



gemeente Bronckhorst

Woonvisie Bronckhorst



Bouwen met visie en ambitie

De woonvisie is tot stand gekomen in samenwerking met het adviesbureau Companen.



Inhoud

1. Hoofdpijnen woonvisie	1
2. Bronckhorst: eenheid in verscheidenheid	3
2.1. Waarom een Woonvisie?	3
2.2. Leeswijzer	4
3. Bouwstenen voor de Woonvisie	5
3.1. Demografische ontwikkelingen	5
3.2. Zicht op woonwensen en fricties op de woningmarkt	7
3.3. Discussiebijeenkomsten geven richting	12
4. Visie op het wonen in Bronckhorst	13
4.1. Woningbouw met een lichte “+” met praktisch realisme inzetten op kwaliteit	13
4.2. Aansluiting bij bestaande voorzieningenstructuur: enige concentratie van de woningbouw in de vier grote kernen	14
4.3. Keuzemogelijkheden op de woningmarkt vergroten	14
4.4. Realiseren van woonservicegebieden	15
4.5. Duurzaam en levensloopbestendig bouwen: investeren in kwaliteit	15
4.6. De gemeente als regisseur	16
5. Uitwerking naar doelgroepen	17
5.1. Starters en koopstarters	17
5.2. Huishoudens met een laag inkomen	21
5.3. Senioren en zorgvragers (wonen-welzijn-zorg)	23
5.4. Gezinnen en kleine huishoudens < 55 jaar	27
5.5. Generaal pardon / regulier asiel	28
6. Het woningbouwprogramma nader beschouwd	30
6.1. Overzicht van alle nieuwbouwambities	30
6.2. Zicht op kwalitatieve fricties	32
6.3. Duurzaamheid en woonomgeving	34
7. Van visie naar uitvoering	36
7.1. Raad voor de kaders, uitwerking door college	36
7.2. Rollen van partijen	36
7.3. Monitoring en evaluatie	38
Bijlage I: Kerngerichte uitwerking	1
Bijlage 2: Uitvoeringsplan 2008-2012	31
Bijlage 3: Begrippenlijst	35

1. Hoofdpijnen woonvisie

De visie beschrijft het beleid op het gebied van wonen in periode 2008 – 2017. Voor de gemeente is het een sturingsinstrument voor de lokale woningmarkt. De basis voor de uitvoering van het beleid is de overtuiging dat het beleid aansluit bij de behoeften van de inwoners van Bronckhorst.

Inzet op kwaliteit

Het woonbehoefte-onderzoek laat zien dat de gemeente – wil zij aansluiten bij de behoeften van haar inwoners – moet inzetten op het brede perspectief van kwaliteit van wonen.

Ouderen en zorg

De komende jaren zal het aantal ouderen verder toenemen. Dit vraagt om een integrale benadering van wonen, zorg en welzijn. In de vier grote kernen (Vorden, Hengelo, Steenderen en Zelhem) en Hummelo worden woonservicegebieden ingericht. De keuze voor de woonservicegebieden is gebaseerd op een zo optimaal mogelijke spreiding over de gemeente.

De woonservicegebieden moeten zo veel mogelijk invulling geven aan de combinatie van zelfstandig wonen en een zware (veelal onplanbare) zorgvraag. De woonservicegebieden zijn hierbij niet alleen intern gericht, maar hebben een uitstraling naar het buitengebied.

Starters

Voor thuiswonende starters en mensen die een woning huren, is de koopmarkt de laatste jaren steeds minder goed toegankelijk. Door het realiseren van goedkope woningen, het creëren van doorstroming door het bouwen van woningen in de middeldure prijsklasse, de verkoop van huurwoningen en de inzet van financiële instrumenten, wordt geprobeerd de kloof tussen de huur- en de koopmarkt te dichten.

Keuzevrijheid

Bij dit onderwerp gaat het om de mogelijkheid dat de burger met een woonwens de woning vindt naar haar behoefte. Bij dit afwegingsproces speelt huur/koop, prijs, woonomgeving, afstand tot werk, inrichting van de woning een rol. Om de keuzevrijheid te vergroten wordt het nieuwbouwprogramma zoveel mogelijk aangesloten bij de resultaten van het woonbehoefte-onderzoek, voeren de wooncorporaties het Te Woon-concept in en worden (proef)projecten uitgevoerd met (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Kwantitatieve benadering

De komende jaren zijn er in alle kernen mogelijkheden voor woningbouw. Binnen de planperiode wordt inzet geleverd voor netto 1.225 woningen. Een groot deel van de woningbouwprojecten zijn al zover 'op de rit' dat bijsturing op basis van het woonbehoefte-onderzoek niet meer of nog slechts beperkt mogelijk is.

Grote kernen

Het bouwprogramma gaat uit van 70% van de woningen realiseren in de vier grote kernen.

Deze keuze en het realiseren van woonservicezones in deze kernen wordt ondersteund door:

- de uit het woonbehoefte-onderzoek gebleken aantrekkingskracht van de grote kernen;
- de noodzaak om met name de voorzieningen voor ouderen bereikbaar en betaalbaar te houden;
- mogelijkheden te bieden om enkele krachtige centra te ontwikkelen met een volwaardig voorzieningenniveau.

Kleinere kernen en buitengebied

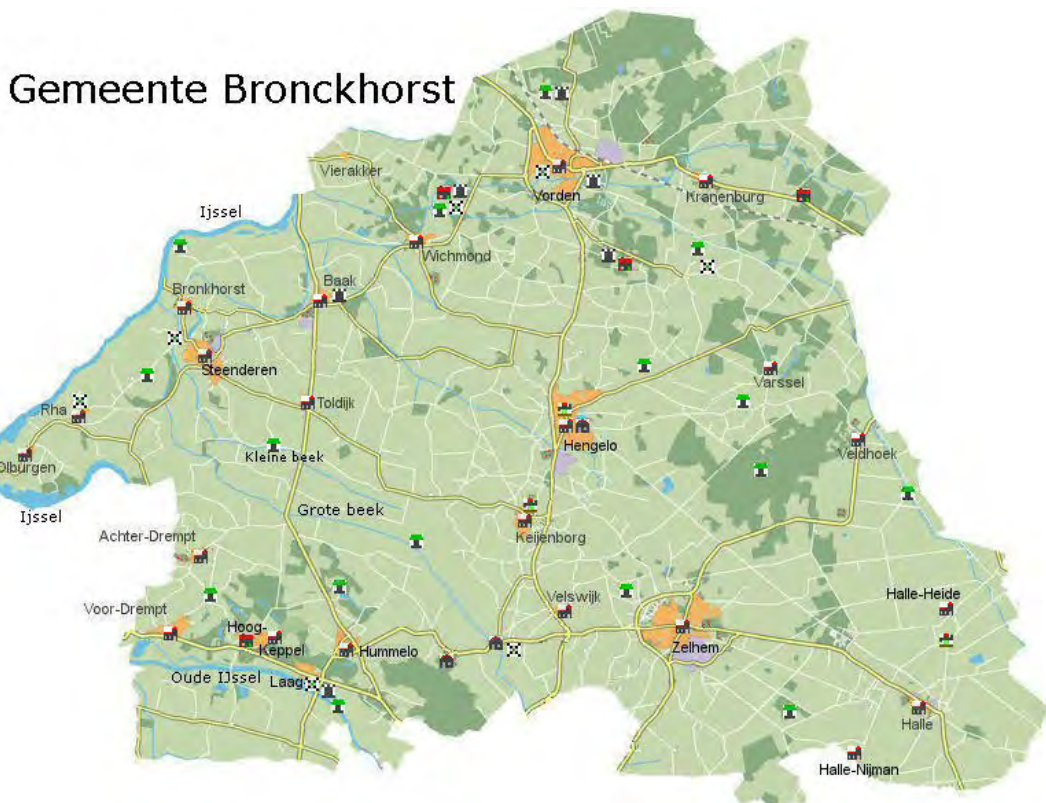
Het bouwprogramma bevat (concrete) projecten waarbij het in de kleine kernen tot woningbouw gaat komen. Bij een concrete en aantoonbare behoefte vanuit een kleine kern bestaat verder de mogelijkheid om gebruik te maken van een 'woningbouwpot'. Ook worden via het beleid van functieverandering woningen in het buitengebied gebouwd.

De woonvisie – met als gefundeerde basis het woonbehoefteonderzoek – biedt de gemeente de mogelijkheid de regierol op het gebied van wonen en zorg op zich te nemen. Bij de totstandkoming en de uitvoering van de woonvisie vraagt dit om een goede communicatie met betrokken partijen. Vanuit de regierol van de gemeente neemt zij hierin initiatieven.

2. Bronckhorst: eenheid in verscheidenheid

2.1. Waarom een Woonvisie?

Op 1 januari 2005 zijn de voormalige gemeenten Hengelo (Gld.), Hummelo en Keppel, Steenderen, Vorden en Zelhem samengevoegd tot de gemeente Bronckhorst. De voormalige gemeenten hadden in het kader van de provinciale Kwalitatieve Woningbouwprogramma's (KWP) en het Streekplan hun beleid vastgelegd in een visie Wonen en Werken. Deze visies hebben geleid tot een nieuwe structuurvisie voor de gemeente Bronckhorst en deze Woonvisie. Hierbij gaat het niet alleen om de ontwikkelingen of de inzet van instrumenten voor de gehele gemeente. Tevens worden handvatten aangereikt voor de specifieke ontwikkelingen in de vele dorpen en buurtschappen die de gemeente Bronckhorst rijk is. Met de Woonvisie heeft de gemeente, samen met andere partijen op het terrein van wonen zoals ProWonen en Sité, een goede basis gekregen om concrete projecten op het terrein van wonen, leefbaarheid en wonen-welzijn-zorg op te pakken.



Waarde van de woonvisie: sturingsinstrument voor de lokale woningmarkt

Voor de gemeente Bronckhorst is de woonvisie een cruciaal beleidsdocument. Om richting te geven aan de ontwikkeling van de gemeente, biedt de woonvisie belangrijke handvatten. Het geeft een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring aan de woningbouwontwikkeling van de gemeente.

Een modern woonbeleid krijgt haar betekenis niet via juridische afdwingbaarheid, maar vooral door het gezag dat de gemeente hiermee opbouwt. De gemeente spreekt vanuit haar rol als gebiedsautoriteit over de gewenste ontwikkeling van kernen. Ontwikkelaars en corporaties hebben vervolgens rekening te houden met deze democratisch bepaalde ontwikkelingsrichting.

Via deze lijn is de woonvisie een belangrijk richtinggevend document voor de ontwikkeling van vitale kernen. Het geeft de gemeente een instrument in handen om te sturen en, minstens zo belangrijk, om de koers vast te houden. Dat bepaalt uiteindelijk ook het succes van dit beleid.

Goede analyse cruciaal voor zicht op kansen en opgaven

De Woonvisie is gedegen onderbouwd met behulp van een woonwensenonderzoek onder 10.500 huishoudens in de gemeente Bronckhorst. Ruim een derde van de enquêtes is teruggestuurd, waardoor er een stevig fundament onder de Woonvisie ligt voor wat betreft de woonwensen binnen de gemeente. De uitkomsten zijn vastgelegd in een afzonderlijke onderzoeksrapportage.

Totstandkoming Woonvisie

De Woonvisie is tot stand gekomen binnen een projectgroep bestaande uit vertegenwoordigers van de verschillende beleidsdisciplines van de gemeente Bronckhorst en vertegenwoordigers van de in de gemeente werkzame corporaties ProWonen en Sité. De Woonvisie is echter een product van een samenwerking met "het veld". De kennis en ervaring is gebruikt van de verschillende partijen die betrokken zijn bij het wonen in Bronckhorst. Het proces is als volgt geweest.

- De verwachte trends en ontwikkelingen en de woonwensen van de inwoners van Bronckhorst zijn verkend in de analysefase. De uitkomsten daarvan zijn vastgelegd in een afzonderlijke rapportage "Woonbehoefteonderzoek: bouwstenen voor de Woonvisie" (februari 2008). Uit deze analyses zijn de belangrijkste thema's voor het woonbeleid afgeleid.
- Deze thema's zijn in oktober 2007 op twee interactieve bijeenkomsten bediscussieerd met de verschillende Dorpsbelangenorganisaties en met de professionele organisaties die werkzaam zijn op het gebied van wonen, welzijn en zorg in Bronckhorst.
- Tevens is in november 2007 een open discussiebijeenkomst geweest met de Gemeenteraad. De belangrijkste thema's zijn bediscussieerd en daarmee is de basis gelegd voor het woonbeleid voor de komende jaren.
- Op 14 mei 2008 is de concept Woonvisie voorgelegd aan de vertegenwoordigers van de verschillende Dorpsbelangenorganisaties. Deze avond is samen met de aanwezigen de ondertitel van de Woonvisie bedacht: "Bouwen met visie en ambitie".

2.2. Leeswijzer

Deze Woonvisie is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 schets kort een beeld van de woonopgaven waarop de Woonvisie een antwoord moet geven.
- In hoofdstuk 3 wordt de visie op hoofdlijnen uitgewerkt.
- In hoofdstuk 4 wordt de visie op hoofdlijnen vertaald naar concreet beleid voor de verschillende doelgroepen binnen de gemeente Bronckhorst.
- Hoofdstuk 5 zoomt verder in op het gewenste woningbouwprogramma.
- In hoofdstuk 6 wordt het beleid vertaald naar de afzonderlijke kernen van de gemeente Bronckhorst.
- Tenslotte wordt in het zevende hoofdstuk aandacht besteed aan de kaders voor de implementatie van het beleid.

3. Bouwstenen voor de Woonvisie

De Woonvisie staat niet op zichzelf, maar speelt in op ontwikkelingen die het beleid op het gebied van het brede wonen de afgelopen jaren hebben beïnvloed. Maar ook naar de toekomst toe kondigen zich grote veranderingen aan, denk bijvoorbeeld aan de toenemende vergrijzing en de daarmee gepaard gaande vraag om de integratie van wonen, zorg en welzijn.

3.1. Demografische ontwikkelingen

Om de huidige en toekomstige marktvraag van de gemeente Bronckhorst duidelijk in beeld te krijgen heeft de gemeente samen met Sité en ProWonen in 2007 een woningmarktonderzoek uitgevoerd. In dit hoofdstuk benoemen we de belangrijkste aandachtspunten en thema's die hieruit naar voren zijn gekomen en waarop deze Woonvisie een antwoord moet geven.

Enkele kerncijfers van de gemeente Bronckhorst in vogelvlucht

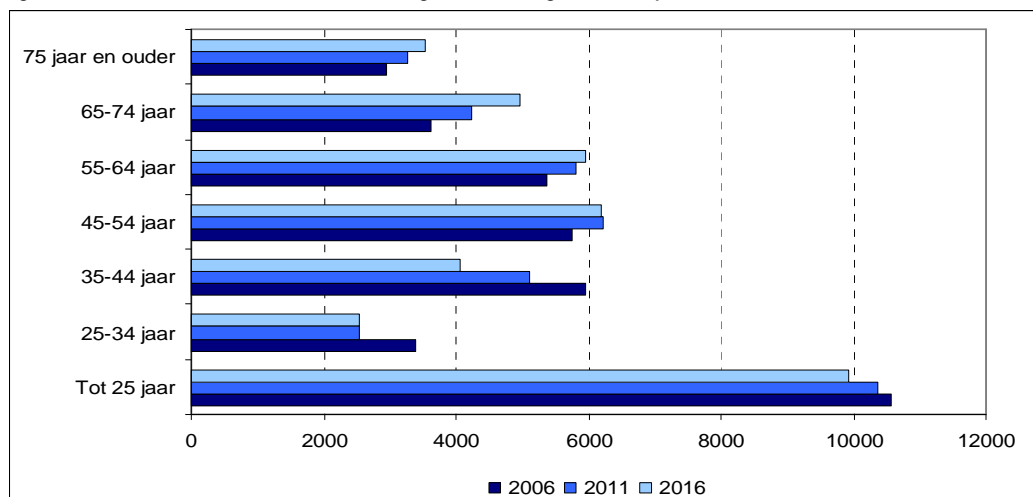
Op 1 januari 2007 telde de gemeente Bronckhorst ruim 37.500 inwoners, waarvan 24% jonger dan 20 jaar en 18% van 65 jaar en ouder. Het betreft circa 14.500 huishoudens, waarvan 41% bestaat uit gezinnen, 36% uit meerpersoonshuishoudens zonder kinderen en 23% uit éénpersoonshuishoudens.

Als we kijken naar de migratiestromen van en naar de gemeente Bronckhorst dan is te zien dat er jaren sprake is geweest van een licht vertrekoverschot. Met andere woorden, er zijn minder mensen in de gemeente gevestigd dan dat er vertrokken zijn. De laatste twee jaar is er een licht vestigingsoverschot. Als we kijken naar de richting van de migratie, is er vooral een vertrekoverschot naar de direct omliggende gemeenten in de regio Achterhoek en een vestigingsoverschot uit de rest van Nederland, in het bijzonder het KAN-gebied. Het zijn in het bijzonder de jongeren die de gemeente verlaten.

Bevolkings- en huishoudensontwikkeling: krimp en vergrijzing

De woonvisie moet onder andere een antwoord bieden op de ontwikkeling van de bevolking en de huishoudens in de toekomst.

Figuur 2.1: Gemeente Bronckhorst, bevolkingsontwikkeling naar leeftijd in 2006 - 2016



Bron: Gemeente Bronckhorst (2006), prognose provincie Gelderland (2007), bewerking Companen (2007).

De regio Achterhoek staat een ontwikkeling te wachten die regio's elders in Nederland (Oost-Groningen, Midden-Limburg) al kennen: krimp van de bevolking. Ook voor de gemeente Bronckhorst wordt dat verwacht, maar nog wel in lichte mate. Volgens de meest recente prognoses van de provincie Gelderland daalt de bevolking licht van 37.618 in 2006 tot circa 37.200 in 2016, een daling van 1% (figuur 2.1). De bevolkingskrimp zal op termijn doorwerken in een dalende woningbehoefte en mogelijk leiden tot enige ontspanning op de woningmarkt. De effecten van bevolkingskrimp zijn op gemeentenniveau moeilijk te beïnvloeden, dit vraagt regionale afstemming. De ontwikkeling van krimp wordt in de gemeente Bronckhorst reeds ingeluid door een dalend geboorteoverschot. De vergrijzing zet tegelijkertijd door: in de periode tot 2016 wordt een daling verwacht van het aantal personen tot 55 jaar. Het aantal personen boven de 55 jaar neemt juist toe. Het aantal huishoudens zal door gezinsverdunding de komende jaren nog wel toenemen (tabel 2.1).

Tabel 2.1: Gemeente Bronckhorst, huishoudenontwikkeling naar leeftijd in 2006 - 2016

Huishoudenstype	2006	2011	2016	2006-2016
1 & 2 phh < 25 jaar	105	110	115	0%
1 & 2 phh 25 - 35 jaar	775	575	595	-12%
1 & 2 phh 35 - 55 jaar	1.700	1.680	1.550	-21%
Gezinnen	5.965	5.850	5.575	-13%
1 & 2 phh 55 - 75 jaar	4.120	4.680	5.195	35%
1 & 2 phh 75+	1.845	2.130	2.370	48%
Totaal	14.510	15.025	15.400	8%

Bron: Gemeente Bronckhorst (2006), prognose provincie Gelderland (2007), Primos (2005), CBS (2007), bewerking Companen (2007).

Het aantal huishoudens zal de komende 10 jaar nog met circa 900 huishoudens toenemen (+8%). Dit is voornamelijk te wijten aan de gezinsverdunding die, mede als gevolg van de vergrijzing van de bevolking, de komende jaren verder doorzet. Dit blijkt ook uit de toename van kleine huishoudens van ouder dan 50 jaar en de afname van gezinnen.

Afspraken in het kader van KWPII

Voor de periode 2005-2014 zijn in het kader van het KWPII afspraken gemaakt met de provincie Gelderland over de woningbouwproductie.

Doelstelling KWPII

Het KWP heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (de vraag) aan woningen. Het KWP 2005-2014 beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte.

De woningbehoefte per regio is neergelegd in het provinciale referentiekader. Dat is opgesteld op basis van het WBO2002, de Primos-prognose uit 2003 en de woningmarktverkenning Gelderland (ABF, juli 2004). Dit heeft geleid tot een "ideaal" woningbouwprogramma voor de zes Gelderse regio's, waarmee de woningbehoefte tot 2015 optimaal bediend kan worden. (Bron: Provincie Gelderland, 2005)

De kwantitatieve afspraken in het KWPII zijn belangrijk voor de afstemming van de woonvisie binnen de regio. Concreet is binnen het KWPII afgesproken dat de regio Achterhoek zich in de periode 2005-2014 inzet om 10.000 woningen te realiseren. In regionale afstemming tussen de gemeenten is afgesproken dat de gemeente Bronckhorst circa 1.100 woningen bouwt in de periode 2005-2014. In de jaren 2005, 2006 en 2007 heeft de gemeente hiervan reeds 400 woningen gerealiseerd. In het kader van het KWPII resteert voor de periode 2008-2014 nog een opgave van circa 700 woningen.

Huidige planvoorraad

Een tweede gegeven waarmee rekening moet worden gehouden is de huidige planvoorraad. Dit betreft alle locaties waarvoor de gemeente reeds afspraken heeft gemaakt met de corporaties, ontwikkelaars of particulieren. Voor een belangrijk deel liggen deze plannen vast en zijn ze onveranderbaar, voor een deel is bijsturen mogelijk.

De gemeente heeft voor de komende 10 jaar (2008-2017) een planvoorraad van circa 1.900 woningen. Ervaring wijst uit dat circa 30-40% van de plannen niet, of niet binnen de afgesproken termijn, wordt uitgevoerd. Een zekere mate van overcapaciteit binnen de planvoorraad is daarom verantwoord.

Uitgaande van het huidige woningbouwprogramma houdt dit concreet in dat de gemeente Bronckhorst tot en met 2017 circa 1.225 woningen gaat realiseren (65% van 1.885). Dit komt neer op een productie van gemiddeld circa 125 woningen per jaar.

	Afgeronde aantallen
KWPII 2005-2014 ¹	+1.100
Realisatie 2005-2007	- 400
Restant opgave KWPII 2008-2014	+700
Verwacht bouwprogramma 2008-2014 (op basis van ca 125 woningen per jaar)	+875
Verwacht bouwprogramma 2015-2017 (op basis van ca 125 woningen per jaar)	+350
Actuele woningbehoefte komende 10 jaar	+900

3.2. Zicht op woonwensen en fricties op de woningmarkt

De grootste opgave ligt echter niet in de te bouwen aantallen woningen (de kwantiteit), maar in de kwaliteit van de woningvoorraad. Uit de ontwikkeling van de huishoudens

¹ Hoewel het nieuwbouwprogramma van de gemeente loopt t/m 2017 (komende 10 jaar) wordt een vergelijking gemaakt met de doelstellingen uit het KWP II die lopen t/m 2014. Voor de periode na 2014 zijn nog geen concrete afspraken gemaakt over de nieuwbouwproductie.

(tabel 2.1) blijkt een sterke toename van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens, vooral onder 75-plussers. Het ligt voor de hand een groot deel van de toekomstige woningbouw af te stemmen op deze groeiemarkt: de senioren. Dit vraagt beleidsmatig een stevig accent op de kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad.

Het woningmarktonderzoek dat de gemeente, samen met de corporaties Sité en ProWonen, heeft laten uitvoeren in de gemeente Bronckhorst geeft een duidelijk inzicht in de huidige woonsituatie van de inwoners en de woonwensen die zij hebben.

Huidige woonsituatie

- De gemeente kent een relatief hoog percentage 2¹-kap en vrijstaande woningen (55%) in de koopsector.
- Mensen zijn tevreden over de woning en de woonomgeving. Kopers zijn over het algemeen meer tevreden dan huurders.
- Contact met de burens / buurtbewoners wordt hoog gewaardeerd met betrekking tot de woonomgeving (naast rust en privacy).
- Ruim 70% van de bewoners is (misschien) bereid tot het treffen van energiebesparende maatregelen.
- Vooral onder starters en jongere huishoudens bestaat belangstelling voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

Woonwensen

19% wil (zeker of misschien) binnen vijf jaar verhuizen, 4% denkt te gaan verhuizen als er geschikt woningaanbod vrijkomt. Deze mate van verhuisgeneigdheid in de gemeente Bronckhorst ligt wat lager dan in gelijksoortige gemeenten.

Starters

- Profiel: 3/4 tot 25 jaar, 3/4 heeft inkomen tot € 1.700 netto per maand.
- Wensen:
 - 48% huur, 52% koop
 - met name tot € 527 en € 200.000
 - sterke voorkeur voor grondgebonden woningen met 2 of 3 slaapkamers
 - willen echt een huis, desnoods een ander woningtype, of in een andere gemeente



Doorstromers tot 55 jaar

- Profiel: 3/4 is ouder dan 35 jaar, 68% heeft inkomen hoger dan € 1.700 netto per maand.
- Wensen:
 - van koop naar koop: kwaliteitsdoorstroming
 - vanaf € 200.000 tot boven € 350.000.
 - volgende stap op wooncarrière: naar 2¹-kap en vrijstaand
 - van huur naar koop, voor een belangrijk deel door het kopen van de eigen huurwoning
 - bij geen passend aanbod verhuist ca. 70% niet, en gaat desnoods verbouwen



Doorstromers vanaf 55 jaar

- Profiel: 3/4 tot 75 jaar, 60% heeft inkomen tot € 1.700 netto per maand.
- Wensen:
 - van koop naar huur (72% huur)!!
 - huur met name tot € 527, koop gedifferentieerd
 - van 2¹-kap en vrijstaand naar nultredewoning!!
 - 2 slaapkamers voor velen voldoende
 - bij geen passend aanbod verhuist 63% niet, en gaat desnoods verbouwen. Huren in plaats van kopen is ook een alternatief

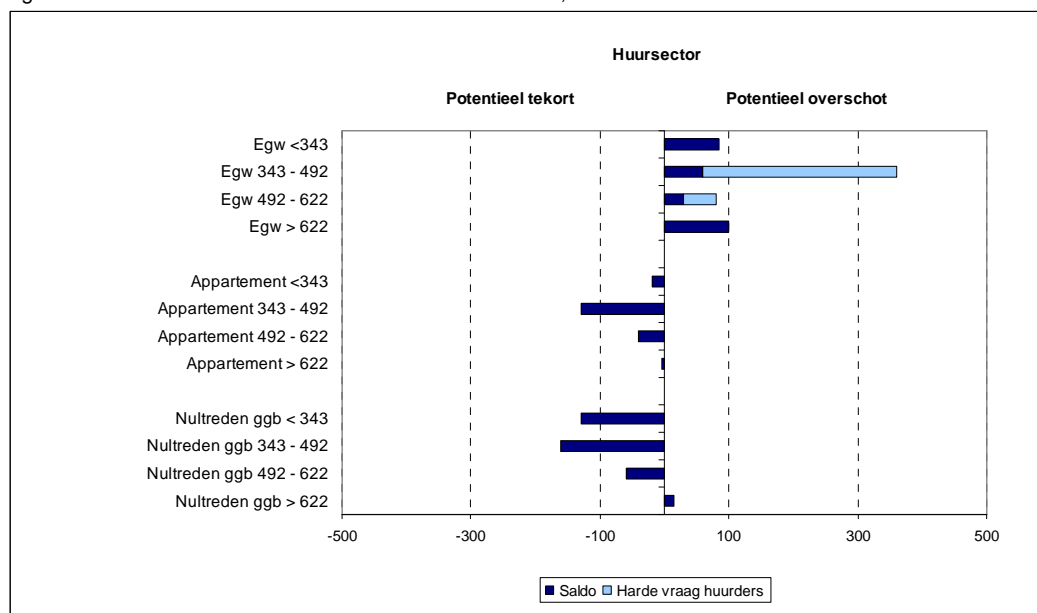


Van alle kernen binnen de gemeente Bronckhorst hebben de grote kernen (Hengelo, Steenderen, Vorden en Zelhem) de grootste aantrekkingskracht.

Vraag en aanbod: fricties op de woningmarkt

In het woningmarktonderzoek is tevens inzicht gegeven in de kwalitatieve tekorten en (theoretische) overschotten op de woningmarkt. Met andere woorden, binnen welke segmenten is de vraag groter dan het aanbod en omgekeerd? Wanneer we onderscheid maken tussen de huur- en de koopsector, dan ontstaat het volgende beeld:

Figuur 2.2: Gemeente Bronckhorst. Frictie in de huursector, 2007 - 2017

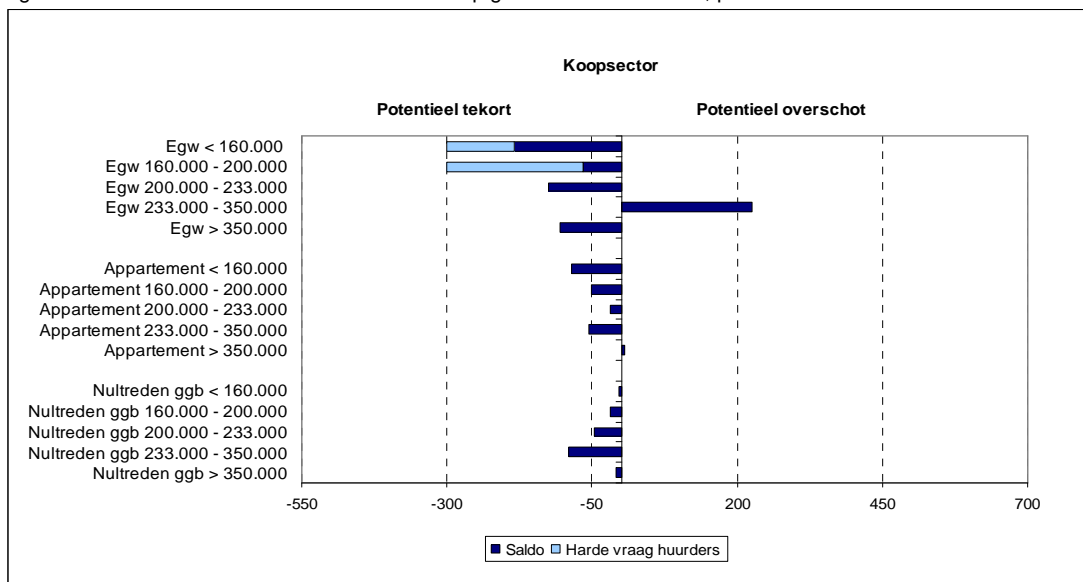


Bron: Woonbehoefteonderzoek Companen (2007).

- Er is een flink potentieel tekort aan appartementen en nultredenwoningen tot € 492 per maand. De vraag hiernaar is voornamelijk afkomstig van senioren die op zoek zijn naar een voor hen meer geschikte woning. In totaliteit geven senioren de voorkeur aan naar een grondgebonden nultredenwoning. De behoefte aan de duurdere huursegmenten is nihil.
- Op het moment dat doorstromers er daadwerkelijk in slagen om hun verhuiscens te realiseren, vormen de eengezinswoningen in de huursector een 'kwetsbaar' woningsegment. Deze afnemende behoefte heeft een relatie met de afname van het aantal gezinnen en de wens van ouderen om te verhuizen van een eengezinswoning naar een meer geschikt appartement of een grondgebonden nultredenwoning. Als ouderen besluiten om hun verhuiscens langer uit te stellen, zal het overschot aan eengezinswoningen in de praktijk lager liggen.
- Tegelijkertijd bestaat er binnen de gemeente Bronckhorst een harde vraag van huurders die de eigen huurwoning willen kopen (85% van de verhuiscensgeneigde huurders). Het gaat hier om circa 350 huishoudens met een kwaliteitsvraag: zij willen van de huur naar de koopsector verschuiven door de eigen huurwoning te kopen. Deze wens zal zich niet uiten in een daadwerkelijke verhuizing. Daarom is deze vraag afzonderlijk in de frictiebalans opgenomen.

Overigens, voor directe leegstand van eengezinshuurwoningen hoeft men niet direct te vrezen. Diverse groepen die nu moeite hebben om op de woningmarkt toe te treden (bijvoorbeeld starters), zullen graag in aanmerking komen voor een ruime eengezinshuurwoning. Wel biedt het potentiële overschot aan eengezinshuurwoningen de ruimte om eventueel meer huurwoning te verkopen.

Figuur 2.3: Gemeente Bronckhorst. Fricities in koop gemeente Bronckhorst, periode 2007 tot en met 2017



Bron: Woonwensenonderzoek Companen (2007).

- Het tekort aan koopwoningen manifesteert zich bij de eengezinswoningen op het goedkope en middeldure segment (€ 160.000 - € 233.000) en het luxe segment (> € 350.000). Het tussenliggende segment geeft een overschot, het betreft woningen tussen de € 233.000 en € 350.000.
- Het potentieel tekort bestaat voor een groot deel uit de vraag naar goedkope koopwoningen (<€ 200.000) van circa 350 huurders die de eigen huurwoning willen kopen.
- Voor appartementen en nultredenwoningen geldt voor alle prijsklasse een tekort. De vraag naar het luxe segment boven de € 350.000 is nihil. De grootste vraag naar koopappartementen manifesteert zich in het segment tot € 160.000. Deze vraag is voornamelijk afkomstig van starters. De duurdere prijsklassen worden vooral door senioren gevraagd (figuur 6.1a).
- De grootste vraag naar nultredenwoningen geldt vooral voor het middeldure en dure segment (respectievelijk € 200.000 - € 233.000 en € 233.000 - € 350.000).
- Een belangrijk aandachtspunt vloeit voort uit het theoretische overschot aan eengezinswoningen in de prijsklasse € 233.000 - € 350.000. Dit betreft woningen waarvan er blijkbaar voldoende in de voorraad aanwezig zijn. De grootste opgave voor de nieuwbouw van eengezinswoningen ligt hiermee op het goedkope en luxe segment.

In de praktijk zal het overschot aan eengezinswoningen zich niet uiten in leegstand, en zal het marktmechanisme van prijsdruk zich voordoen of huishoudens van buiten de gemeente aantrekken. Echter, als de omvang van de nieuwbouw de vraag overstijgt, dan kan leegstand wel aan de orde komen.

Kansen in nieuwbouw en bestaande voorraad

De geconstateerde kansen op de woningmarkt zijn niet enkel door nieuwbouw in te vullen. De bestaande voorraad is de basis, nieuwbouw is aanvullend. De belangrijkste kansen in de bestaande voorraad en nieuwbouw vatten we hieronder beknopt samen:

Woningtype	Prijs/eigendom	Doelgroep
Opwaarderen bestaande woning tot nultredenwoning:		
• Bestaande appartementen	met name huur	senioren
• Verouderde seniorenwoningen	huur	senioren
• Bestaande eengezinswoningen	huur en koop	senioren
Verkoop:		
• Eengezins(rij)woningen	huur	(koop)starters
Nieuwbouw:		
• Nultredenwoningen ggb	huur en koop	senioren
• Nultredenwoningen gestapeld	huur en koop	senioren en starters
• Eengezinswoningen	goedkope koop	koopstarters
• Eengezinswoningen	middeldure koop	koopstarters/doorstromers
• Eengezinswoningen	dure koop	gezinnen 35+

Behoeftte aan wonen met zorg

In het woonbehoefteonderzoek is nadrukkelijk aandacht besteed aan de behoefte aan wonen met zorg. Het betreft hier alle combinaties van wonen met zorg, exclusief de behoefte aan reguliere geschikte woningen voor senioren zonder een directe zorgvraag. De vraag naar wonen met zorg is in beeld gebracht aan de hand van de Toekomstscenario's en Planologische Kengetallen wonen en zorg². De behoefte is weergegeven in twee modellen met een verschillend tempo in zorgvernieuwing: scenario Presto (gaat uit van snelle extramuralisering) en scenario Andante (gaat uit van gematigde extramuralisering). Voor meer achtergronden bij deze cijfers verwijzen wij naar de rapportage van het woonbehoefteonderzoek.

Tabel 2.2: Gemeente Bronckhorst. Woonzorgbehoefte (kengetallen Aedes-Arcares)

	2007 huidig aanbod	2015 ²	
		Gematigd (Andante)	Verregaand (Presto)
Verzorgd	249	625	735
Kleinschalig beschermd	253	84	212
Grootschalig beschermd ¹	357	465	260
* verzorgingsplaatsen	312	102	83
* verpleegplaatsen	45	242	130
* overig	0	121	47

¹ Uitsplitsing van de categorie grootschalig beschermd is gebaseerd op http://www.gidz.nl/presto_andante/Bronckhorst.pdf

² De kengetallen van Aedes-Arcares hebben een planningshorizon van 2015. Daarom wijkt hier de horizon iets af tot de uitgangspunten elders in het rapport.

Bron: Gemeente Bronckhorst, Kengetallen Aedes Arcares, Provinciale Prognose (2007), bewerking Companen.

² Aedes-Arcares kenniscentrum Wonen-Zorg, Toekomstscenario's en planologische kengetallen wonen en zorg, mei 2004.

In de gemeente Bronckhorst zijn momenteel 357 plaatsen grootschalig beschermd wonen voor verpleging en verzorging. Daarmee ligt het aanbod in het midden van de beide behoeftescenario's Andante en Presto. Daarnaast zijn er 253 plaatsen kleinschalig beschermd wonen. Dit is binnen beide scenario's voldoende voor de eigen behoefte. Of het aanbod ook daadwerkelijk beschikbaar is voor de eigen bevolking, of dat voornamelijk invulling wordt gegeven aan de regionale vraag, is uit deze cijfers niet af te leiden. Op het gebied van 'verzorgd wonen' resteert tot 2015 een stevige opgave. Op dit moment bestaat het aanbod uit circa 250 woningen.

3.3. Discussiebijeenkomsten geven richting

Tijdens de totstandkoming van de woonvisie heeft de gemeente Bronckhorst binnen twee discussiebijeenkomsten gesproken met de professionele organisaties en met de dorpsbelangenorganisaties. Tevens heeft een discussiebijeenkomst plaatsgevonden met de Gemeenteraad. De belangrijkste uitkomsten worden als volgt samengevat:

- Starters moeten in de gemeente Bronckhorst kunnen blijven wonen. Zij zijn een belangrijke schakel in de leefbaarheid van de kernen. Nu is er onvoldoende betaalbaar aanbod voor starters.
- Senioren moeten voldoende aandacht krijgen in de nieuwe woonvisie. Het aanbod aan geschikte (zelfstandige) huisvesting voor ouderen is kwantitatief én kwalitatief beperkt. Dit vraagt aanpassingen in de bestaande woningvoorraad en aanvullend passende nieuwbouw.
- Leefbaarheid in de kernen wordt voor een belangrijk deel bepaald door de aanwezigheid van voorzieningen en een gedifferentieerde bevolkingsopbouw. Om voorzieningen op bijvoorbeeld het gebied van zorg te behouden, is een bepaalde mate van clustering van de woningbouw in de grote kernen gewenst. Wel moet in de kleine kernen kleinschalige woningbouw mogelijk blijven, zodat ook daar sprake blijft van een gedifferentieerde bevolkingsopbouw en zoveel mogelijk behoud van voorzieningen en verenigingsleven.

4. Visie op het wonen in Bronckhorst

De analyse van de lokale woningmarkt, de informatie uit de verschillende discussiebijeenkomsten en de discussiebijeenkomst met de Gemeenteraad hebben richting gegeven aan het te voeren woonbeleid in de gemeente Bronckhorst. In dit hoofdstuk wordt beknopt verwoord welke visie en ambities de gemeente heeft op het vlak van het wonen. Die hoofdlijnen zijn verwoord in zes doelen, de "rode draad" van de Woonvisie. De verdere uitwerking van de visie en ambities gebeurt in de volgende hoofdstukken.

1. **Woningbouw met een lichte "+" met praktisch realisme inzetten op kwaliteit.**
2. **Aansluiten bij bestaande voorzieningenstructuur: enige concentratie van de woningbouw in de vier grote kernen.**
3. **Keuzemogelijkheden op de woningmarkt vergroten**
4. **Realiseren van woonservicezones**
5. **Duurzaam en levensloopbestendig bouwen: investeren in kwaliteit**
6. **De gemeente als regisseur**

4.1. **Woningbouw met een lichte "+" met praktisch realisme inzetten op kwaliteit**

De gemeente Bronckhorst vindt het belangrijk om voldoende ruimte te bieden aan haar eigen inwoners. Starters, gezinnen en senioren moet de ruimte worden geboden om binnen de eigen gemeente geschikte woonruimte te vinden. Tegelijkertijd realiseert de gemeente zich, dat er in de regio Achterhoek binnen niet al te lange tijd sprake zal zijn van bevolkingskrimp en dat nu duidelijke strategische keuzes moeten worden gemaakt.

De gemeente wil met ambitie investeren in kwaliteit. Het huidige woningbouwprogramma staat voor een verwachte bouwproductie van circa 1.225 woningen in de periode 2008-2017. Deze woningen zijn afgedekt door concrete plannen.

De woningbouwambitie ligt daarmee iets hoger dan de KWPII-afspraken. De gemeente wil hiermee een kwaliteitsslag maken in het grote aantal kernen waaruit Bronckhorst bestaat. Investeren in woningbouw moet bijdragen aan het behoud van vitale kernen en een gedifferentieerde bevolkingsopbouw.

4.2. Aansluiting bij bestaande voorzieningenstructuur: enige concentratie van de woningbouw in de vier grote kernen

De gemeente Bronckhorst kiest ervoor om ruim 70% van de woningbouwproductie te realiseren in de vier grote kernen: Hengelo, Steenderen, Vorden en Zelhem. Dit is noodzakelijk omdat:

- Clustering van nieuwbouw nabij de grote kernen en daarmee de voorzieningen inspeelt op de behoefte van met name senioren.
- De aantrekkingskracht van de grote kernen komt duidelijk uit het woonbehoefte-onderzoek naar voren. Niet alleen ouderen, maar ook starters voelen zich aangetrokken tot de grote kernen.
- De planologische capaciteit voornamelijk in de grote kernen beschikbaar is.
- Hiermee verstening van het landelijk gebied wordt tegengegaan.

Tegelijkertijd beseft de gemeente dat beperkte woningbouw in de kleine kernen en incidenteel in het buitengebied noodzakelijk is om ook daar de leefbaarheid in gemeenschappen in stand te houden. Naast de beperkte bestaande nieuwbouwplannen wil de gemeente een 'woningbouwpot' voor de kleine kernen instellen. Deze woningpot moet ruimte bieden, om bij een aantoonbare plaatselijke woonbehoefte, lokaal maatwerk te kunnen leveren in de kleine kernen.

4.3. Keuzemogelijkheden op de woningmarkt vergroten

Om ruimte te bieden aan alle doelgroepen wil de gemeente de keuzevrijheid op de woningmarkt vergroten. De huidige woningvoorraad in Bronckhorst is nogal eenzijdig. Veel dure koopwoningen, voornamelijk vrijstaand en of 2¹-kap en een zeer beperkte goedkope, en middeldure koopsector. Door het ontbreken van goedkope koopsegmenten neemt de druk op de huursector toe.



Om de keuzemogelijkheden te vergroten streeft de gemeente Bronckhorst naar meer differentiatie in prijs en kwaliteit. Hiervoor kiest de gemeente verschillende sporen:

- Nieuwbouw kwalitatief bijsturen en substantieel investeren in de goedkope en middeldure koopsector, om zo meer mogelijkheden te creëren en doorstroming op gang te helpen.
- Huurwoningen Te Woon aanbieden. Wanneer huurwoningen in het Te Woon concept worden aangeboden, betekent dit dat de toekomstige bewoner zelf kiest of hij / zij de woning wil huren of kopen. Dit betekent dat een deel van de huurwoning voorraad onder voorwaarden kan worden verkocht, waardoor de koopsector voor een doelgroep met een minder hoog inkomen toegankelijk wordt. ProWonen past het Te Woon-concept in de gemeente Bronckhorst sinds 1 januari 2008 toe op een deel van haar voorraad. Bij Sité is dit nog in ontwikkeling.
- Huurwoningen verkopen. Zowel ProWonen als Sité hebben een (beperkt) deel van de huurwoningvoorraad in Bronckhorst aangewezen voor verkoop. De verkoop van eengezinswoningen leidt tot het vergroten van het goedkope segment koopwoningen.



- Uitvoeren experiment 'Huur op Maat'. Sité werkt aan het experiment om haar huurwoningen te verhuren tegen marktprijzen. Huishoudens met een lager inkomen krijgen een extra woontoeslag zodat zij een betaalbare woning krijgen. Gelijktijdig krijgen zij toegang tot een groter deel van de huurvoorraad, hetgeen hun keuzemogelijkheden vergroot.
- Inzetten Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). De gemeente wil, in beginsel starters, de kans bieden om in groepsverband hun eigen woning te laten bouwen. CPO leidt tot optimale keuzevrijheid, betrokkenheid bij de leefomgeving en aanzienlijke kostenbesparing. In 2009 gaat de gemeente een eerste pilotproject CPO uitvoeren.

4.4. Realiseren van woonservicegebieden

De afstemming tussen wonen, welzijn en zorg vraagt om bijzondere aandacht in de Woonvisie. Dit is een gevolg van de vergrijzing, de wens van ouderen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen en de extramuralisering van intramurale verzorgingshuizen. Dit vraagt om een aanzienlijke uitbreiding van de huisvestingscapaciteit voor senioren. Alleen geschikte woningen bieden is echter onvoldoende. De gemeente gaat daarom inzetten op de realisatie van vijf woonservicegebieden. Binnen de woonservicegebieden streeft de gemeente naar een optimaal aanbod van voorzieningen en diensten op het vlak van wonen, welzijn en zorg. In beginsel is de basis voor de ontwikkeling van een woonservicegebied gezocht bij de bestaande verzorgings- en verpleeghuisvoorzieningen. Om die reden kiest de gemeente voor woonservicegebieden in Hengelo, Steenderen, Vorden, Zelhem en Hummelo.

4.5. Duurzaam en levensloopbestendig bouwen: investeren in kwaliteit

De gemeente wil investeren in kwaliteit en duurzaamheid. Daarom wil zij levensloopbestendig bouwen zoveel mogelijk afdwingen binnen de nieuwbouw. Het is belangrijk dat de nieuw te realiseren woningen geschikt zijn (of makkelijk geschikt zijn te maken) voor alle levensfasen; van gezin tot kleine oudere huishoudens met een zorgvraag.

Daarnaast zet de gemeente in op het gebruik van duurzame materialen en gaat zij het treffen van energiebesparende maatregelen stimuleren. De gemeente kiest hierbij een realistisch ambitieniveau, dat betaalbaar en uitvoerbaar is. Ook in de bestaande woningvoorraad wil de gemeente de aandacht voor duurzaamheid verscherpen. Om dit te bereiken gaat de gemeente eigenaarbewoners voorlichten over de mogelijkheden om de energetische kwaliteit van hun woning te verbeteren. Met de corporaties maakt de gemeente hierover concrete afspraken.

4.6. De gemeente als regisseur

Succesvol beleid is beleid dat in overleg met de verschillende actoren tot stand komt: dat vraagt om open processen, met vroegtijdige betrokkenheid van bedrijven, instellingen en burgers (duurzame samenwerking). Maar wel vanuit een eigen visie van de gemeente, waarin de betrokkenheid met de lokale samenleving vorm wordt gegeven.

De gemeente heeft een verantwoordelijkheid voor een beleid dat zo goed mogelijk het collectief belang dient. Dat de gemeente meestal niet zelf de uitvoerder is van het beleid is lastig. Steeds meer is de uitvoering een taak van (markt)partijen geworden, met een eigen verantwoordelijkheid als het gaat om bedrijfsvoering. De overheid heeft minder grip op de uitvoering en komt steeds meer in de regierol. De gemeente Bronckhorst wil hiervoor voorwaardenscheppend, initiërend en motiverend zijn. Vanuit de regierol probeert de gemeente de uitvoerende partijen achter haar beleid te krijgen. De gemeente Bronckhorst zal als regisseur haar nieuwbouwprogramma aan de (markt)partijen duidelijk maken en de spelers ook de ruimte geven voor eigen inbreng. Per locatie zal de gemeente aangeven voor welke doelgroepen zo mogelijk moet worden gebouwd en in welke prijsklassen. In het geval de plannen reeds vastliggen, onderzoekt de gemeente de mogelijkheden tot bijsturen. De gemeente geeft hiermee haar ambitie aan. Ook op het vlak van wonen-welzijn-zorg vervult de gemeente een regierol.

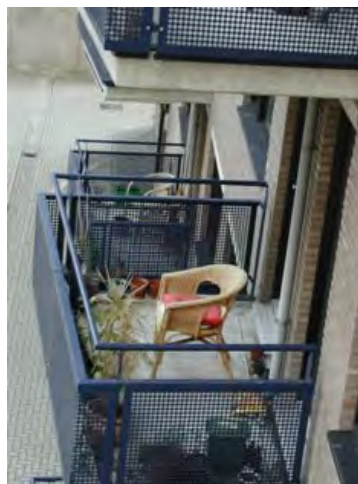
5. Uitwerking naar doelgroepen

In dit hoofdstuk wordt de visie verder uitgewerkt naar de verschillende doelgroepen op de woningmarkt. Wat wensen de onderscheiden doelgroepen en hoe wordt daar invulling aangegeven? Daarbij wordt elke doelgroep kort geïntroduceerd, worden de knelpunten weergegeven evenals mogelijke oplossingsrichtingen. Per doelgroep worden beleidsuitgangspunten benoemd, waaraan vervolgens de woonopgaven zijn gekoppeld.

5.1. Starters en koopstarters

Starters

Starters hebben de afgelopen jaren moeite gehad om toe te treden tot de woningmarkt, vooral door de sterk gestegen prijzen in de koopsector en lange wachtlijsten voor de huursector. Dit speelt in de meeste gebieden van Nederland, maar wordt in de gemeente Bronckhorst versterkt door de afwezigheid van een substantieel aandeel goedkope koopwoningen. De komende jaren zet de ontgroening door. De gemeente wil echter zoveel mogelijk voorkomen dat starters bij gebrek aan passende huisvestingsmogelijkheden de gemeente verlaten. Starters zijn immers van groot belang voor een vitale ontwikkeling van de gemeente. Zij zorgen niet alleen voor een goede menging van jong en oud in de kernen, maar nemen ook actief deel aan het lokale verenigingsleven en zorgen in de kerkdorpen voor draagvlak voor de aanwezige (commerciële) voorzieningen.



De woonwensen van starters

Binnen het woonbehoefteonderzoek hebben starters de volgende woonwensen geuit:

- 48% van de starters oriënteert zich op de huursector, 52% op de koopsector.
- De oriëntatie ligt vooral op ruime eengezinswoningen (75%). 25% wil een appartement.
- De oriëntatie van huurders ligt tot !492 per maand. De koopvraag concentreert zich op de volgende segmenten:
 - Goedkope koop (tot € 160.000)
 - Middeldure koop (tot € 200.000)

Koopstarters

Onder starters worden op de eerste plaats onzelfstandig wonende huishoudens verstaan. Zij zijn inwonend bij ouders of wonen op kamers en willen de eerste zelfstandige stappen op de woningmarkt zetten. Daarop is in het voorgaande ingegaan.

Daarnaast is er een grote groep huishoudens die gestart is in een huurwoning en wil doorstromen naar de koopsector. Dit zijn de zogenaamde koopstarters. Door prijsregulering in de huursector (beperkte stijging van huurprijzen) en de sterk gestegen prijzen in de koopsector wordt het gat tussen huren en kopen steeds groter. Hierdoor is het voor koopstarters minder interessant geworden om te kopen. Veel van deze koopstarters behoren niet tot de primaire doelgroep van beleid, zoals deze is vastgelegd

in het BBSH en waar de corporaties en de gemeente een primaire volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid voor draagt. Zij hebben vaak weliswaar een inkomen net boven dat van de primaire doelgroep (tot de oude ziekenfondsgrens), maar blijven aangewezen op de sociale huurvoorraad, omdat hun inkomen niet aansluit bij het hoge prijsniveau in de koopsector.

De oplossingsrichtingen en instrumenten die hieronder worden genoemd, zetten in op zowel starters als koopstarters.

Oplossingsrichtingen

Om aan de vraag van (koop)starters tegemoet te komen, wil de gemeente een aantal instrumenten inzetten.

Creëren van doorstroming

De starter heeft op de lange termijn het meeste baat bij een woningmarkt waarin de doorstroming goed functioneert. Hoe meer huishoudens, die reeds beschikken over woonruimte, de mogelijkheid krijgen om de door hen gewenste verandering in de wooncarrière te realiseren, hoe meer goedkope koopwoningen aan de onderkant van de woningmarkt beschikbaar komen die bij uitstek geschikt zijn voor starters. Het totale bouwprogramma moet er op gericht zijn dat met een gelijkmatig tempo wordt gebouwd voor doorstroming, waardoor er jaarlijks aanbod beschikbaar komt en doorstroming continu kan plaatsvinden.

Rechtstreeks bouwen voor (koop)starters

Naast bouwen voor doorstroming wil de gemeente ook directe nieuwbouw plegen voor starters. De gemeente realiseert zich dat bij doorstroming, met name in de koopsector, de vrijkomende woning vaak niet vanzelfsprekend bij een starter terecht komt, ook al is het een passende woning wat betreft type en prijs. Rechtstreeks aanbod komt de starter wel ten goede.

Afgaande op de geuite vraag van starters, zou dit aanbod zich in de huursector moeten richten op huurwoningen tot € 492. In de koopsector richt de vraag zich op goedkope koopwoningen³ (< €160.000) en middeldure koopwoningen (< €200.000). Het zijn deze segmenten die de gemeente binnen de directe nieuwbouw voor (koop)starters wil realiseren.

Bij directe nieuwbouw voor starters kiest de gemeente ervoor, om ook voor deze doelgroep te gaan voor kwaliteit. De te bouwen woningen moeten ook op de langere termijn goede woningen zijn die gewild blijven op de woningmarkt.

Om deze woningen blijvend financieel bereikbaar te houden voor starters zet de gemeente in op een constructie met Maatschappelijk Gebonden Eigendom, zoals KoopGarant.

Andere bijdragen

Naast het creëren van doorstroming en het direct nieuw bouwen, wil de gemeente met haar partners het aanbod voor (koop)starters vergroten door:

1. Inzet van Te Woon: keuzevrijheid in huren of kopen

Aanbieden van de keuze van huren of kopen. Dit kan interessant zijn voor jongeren die willen toetreden tot de woningmarkt en voor jongeren die momenteel in een

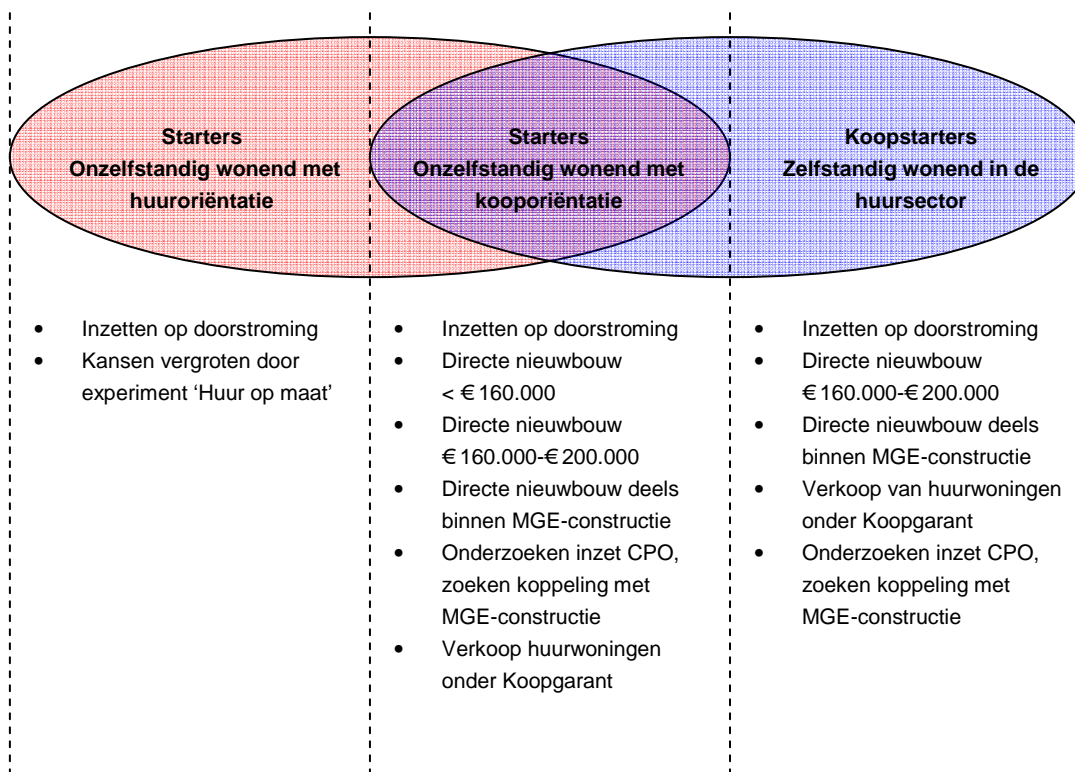
³ De provincie Gelderland heeft de maximale prijsgrens voor goedkope koop bepaald op !170.000. De gemeente Bronckhorst streeft naar een maximale prijsgrens van !160.000.

huurwoning zitten en zich oriënteren op een volgende stap in hun wooncarrière. ProWonen en Sité woondiensten werken beide aan de ontwikkeling van het Te Woon concept. Hierbinnen kunnen mensen zelf kiezen of ze hun woning willen kopen of huren. De koop vindt plaats onder de voorwaarden van KoopGarant, waarbij kopers een korting kunnen krijgen op de marktwaarde en waarbij een terugkoopverplichting geldt aan de corporatie. Naast Koopgarant biedt ProWonen ook KoopComfort aan. Hierbij wordt de huurwoning zonder korting verkocht, maar geldt wel een terugkoopverplichting aan de corporatie. Op deze manier blijft deze goedkope woningvoorraad blijvend beschikbaar voor de doelgroep. ProWonen biedt sinds 1 januari 2008 een deel de huurwoningen in de kleine kernen van Bronckhorst Te Woon aan. In de komende jaren wil ProWonen dit concept fasegewijs in de grote kernen invoeren. Sité heeft nog geen woningen Te Woon aangeboden, maar werkt het concept momenteel intern uit. Naast de bestaande concepten blijft de gemeente Bronckhorst, samen met Sité en ProWonen, zoeken naar vernieuwde concepten die passen bij de specifieke ontwikkelingen in de regio Achterhoek.

2. De verkoop van eengezinshuurwoningen
Sité heeft 20 huurwoningen uit haar bezit in Bronckhorst aangewezen voor verkoop, ProWonen heeft ongeveer 250 huurwoningen uit haar bezit aangewezen voor verkoop in de komende jaren. Het gaat hier om reguliere verkoop. Hiermee voorzien de corporaties voor een belangrijk deel in de vraag van de koopstarters, zoals deze uit het woningmarktonderzoek naar voren is gekomen. Ook kunnen de woningen gezien hun prijsstelling bij mutatie ruimte bieden aan starters.
3. Monitoren SEV-experiment 'huur op maat'
Sité neemt deel aan het SEV experiment 'huur op maat'. Hierbij wordt de huurprijs van de woningen marktconform bepaald, maar wordt de huurders een korting verleend. De hoogte van de korting is afhankelijk van inkomen en vermogen. Op deze manier verwacht Sité meer woningen bereikbaar te maken voor lage inkomens en hiermee ook starters.
4. Samen met ProWonen en Sité gaat de gemeente Bronckhorst de slaagkans van starters en doorstromers, om binnen de eigen kern wooncarrière te maken, monitoren. Dit wordt binnen de prestatieafspraken opgepakt.
5. Instellen van gemeentelijke starterslening
De gemeente gaat een starterslening instellen om een extra stimulans te bieden voor toetreding van starters tot de koopmarkt. In 2008 zal de gemeente de voorbereidingen treffen om per 1 januari 2009 de eerste leningen te kunnen verstrekken. De gemeente stelt hierbij de voorwaarde dat de starterslening niet gecombineerd kan worden met andere regelingen, zoals de hierboven genoemde Koopgarant en Koopcomfort.
6. Onderzoeken inzet van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
De gemeente gaat de mogelijkheid onderzoeken om via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) starters (maar ook andere doelgroepen) de kans te bieden om zelf de gewenste woning te bouwen. Bij CPO krijgen starters een passende kavel (circa 180 m²) aangeboden, die zij gezamenlijk (onder begeleiding) ontwikkelen. Doordat starters zelf hun woningen ontwikkelen wordt de woning gerealiseerd tegen kostprijs en blijkt het mogelijk om met deze methode te bouwen voor circa 25 tot 30% onder de marktprijs. De gemeente ziet hierin mogelijkheden om maatwerk te kunnen leveren en initiatief uit de kernen de ruimte te bieden. Hierbij zoekt de gemeente de samenwerking met de corporaties: de inzet van CPO in

combinatie van een MGE-constructie zorgt voor behoud van de woning voor de doelgroep bij doorverkoop (landelijk is al met succes ervaring opgedaan met de combinatie van CPO en KoopGarant). In 2009 wil de gemeente een eerste pilotproject in CPO opstarten om ervaring op te doen met deze vorm van eigenbouw.

Figuur 4.1: Schematische inzet instrumenten voor starters en koopstarters



Het bovenstaande leidt tot de volgende woonopgave voor de gemeente Bronckhorst:

Woonopgaven

1. Een op doorstroming gericht bouwprogramma realiseren om de dynamiek binnen de woningmarkt te stimuleren: sturen op de differentiatie in nieuwbouwplannen.
2. Rechtstreeks nieuwbouw realiseren die in trek is bij (koop)starters, met name goedkope koopwoningen (tot €160.000) en middeldure koopwoningen (tot €200.000). Formuleren van duidelijke definitie van een starterswoning.
3. Implementatie van Te Woon verder doorzetten.
4. Reguliere verkoop van huurwoningen.
5. Slaagkans van starters en doorstromers, om binnen de eigen kern door te stromen, monitoren.
6. Instelling van een gemeentelijke startersregeling in 2008, regeling operationeel 1-1-2009.
7. Onderzoeken inzet Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, waar mogelijk in combinatie met een MGE-constructie als KoopGarant. Hiertoe opstarten pilotproject in 2009.

5.2. Huishoudens met een laag inkomen

Ontwikkeling doelgroep van beleid

Eén van de primaire doelstellingen van gemeenten en corporaties⁴ is het voorzien in voldoende huisvesting voor huishoudens met een laag inkomen, de zogenaamde doelgroep van beleid (de huishoudens met een laag inkomen; zie kader). Deze huishoudens kunnen over het algemeen moeilijk zelfstandig in hun huisvesting voorzien en vormen dus een belangrijke aandachtsgroep voor de gemeente, Sité en ProWonen. Tabel 4.1 geeft de verwachte ontwikkeling van de doelgroep van beleid in de gemeente Bronckhorst weer.

Grenzen van de doelgroep van beleid

Bruto huishoudensinkomen (1 juli 2007):

- Alleenstaand <65 jaar: € 20.300
- Meerpersoons < 65 jaar: € 27.575
- Alleenstaand 65+: € 18.250
- Meerpersoons 65+: € 24.275

Ter indicatie:

Modaal inkomen: ca. € 30.150

Tabel 4.1: Gemeente Bronckhorst. Doelgroep van beleid in relatie tot de kernvoorraad sociale huurwoningen 2008

	2008	2015
Totale doelgroep van beleid	4.060	3.620
Doelgroep van beleid in koopwoningen	-2.030	-2.030
Goedkope scheefheid	+830	+830
Theoretisch benodigde kernvoorraad ¹⁾	2.860	2.420
Beschikbare kernvoorraad ²⁾	2.900	-

1) Definitie van de kernvoorraad: alle huurwoningen tot € 527 (prijsspeil juli 2007), dit is inclusief de woningen die Te Woon zijn aangewezen.

2) ProWonen: 2.238 woningen, Sité Woondiensten 595 woningen en 67 woningen in bovengenoemde prijsklassen van WoonZorg Nederland, Habion en Vitalis.

Bron: ProWonen, Sité Woondiensten, Gemeente Bronckhorst, CBS, bewerking Companen.

- In de gemeente Bronckhorst behoort 28% van de huishoudens tot de doelgroep van beleid, landelijk ligt dat rond de 30%.
- 50% van de doelgroep van beleid (circa 2.030 huishoudens) woont in een koopwoning, terwijl circa 830 goedkope huurwoningen bewoond worden door mensen die niet tot de doelgroep van beleid behoren (de zogenaamde goedkope scheefheid).
- De omvang van de doelgroep van beleid zal in de komende 10 jaar afnemen met ruim 400 huishoudens. De belangrijkste reden hiervoor is de verwachting dat het inkomen sterker zal stijgen dan de inflatie.

De theoretisch benodigde kernvoorraad ligt lager dan de beschikbare kernvoorraad. Er staan op dit moment dus meer sociale huurwoningen dan er in de toekomst nodig zijn om in de huisvesting van de doelgroep van beleid te voorzien. Dit biedt voor de komende jaren de ruimte om enige huurwoningen te verkopen. Gezien de verwachte ontwikkeling van de doelgroep van beleid voor de komende periode geldt: **de minimale omvang van de kernvoorraad⁵ moet circa 2.500 woningen bedragen.** Hier dient bij het verkoop- en sloopbeleid nadrukkelijk rekening mee te worden gehouden. Het betreft een minimale omvang.

⁴ Zoals vastgelegd in het door het Rijk vastgestelde Besluit Beheer Sociale Huursector.

⁵ Hierbij gaat de gemeente er vanuit dat woningen die Te Woon worden aangewezen ook tot de kernvoorraad behoren.

Het behouden van enige ruimte in de sociale huurvoorraad is hierbij wenselijk, aangezien het aantal huishoudens dat aangewezen is op de voorraad sociale huurwoningen steeds groter wordt (zie kader).

Secundaire doelgroep van beleid

De groep huishoudens die aanspraak maakt op de sociale woningmarkt wordt steeds groter. Door prijsstijgingen in de koopsector is het prijsverschil tussen de huur- en de koopsector toegenomen: het zogenaamde gat tussen de huur- en de koopsector. Hierdoor is er een grote groep mensen die niet tot de doelgroep van beleid behoort, maar voor een groot deel wel is aangewezen op de sociale huur- en koopsector.

De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen boven dat van de primaire doelgroep, maar tot €40.000 - ! 45.000 per jaar. De secundaire doelgroep komt niet in aanmerking voor huurtoeslag.

Voor veilig lenen geldt dat het maximale hypotheekbedrag ongeveer gelijk ligt aan 4,5x het bruto jaarlijkse huishoudensinkomen. Met een huishoudensinkomen van € 40.000 tot ! 45.000 kan een hypotheek worden verkregen tot circa ! 200.000. Dit betekent dat huishoudens in de secundaire doelgroep zich voornamelijk richten op de huursector en sociale koopwoningen.

Tevens is de doelgroep van beleid gebaat bij een woningbouwprogramma dat gericht is op doorstroming. Door koopwoningen te realiseren in het sociale en middeldure segment wordt aan scheefwoners en de secundaire doelgroep van beleid passende huisvesting geboden buiten de kernvoorraad. Dit maakt de slaagkans en keuzevrijheid voor de doelgroep van beleid groter.

Kwalitatieve samenstelling van de huurvoorraad

De hierboven berekende minimale omvang van de kernvoorraad is van belang voor één van de primaire gemeentelijke doelstellingen: het voorzien in voldoende en kwalitatief goede woningen voor mensen met een kwetsbare positie op de woningmarkt (lagere inkomens). Echter, minstens even belangrijk is dat de kwalitatieve samenstelling van de (kern)woningvoorraad voldoende is afgestemd op de samenstelling van de doelgroep van beleid en de toekomstige ontwikkeling daarvan.

Ervaring wijst uit dat vooral kleine oudere huishoudens tot de doelgroep van beleid behoren. Dit geldt tevens voor jonge huishoudens hoewel daar meestal sprake is van een stijgend inkomensperspectief. Juist de oudere huishoudens wonen vaak in een relatief grote woning. Deze match voldoet in veel gevallen op den duur niet meer.

Conclusie: vernieuwing van de huurvoorraad is nodig

Op grond van het voorgaande is er op dit moment geen aanleiding om de kernvoorraad in absolute zin te veranderen. Wel is er ruimte om een deel van de huurvoorraad te verkopen. Vernieuwing van de voorraad huurwoningen in Bronckhorst is wel noodzakelijk. Daarbij moet ingespeeld worden op de vraag onder kleine, voornamelijk oudere huishoudens.

Woonopgaven

8. Samen met ProWonen en Sité de berekende minimale omvang van de kernvoorraad in stand houden, deze afspraak vastleggen in de prestatieafspraken.
9. Kwaliteitsslag maken in de samenstelling van de kernvoorraad: met name aansluiting zoeken bij de woonwensen van ouderen (met lage inkomens): geschikte woningen, voornamelijk in de nieuwbouw (zie ook actiepunten 14 in dit rapport).
10. Inzetten op doorstroming enerzijds door ouderen te verleiden om in een passende huurwoning te gaan wonen. Anderzijds het faciliteren van de secundaire doelgroep: nieuwbouw van goedkope en middeldure koopwoningen, al dan niet in combinatie met MGE.
11. Verkoop van huurwoningen doorzetten en afspraken maken over het inzetten van de opbrengsten voor de kwaliteitsslag in de nieuwbouw.

5.3. Senioren en zorgvragers (wonen-welzijn-zorg)

Analyse

De groep senioren zal de komende jaren fors groeien. Volgens de prognose zal in 2016 bijna 50% van het totaal aantal huishoudens bestaan uit 55-plussers, ten opzichte van 40% nu. Het gaat meer en meer om een mondige, gezonde en actieve groep. De vergrijzing vraagt op het gebied van wonen forse kwaliteitsimpulsen. De huidige woningvoorraad blijkt op langere termijn te eenzijdig samengesteld en moet kwalitatief meer op de behoefte van ouderen worden afgestemd.



De woonwensen van senioren

Binnen het woonbehoefteonderzoek is door senioren de volgende woonwens geuit:

- Van de senioren oriënteert 72% zich op de huursector, 28% op de koopsector.
- Het merendeel van de senioren huishoudens wil een grondgebonden woning. Voor een appartement bestaat beperkt belangstelling.
- In de huursector vragen senioren voornamelijk een woning in de goedkope prijsklasse (tot € 492). Voor het dure huursegment (> ! 622) is geen directe belangstelling.
- In de koopsector ligt de vraag in het dure segment (! 200.000 - € 350.000).
- Een grote meerderheid van de senioren in Bronckhorst geeft aan zo lang mogelijk in de eigen woning te willen blijven wonen.
- Bij verhuizing is de binding aan de eigen buurt in de grote kernen sterk. In de kleine kernen bestaat de wens om te verhuizen naar de grote kernen in verband met de aanwezigheid van voorzieningen.

In de discussiebijeenkomsten klonk eensgezind door, dat er nu al een groot tekort aan geschikte huisvesting voor senioren is. De huidige woningvoorraad is nu onvoldoende afgestemd op het huidige aantal seniorenhuishoudens. De gemeente wil de komende jaren de woningvoorraad zo goed mogelijk kwalitatief afstemmen op de vergrijzing. Hiervoor kiest zij verschillende sporen.

Oplossingsrichtingen

Uitwerking wonen-welzijn-zorg via woonservicegebieden

In toenemende mate lukt het om zorg op een adequate wijze bij de senioren thuis te brengen (een brengdienst). Dit is echter niet onder alle omstandigheden mogelijk. Dit geldt met name de intensieve en niet planbare zorg. Daarbij komt dat mensen met een zwaardere functiebeperking niet altijd in staat zijn grote afstanden af te leggen voor het 'halen' van diensten. Juist deze haalfuncties, zoals een spreekuur van een arts of deelname aan een open-eettafel zijn, naast de beschikbaarheid van zorg, belangrijk om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Het realiseren van geschikte haal- en brengdiensten vraagt aanbod van geschikte huisvesting rondom voorzieningenconcentraties van welzijn en zorg, en aanvullend daarop voorzieningen voor meer specialistische zorg. Via het concept 'woonservicegebied' kan dit gerealiseerd worden.

- Definitie woonservicegebied: een (deel van een) kern waarin optimale condities zijn geschapen voor wonen met zorg. De bewoners van het totale woonservicegebied zijn in principe een doorsnede van de plaatselijke bevolking.
- Kenmerken woonservicegebied: een zodanige combinatie van voorzieningen en woonmilieus dat er een prettig leefgebied ontstaat voor mensen met een beperking, ook voor die groepen die nu nog deels intramuraal wonen (ouderen met een indicatie 'verblijf', verstandelijk en lichamelijk gehandicapten en psychiatrische cliënten). De welzijns- en zorginfrastructuur (haal- en brengdiensten) en het woningaanbod in dit gebied 'bedienen' niet alleen de mensen met een beperking, maar maken het gebied ook aantrekkelijk voor mensen die (nog) geen zorgvraag hebben. De zone, met een straal van ongeveer 500 meter, heeft een barrièrevrij, sociaal veilig en verkeersveilig woonmilieu⁶. Het is een:
 - 'gewoon' woongebied waarin de zorg beslist niet domineert;
 - gebied met levensloopbestendige woningen en een woonomgeving met een goed zorgvoorzieningsniveau;
 - gebied met integrale zorg- en dienstverlening, (zo mogelijk) georganiseerd in multifunctionele wijkcentra.

De gemeente benoemd in beginsel vijf kernen waar een woonservicegebied gerealiseerd moet worden. Het betreft de grote kernen Hengelo, Steenderen, Vorden en Zelhem en de kleine kern Hummelo (figuur 4.2). De keuze voor de woonservicegebieden is gebaseerd op een zo optimaal mogelijk spreiding over de gemeente. De gemeente ziet de aanwezigheid van intramurale instellingen in deze kernen als de dragers voor een woonservicegebied. Uitzondering op deze regel is Keijenborg. Hoewel hier een intramurale instelling aanwezig is (Maria Postel) kiest de gemeente ervoor om hier geen woonservicegebied te realiseren. Dit vanwege de nabijheid van de kern Hengelo. In bijlage I gaan we bij de kernuitwerking verder in op de individuele woonservicegebieden.

⁶ Op dit moment voert de gemeente een pilot 'Woonservicezone' uit in de kern Vorden. Hierbij streeft de gemeente in eerste instantie om de woonservicezone de gehele kern in te richten als woonservicezone.

Figuur 4.2: Gemeente Bronckhorst. Vijf woonservicegebieden in de gemeente Bronckhorst



Bron: Gemeente Bronckhorst (2008).

De woonservicegebieden moeten zo veel mogelijk invulling geven aan de combinatie van zelfstandig wonen en een zware (veelal onplanbare) zorgvraag. Buiten de woonservicegebieden streeft de gemeente naar volledige dekking van zorg aan huis. Uiteraard betreft dit de reguliere thuiszorg, maar ook het snel (bij voorkeur binnen 20 minuten) bieden van incidentele onplanbare zorg.

Nieuwbouw van geschikte seniorenwoningen

De gemeente wil zich de komende jaren inzetten voor het invullen van de woonopgave voor zelfstandig wonende senioren en andere doelgroepen met een zorgbehoefte. Het toevoegen van nieuwe, geschikte woningen draagt bij aan het invullen van de woonwensen van senioren en het realiseren van nieuwe woningen met goede kwaliteit en toekomstwaarde. Daarnaast biedt nieuwbouw voor senioren de ruimte voor doorstroming waarmee het aanbod voor starters en gezinnen toeneemt. Nieuwbouw voor senioren moet voorzien in de volgende aspecten:

- *Realiseren van nultredenwoningen.*

Dat wil zeggen dat de voordeur zonder traplopen te bereiken is en dat alle primaire voorzieningen (woonkamer, badkamer, slaapkamer en keuken) zich op één woonlaag bevinden. Belangrijk hierbij is in te spelen op de differentiatie in de senioren-groep. Een kwalitatieve randvoorwaarde die veel senioren stellen bij een eventuele verhuizing is, dat zij er (ook voor hun gevoel) niet op achteruit gaan. Minder vierkante meters moeten dan gecompenseerd worden door meer comfort. Bovendien moet de woonomgeving zodanig zijn ingericht, dat deze voldoende inspeelt op de wensen van ouderen: voorzieningen, sociaal veilig en toegankelijk.

- *Levensloopbestendige nieuwbouw.*

De gemeente Bronckhorst verstaat onder levensloopbestendig bouwen: het realiseren van een nul-tredenwoning. Dit betekent dat alle primaire woonvertrekken (woonkamer, slaapkamer, douche / toilet en keuken op één woonlaag aanwezig zijn. De gemeente gaat uiterlijk 2009 vaststellen welke eisen aan levensloopbestendige nieuwbouw worden gesteld. Dit doet zij in overleg met ProWonen, Sité en in overleg met de zorgpartijen binnen de gemeente Bronckhorst. Hierbij wordt onderzocht of het mogelijk is in het woonservicegebied aanvullende kwaliteitseisen te stellen. Denk hierbij aan voorzieningen als standaard aangepaste toilet- en



douchevoorzieningen en de beschikbaarheid van Domotica. Uitgangspunt is dat de woning bij nieuwbouw volledig geschikt is en dat niet na oplevering geïnvesteerd kan worden in allerlei persoonlijke voorzieningen. Aansluitend gaat de gemeente met de corporaties onderzoeken in welke mate geschikte nieuwbouwhuurwoningen aan de markt kunnen worden toegevoegd.

- *Maatregelen in bestaande woningvoorraad.*

Het is onmogelijk om de groeiende behoefte aan te passen woonvormen voor senioren in de nieuwbouw te realiseren. Daarom wil de gemeente in samenwerking met ProWonen en Sité een aantal maatregelen treffen om de bestaande voorraad aan te passen:

- De gemeente zet binnen de woonservicegebieden sterk in op opplussen van de bestaande woningvoorraad. Bij opplussen wordt de aansluiting gezocht bij de kwaliteitseisen bij nieuwbouw, zoals deze in 2009 in overleg met betrokken partijen worden vastgesteld (zie hierboven).
- Sité heeft reeds 92 woningen aangewezen die in meer of mindere mate in aanmerking komen voor een opplusprogramma. De uitvoering hiervan wordt gezien in relatie tot de te ontwikkelen woonservicegebieden. ProWonen heeft nog geen concrete complexen aangewezen, maar staat positief tegenover de ontwikkeling van woonservicegebieden en wil waar mogelijk haar woningvoorraad daar bij laten aansluiten.
- Door herstructurering en / of sloop / nieuwbouw wordt gezocht naar oplossingen voor ouderen en andere zorgvragers met een behoefte aan volledig geschikte woningen. Dit is noodzakelijk aangezien de mogelijkheden om bestaande huurwoningen blijvend en langdurig geschikt te maken zeer beperkt zijn.
- Samen met de corporaties onderzoekt de gemeente de mogelijkheden om onderhoudspakketten / klussendienst aan te bieden aan senioren, ook in koopwoningen. Hiermee worden senioren in staat gesteld om langer zelfstandig in de huidige woning te blijven wonen.
- Om eigenaarsbewoners te stimuleren om hun eigen woning op te plussen laat de gemeente een Doorzonscan uitvoeren. Hiermee krijgt zij zicht op alle potentieel geschikte woningen binnen de gemeente. Aansluitend hierop houdt zij de

ontwikkelingen in de gaten waarbij de provincie Gelderland inzet op een concreet vervolg van de Doorzonscan (bijvoorbeeld Pilot gemeente Duiven).

- ProWonen en Sité staan beide vrije vestiging voor. Alleen in uitzonderingssituaties vindt toewijzing plaats. In overleg met de gemeente wordt onderzocht of bepaalde mate van toewijzing, met name binnen de woonservicegebieden, gewenst is en welke voorwaarden daarvoor gelden. De gemeente gaat dit conform het model van de gemeente Deventer uitwerken.
- Via regelgeving in bestemmingsplannen blijft de gemeente de mogelijkheid bieden tot het aan- en uitbouwen van woningen voor een mantelzorgrelatie of voor het realiseren van belangrijke verblijfsfuncties op de begane grond.

Woonopgaven

12. In overleg met betrokken partners in wonen-welzijn-zorg het concept woonservicegebieden verder uitwerken in de vijf hiervoor aangewezen kernen.
13. Bij nieuwbouw inzetten op levensloopbestendig bouwen. Binnen het woonservicegebied gelden strengere kwaliteitseisen.
14. In overleg met ProWonen, Sité en betrokken zorgpartijen in 2009 ontwikkelen van een basis eisenpakket voor nulredenwoningen in de woonservicegebieden.
15. Samen met ProWonen en Sité zoeken naar mogelijkheden om geschikte nieuwbouw huurwoningen te realiseren.
16. Samen met ProWonen en Sité zoeken naar mogelijke locaties voor het opplussen van woningen.
17. Samen met ProWonen en Sité bieden van aanvullende faciliteiten: bijvoorbeeld onderhoudscontracten en bijzondere koopvormen.
18. Uitvoeren Doorzonscan en aansluitend vervolgcacties benoemen om eigenaarbewoners te stimuleren hun eigen woning op te plussen.
19. Afspraken maken met corporaties over eventuele toewijzing geschikte woningvoorraad voor mensen met een zorgvraag.

5.4. Gezinnen en kleine huishoudens < 55 jaar

Analyse

De gemeente Bronckhorst wil ruimte bieden aan doorstromers, in het bijzonder de gezinnen. De gemeente kent een prettig landelijk woonklimaat dat aantrekkelijk is voor gezinnen. Het faciliteren van deze gezinnen zorgt voor differentiatie in de bevolkingsopbouw en stimuleert in belangrijke mate het behoud van voorzieningen, bijvoorbeeld scholen.



Anderzijds laten bevolkings- en huishoudensprognoses zien dat de komende jaren het aantal gezinnen met kinderen zal afnemen. Dit zet de vitaliteit van de gemeente en de kernen onder druk. De gemeente Bronckhorst wil hierop inspelen en gezinnen binden aan de gemeente.

Oplossingsrichtingen

De gemeente wil als volgt inspelen op de vraag van gezinnen:

- *Creëren van doorstroming*
Ook gezinnen hebben baat bij een woningmarkt waarin de doorstroming goed functioneert. Er mag verwacht worden dat er meer ruimte gaat ontstaan als er meer seniorenhuisvesting op de markt komt. Hierdoor maken senioren woningen vrij die gezinnen de kans bieden om binnen de bestaande woningmarkt door te stromen.
- *Passende nieuwbouw voor gezinnen*
Om gezinnen te binden, is het belangrijk om het mogelijk te maken binnen de woningmarkt door te stromen. Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat gezinnen voornamelijk opteren voor de koopsector en blijkt een tekort aan het echte luxe segment (> € 350.000) en een tekort aan het goedkopere koopsegment (< € 200.000). De gemeente wil binnen de nieuwbouwprogramma's zo goed mogelijk inspelen op de lokale behoefte. Zie hiervoor ook de kernuitwerking in hoofdstuk 6. Deze maatregelen leiden tot de volgende woonopgaven voor de gemeente Bronckhorst:

Woonopgaven

20. Een op doorstroming gericht bouwprogramma realiseren om de dynamiek binnen de woningmarkt te stimuleren.
21. Passende nieuwbouw voor gezinnen met aandacht voor het dure segment en differentiatie in het goedkope middeldure segment.

5.5. Generaal pardon / regulier asiel

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 niet gelukt om de taakstelling in te vullen:

- de beperkte voorraad aan sociale huurwoningen in de gemeente Bronckhorst;
- de lage mutatiegraad;
- het feit dat de aanwezige huurwoningen voor het overgrote deel bestaan uit eengezinswoningen terwijl de populatie in de asielzoekerscentra voor het overgrote deel bestaat uit alleenstaanden.



In 2007 heeft de regering besloten tot een generaal pardon. Dit betekent dat iedere gemeente naast de gewone taakstelling ook een taakstelling in het kader van de pardonregeling krijgt opgelegd. Er moeten daardoor tot eind 2009 halfjaarlijks 12 personen extra worden gehuisvest.

Het aantal te plaatsen personen in 2008 en 2009 kan als volgt worden berekend:

Taakstelling 2008 en 2009	
Achterstand per 31-12-2007 reguliere taakstelling	13
Achterstand per 31-12-2007 pardontaakstelling	0
Reguliere taakstelling 1 ^e half jaar 2008	4
Pardon taakstelling 1 ^e halfjaar 2008	12
Te verwachten reguliere taakstelling 2 ^e half jaar 2008	4
Te verwachten pardon taakstelling 2 ^e halfjaar 2008	12
Te verwachten reguliere taakstelling 2009	8
Te verwachten pardon taakstelling 2009	24
Totaal te huisvesten tot 31 december 2009	77
Reeds gehuisvest in 2008	32

De gemeente en de corporaties blijven zich inzetten om de taakstelling ten aanzien van de huisvesting van asielzoeker / statushouders in te vullen.

Woonopgaven

22. De gemeente, Sité en ProWonen blijven zich ook in de toekomst inzetten voor de huisvesting van statushouders / asielzoekers.

Woonwagengewoners

De gemeente Bronckhorst kent nog drie plaatsen voor woonwagens. Deze plaatsen liggen in de kern Zelhem.

6. Het woningbouwprogramma nader beschouwd

Het woningbouwprogramma is een belangrijk onderdeel van het te voeren woonbeleid. De woningen die de komende jaren aan de woningvoorraad worden toegevoegd geven de mogelijkheid te sturen op een toekomstig gewenste situatie.

In dit hoofdstuk staan we stil bij de kaders die de gemeente wil stellen aan de nieuwbouw in de gemeente Bronckhorst. In dit hoofdstuk werken wij de kaders op hoofdlijnen uit. De concrete vertaalslag wordt gemaakt in de kernuitwerking in bijlage I.

6.1. Overzicht van alle nieuwbouwambities

De gemeente beschikt over een planvoorraad waarin de locaties zijn opgenomen waarvoor de gemeente reeds afspraken heeft gemaakt met de corporaties, ontwikkelaars of particulieren. Voor een belangrijk deel liggen deze plannen vast en zijn ze onveranderbaar, voor een beperkt deel is bijsturen mogelijk.

De gemeente heeft voor de komende 10 (2008-2017) jaar een planvoorraad van circa 1.885⁷ woningen. Ervaring wijst uit dat circa 30-40 procent van de plancapaciteit niet, of niet binnen de afgesproken termijn, wordt uitgevoerd. Een zekere mate van overcapaciteit binnen de planvoorraad is daarom verantwoord. Uitgaande van het huidige woningbouwprogramma gaat de gemeente ervan uit dat tot en met 2017 circa 1.225 woningen kunnen worden gerealiseerd (65% van 1.885). Dit komt neer op een gemiddelde productie van circa 125 woningen per jaar. Sloopplannen zijn hierin niet meegenomen, omdat deze geen substantieel aandeel uitmaken van de huidige plannen. De planvoorraad is ruim voldoende om in de eigen woningbehoefte te voorzien. Ook wordt hiermee ruimschoots invulling gegeven aan de regionale afspraken die in het kader van het KWPII zijn gemaakt (zie ook paragraaf 2.1.). Hieronder staat weergegeven hoe de huidige planvoorraad is opgebouwd.

Tabel 6.1: Gemeente Bronckhorst. Opbouw planvoorraad 2008-2017

Woningbouwprogramma op onderdelen	Bruto	Netto (65%)
1. Reguliere plancapaciteit in de vier grote kernen	1.200	...
2. Reguliere plancapaciteit in kleine kernen	255	...
3. Ten behoeve van extramuralisering (Wehme-terrein)	80	...
4. Reservering functieverandering Vrijkomende Agrarische Bebouwing	250	...
5. Woningbouwpot kleine kernen	100	...
Totaal	1.885	1.225

Bron: Gemeente Bronckhorst 2008.

⁷ De planvoorraad is dynamisch. Tussentijds vallen plannen af en/of komen er nieuwe plannen bij. Binnen deze woonvisie is uitgegaan van de planvoorraad zoals bekend op 13 maart 2008. Mutaties en wijzigingen van na deze datum zijn niet meer meegenomen.

1. Reguliere plancapaciteit

Met reguliere plancapaciteit worden de plannen bedoeld die gekoppeld zijn aan een locatie en waarvan de betrokken partijen reeds in beeld zijn. Van deze plannen is circa 60% niet meer beïnvloedbaar. Dat wil zeggen: er zijn reeds concrete afspraken gemaakt over de differentiatie van het woningbouwprogramma. Voor 40% valt hier nog wel op bij te sturen.

2. Woningbouw ten behoeve van extramuralisering

In Vorden heeft Sensire concrete plannen om een deel van de verzorgingshuiscapaciteit om te zetten naar verpleeghuisplaatsen. De intramurale verzorgingshuisplaatsen worden daarbij in belangrijke mate geëxtramuraliseerd. Om dit te realiseren zijn in het bouwprogramma 80 woningen opgenomen.



Verzorgingshuis de Wheme (Vorden)

3. Reservering functieverandering bij vrijkomende agrarische bebouwing

De gemeente Bronckhorst omvat een uitgestrekt buitengebied met boerderijen en andere vormen van agrarische bebouwing. Om verrommeling van het buitengebied tegen te gaan heeft de provincie Gelderland het mogelijk gemaakt om bestaande agrarische bebouwing bij bedrijfsbeëindiging een woonfunctie toe te kennen. Hierdoor wordt het mogelijk om agrarische bijgebouwen te slopen en één tot drie woningen terug te bouwen. Hiervoor geldt wel een aantal eisen ten aanzien van de betaalbaarheid en de doelgroep waar de woningen voor bestemd zijn. In beginsel wordt uitgegaan van nieuwbouw voor senioren en starters in het betaalbare segment.

De gemeente verwacht in de komende 10 jaar circa 250 aanvragen te ontvangen die vallen binnen de bovengenoemde regeling. Het betreft hier dus plannen die nog niet gekoppeld zijn aan een concrete locatie of (particuliere) ontwikkelaar. Naast deze plannen is incidenteel sprake van kleine individuele bouwplannen zonder dat direct sprake is van functieverandering. Voor de komende 10 jaar betreft dit circa 25 woningen.

4. Woningbouwpot voor de kleine kernen

Om de leefbaarheid in de kernen te ondersteunen vindt een deel van de reguliere nieuwbouw plaats in de kleine kernen; dit betreft bruto zo'n 255 woningen. In bijlage I wordt dit nader uitgewerkt. Naast deze reeds bekende plannen wil de gemeente een extra stimulans bieden bij aantoonbare behoefte. In totaal heeft de gemeente 100 woningen gereserveerd in een 'woningbouwpot', die ingezet wordt op het moment dat binnen een kleine kern sprake is van concrete en aantoonbare behoefte, passend binnen de geldende planologische mogelijkheden. De gemeente kan hiermee kansrijke initiatieven bij een manifeste woningbehoefte in kleine kernen ondersteunen.

6.2. Zicht op kwalitatieve fricties

Zeker in een krimpregio als de Achterhoek wordt het toevoegen van de juiste kwaliteit van woningen steeds belangrijker. Immers, de groei van de woningbehoefte zal de komende jaren afnemen en daarmee ook de noodzakelijke omvang van het nieuwbouwprogramma. Bij een afnemende woningbouw wordt het steeds belangrijker om juist die woningen te bouwen waarin behoefte bestaat.

In de uitwerking naar de doelgroepen is reeds de nodige aandacht besteed aan de gewenste kwaliteit in de nieuwbouw. Hier brengen we de harde plannen uit de planvoorraad in beeld om deze te confronteren met de gewenste differentiatie, zoals deze uit het woonbehoefteonderzoek valt af te leiden.

Tabel 6.2: Gemeente Bronckhorst. Woningdifferentiatie harde planvoorraad

Segment	Abs.	%
Huur goedkoop (< !492)	55	5%
Huur middelduur (!492-!527)	40	4%
Huur duur (> !622)	35	3%
<i>Subtotaal huur</i>	130	12%
Koop goedkoop (< €160.000)	190	18%
Koop middelduur laag (€160.000 - !200.000)	260	24%
Koop middelduur hoog (€200.000 - !233.000)	165	15%
Koop duur (> €233.000)	335	31%
<i>Subtotaal koop</i>	950	88%
Aandeel gestapeld	290	24%
Aandeel grondgebonden	790	76%
<i>Totaal</i>	1.080	100%

Bron: Gemeente Bronckhorst.

Vergelijking met uitkomsten woonbehoefteonderzoek

Het woonbehoefteonderzoek (zie ook hoofdstuk 2) heeft ook een beeld gegeven van de kwalitatieve tekorten en overschotten. Als we dit vergelijken met de woningdifferentiatie binnen de harde plannen in de planvoorraad ontstaat het volgende beeld:

- De omvang van het nieuwbouwprogramma in de huursector is beperkt. Met name de vraag naar geschikte nultredenwoningen (gestapeld of grondgebonden) wordt met de huidige harde plannen onvoldoende ingevuld.
- De huidige prijsdifferentiatie binnen de huursector sluit niet aan bij het woonbehoefteonderzoek: vraag naar meer goedkoop en betaalbaar en geen vraag naar dure huur.
- In de koopsector lijkt de differentiatie van de harde plannen redelijk evenwichtig.

Kwalitatieve inkleuring verfijnen met 'zachte' planvoorraad

Naast de hierboven genoemde 'harde plannen' heeft de gemeente nog plannen voor circa 805 woningen. Voor deze plannen zijn nog geen concrete afspraken gemaakt over de gewenste differentiatie. Binnen deze plannen bestaat de mogelijkheid voor de gemeente om verder te sturen op kwaliteit: aandacht voor de huursector, investeren in nultredenwoningen en creëren van voldoende differentiatie in kooprijksklassen.

In bijlage I is de planvoorraad per kern verder uitgewerkt. Hierbij is de differentiatie van de plannen vergeleken met het kernspecifieke wensbeeld zoals dat uit het woonbehoefteonderzoek naar voren is gekomen. Voor de te beïnvloeden plannen wordt een suggestie gedaan om de differentiatie zo in te richten dat op praktische wijze

invulling wordt gegeven aan de fricties tussen de huidige differentiatie in de planvoorraad en de geuite woonwens uit het woonbehoefteonderzoek.

Mogelijkheden om op de woningdifferentiatie te sturen

De mogelijkheden die de gemeente heeft om op de woningdifferentiatie te sturen zijn:

- Overleg tussen partijen (gemeente, corporatie(s), ontwikkelaars, particulieren) blijft de belangrijkste manier om tot goede afspraken te komen. De gemeente wil een sterke, betrouwbare partner zijn.
- Temporiseren en versnellen: door bepaalde locaties voorrang te geven, kan op andere locaties soms tijd gevonden worden om tot nadere afspraken te komen.
- Juridische instrumenten. Op inbreidingslocaties zijn deze instrumenten nu beperkt. Juli 2008 is de Grondexploitatiewet in werking getreden. Deze biedt nieuwe mogelijkheden om, in het algemeen belang, eisen te stellen aan de ontwikkeling (zie kader).

Grondexploitatiewet

De Grondexploitatiewet biedt gemeenten in de toekomst de mogelijkheid om bij bouwplannen, via een exploitatieplan, de gemeenschappelijke kosten te verhalen en locatie-eisen te stellen. Locatie-eisen kunnen onder meer betrekking hebben op:

- Woningtypes (inclusief kavelgroottes, oppervlakte woningen, aantal kamers).
- Woningcategorieën en prijzen (vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap en sociale woningbouw, huurprijs, koopprijs).

Bij bestemmingsplannen die zich na inwerkingtreding van de grondexploitatiewet nog in een pril stadium van de planontwikkeling bevinden, is de gemeente verplicht om een exploitatieplan op te stellen voor (toekomstige) bouwplannen, waarbij een ingrijpende functiewijziging plaatsvindt (zoals woningbouw op een agrarische of bedrijfsbestemming). Dit geldt voor mogelijke uitbreidingslocaties en grotere inbreidingslocaties die binnen het bestemmingsplangebied vallen.

Bij reeds vastgestelde bestemmingsplannen kunnen locatie-eisen, via een exploitatieplan, een rol spelen in de vorm van een 'projectbesluit'.

Op 17 oktober 2006 heeft de Eerste Kamer ingestemd met de Grondexploitatiewet. De inwerkingtreding is gerelateerd aan het inwerkingtreden van de nieuwe Wro (1 juli 2008).

De gemeente wil de mogelijkheden van een exploitatieplan binnen de nieuwe grondexploitatiewet aangrijpen om op nieuwbouwalocaties sterker in te zetten op die segmenten, die binnen de vrije markt moeilijk worden gerealiseerd. Het betreft sociale woningbouw en particuliere kavels waarop particulieren eigenaren, al dan niet binnen een collectief, hun eigen woning kunnen ontwikkelen. In een exploitatieplan gaat de gemeente benoemen hoeveel van deze woningen/kavels er gerealiseerd moeten worden en welke locaties daar het meest geschikt voor zijn. In 2009 wil de gemeente dit voor de nog beïnvloedbare locaties inzichtelijk hebben.

Het opstellen van een exploitatieplan geeft duidelijk en concreet de ambities van de gemeente weer en vormt de schakel tussen woonvisie en bestemmingsplan. De juridische afdwingbaarheid van het exploitatieplan moet echter niet worden overschat. Het opleggen van te stringente eisen zal snel leiden tot planvertraging en stroeve onderhandelingen met de ontwikkelaar. De gemeente ziet het exploitatieplan daarom als een concrete vertaling van haar ambities, maar beseft dat het werken aan een goede relatie tussen de gemeente en de betrokken ontwikkelaars zeker zo belangrijk is.

6.3. Duurzaamheid en woonomgeving

Duurzaamheid

Naast de woonwens die mensen uiten is het duurzaamheidsaspect belangrijk bij de kwalitatieve invulling van de woningvraag. Thema's die daarbij aandacht vragen zijn: energie, materialen, afval, water, gezondheid, woonkwaliteit. Uitvoerbaarheid en betaalbaarheid zijn uitgangspunten. De gemeente Bronckhorst is voorstander van het streven naar een uniform ambitieniveau binnen de regio Achterhoek.



In het kader van het Kwalitatief Woonprogramma II (KWP-II) van de provincie Gelderland zijn drie ambitieniveaus (actief, voorlopend en innovatief) geformuleerd. De gemeente Bronckhorst is bereid zich in te zetten op het 'actieve' ambitieniveau voor de onderdelen energie, duurzaam bouwen en water. Deze ambities zijn vastgelegd in het Klimaatbeleidsplan 2008-2011 van de gemeente Bronckhorst.

- Bij projecten met betrekking tot bestaande woningen streeft de gemeente naar een reëel haalbare ambitie, die mag leiden tot geen of beperkte meerkosten. Belangrijk aandachtspunt bij bestaande woningen is aandacht voor behoud van een gezond leefklimaat in de woning. Ook voor Sité en ProWonen is dit een belangrijk aandachtspunt en zij willen samen met de gemeente investeren in deze ambitie.
- Bij nieuwe ruimtelijke plannen is de watertoets een verplicht onderdeel. Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen van enige omvang wordt aansluiting gezocht bij de nationale pakketten. Indien zich kansen in nieuwbouwplannen voordoen voor het invullen van een hogere ambitie voor het aspect water, in relatie met de inrichting van openbare ruimte, zullen deze worden benut.
- Om duurzaam bouwen bij particulieren te stimuleren is het inrichten van een informatiepunt over duurzaam bouwen wenselijk. Dit wordt in regionaal verband opgepakt.
- Het verankeren van de duurzaamheid in de planprocessen en het beleid van de gemeentelijke organisaties is een aandachtspunt.

Het Klimaatbeleidsplan 2008-2011 benoemt de noodzaak om de ambities ten aanzien van de gewenste energetische kwaliteit te concretiseren. Vanuit de Woonvisie wil de gemeente hier invulling aan geven. In overleg met ProWonen en Sité gaat de gemeente concrete afspraken maken over de gewenste energetische kwaliteit van nieuwbouw huurwoningen en de mogelijkheden voor verbetering van de energetische kwaliteit van de bestaande bouw. Binnen het Klimaatbeleidsplan wordt gestreefd naar 2% vermindering van het energieverbruik per woning. De afspraken worden vastgelegd in de prestatieafspraken voor 2009-2010.

Woonomgeving

Investeren in duurzaamheid en kwaliteit stopt niet bij de individuele woning, maar vraagt ook aandacht voor de woonomgeving. Juist de woonomgeving is vaak doorslaggevend voor een belangrijk deel van het woongenot. Zo waarderen gezinnen veelal veilige buitenspeelplaatsen voor hun kinderen en kiezen ouderen voor een sociaal veilig woonomgeving met passende wandelroutes en brede trottoirs.

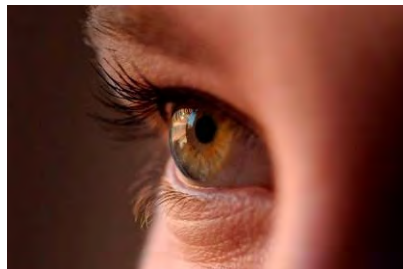
De inrichting van de woonomgeving / openbare ruimte is in beginsel een verantwoordelijkheid voor de gemeente. In haar Groenstructuurplan zijn de belangrijkste ambities en acties ten aanzien van de openbare ruimte vastgelegd. Om hier optimaal invulling aan te geven wil de gemeente actief de relatie met de openbare ruimte in beeld brengen bij herstructurering, grootschalige verbetering en nieuwbouw. Voor wat betreft de plannen van ProWonen en Sité wordt de afstemming van plannen ten aanzien van mogelijkheden in de woonomgeving meegenomen in de prestatieafspraken.

Woonopgaven

23. De gemeente zet in op de realisatie van netto 1.225 woningen voor de periode 2008-2017. Hiervan circa 70% in de grote kernen en de rest in de kleine kernen en het buitengebied.
24. Op basis van deze woonvisie en het woonbehoefteonderzoek gaat de gemeente overleg voeren met ontwikkelaars om de woningdifferentiatie voor de nog beïnvloedbare plancapaciteit beter te laten aansluiten op de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek.
25. De gemeente gaat voor de nog beïnvloedbare woningbouwlocaties een exploitatieplan opstellen om de ambities ten aanzien van sociale woningbouw en kaveluitgifte (al dan niet collectief) te borgen.
26. De gemeente streeft bij nieuwbouw naar een actief ambitieniveau voor de onderdelen energie, duurzaam bouwen en water.
27. De gemeente gaat samen met ProWonen en Sité haar ambities ten aanzien van de energetische kwaliteit in nieuwbouw en bestaande bouw, concretiseren. De concrete acties worden opgenomen in de prestatieafspraken voor 2009-2010.
28. De gemeente gaat bij nieuwbouw, grootschalige verbetering en herstructurering vroegtijdig afstemmen met de ambities uit het Groenstructuurplan. Voor de plannen van ProWonen en Sité wordt dit proactief opgepakt en in de prestatieafspraken meegenomen.

7. Van visie naar uitvoering

De visie geeft de gewenste ontwikkeling van het wonen in de gemeente Bronckhorst weer. Om de gewenste ontwikkeling ook daadwerkelijk te realiseren zijn acties noodzakelijk. Ingegaan wordt op de rollen van de verschillende partijen, het uitvoeringsproces en de monitoring.



7.1. Raad voor de kaders, uitwerking door college

Door middel van het vaststellen van de Woonvisie geeft de Gemeenteraad de kaders aan. De daadwerkelijke uitwerking en realisatie is een taak van het college. Het college zal als volgt vorm en inhoud geven aan deze taak.

Sturing

- De Woonvisie wordt gebruikt als toetsingskader voor het goedkeuren van (ontwikkel-)initiatieven en 'parkeren' van minder passende initiatieven;
- Jaarlijks vindt verantwoording aan de Gemeenteraad plaats aan de hand van het uitvoeringsprogramma zoals weergegeven in bijlage 1.

Afsprakenkader

- Het komen tot prestatieafspraken met aanbiedende partijen;
- Komen tot intentie- en realisatieovereenkomsten voor de diverse woningbouwprojecten met initiatiefnemers.

7.2. Rollen van partijen

Van beleid naar uitvoering

De afgelopen jaren is de aandacht voor uitvoering van beleid centraal op de agenda komen te staan. Visies en intenties worden wel gedeeld. De uitvoering is dan nog geen vanzelfsprekendheid.

Tegelijkertijd ontspint zich een maatschappelijke discussie over het maatschappelijk presteren van onder meer corporaties.

Binnen deze context met een steviger accent op uitvoeren en 'maatschappelijk presteren' moet de woonvisie uitgewerkt worden.

Wat betekent regie voeren?

- **Stimuleren:** rol van de gemeente is initiëren van nieuwe ontwikkelingen en voldoende keuzemogelijkheden (variëteit). De gemeente stimuleert verantwoordelijke partijen dat zij vanuit hun verantwoordelijkheden bijdragen aan de uitvoering.
- **Situëren:** de gemeente heeft kennis en overzicht van het netwerk van partijen en bestaande initiatieven. Hierdoor is zij in staat een integrale afweging te maken.
- **Steun creëren:** de gemeente zorgt voor (blijvend) draagvlak voor het beleid bij betrokken organisaties.
- **Structureren:** de gemeente onderhoudt netwerken en maakt afspraken over uitvoering van beleid.
- **Sturen:** de gemeente gebruikt haar beschikbare instrumenten (waaronder vergunningen en subsidies) om ontwikkelingen te sturen.

Bron: VNG-IGLO.

Vanuit de wederzijdse verbondenheid tussen gemeente, ProWonen en Sité zullen prestatieafspraken worden gesloten die jaarlijks worden geëvalueerd en geactualiseerd. In de toekomst zal deze actualisatie mede op grond van deze Woonvisie plaatsvinden.

De gemeente beschouwt ProWonen en Sité als natuurlijke partners met het primaat voor ontwikkelingen in de sociale huursector. Ook voor andere ontwikkelingen in zowel huur- als koopsector (met name goedkoop) kunnen ProWonen en Sité een belangrijke partner zijn, zonder de samenwerking met andere ontwikkelaars uit te sluiten.

Uitwerking beleid door gemeente, ProWonen en Sité

De gemeente Bronckhorst vult haar rol op de woningmarkt op de volgende manier in:



gemeente Bronckhorst

- Het beleid wordt vastgelegd in deze woonvisie.

Richting haar partners houdt de gemeente deze visie als lijn continu vast.

proWonen

- De gemeente vraagt ProWonen en Sité om aan te geven op welke manier zij een bijdrage wil leveren aan de totale (samenhangende) inhoud van de woonvisie. Deze bijdrage zal tevens input zijn voor de prestatieafspraken 2009.



Sité

- De corporatie mag op haar beurt ook inspanningen van de gemeente verwachten, bijvoorbeeld in de voortgang van het bestuurlijke proces, tijdig vaststellen van juridische kaders, eenheid van integraal beleid en de hiervoor benodigde personele inzet.

Prestatieafspraken met welzijn- en zorgaanbieders

De gemeente wil naast afspraken met de corporaties ook afspraken maken met welzijns- en zorginstellingen. Het gaat met name om de totstandkoming van woonservicegebieden, woonzorgarrangementen en de samenwerking tussen partijen. Via meerpartijenafspraken wil de gemeente het proces van wonen-welzijn-zorg stroomlijnen. Dit sluit aan bij de gemeentelijke verantwoordelijkheden rond de Wmo.

Samenwerking uitbouwen met burgers, corporaties, welzijns- en zorginstellingen en ontwikkelaars

De gemeente stelt zich actief op in lokale netwerken, richting burgers (vertegenwoordigers), corporaties, welzijns- en zorgaanbieders, makelaars en projectontwikkelaars. Zo verneemt zij tijdig welke ontwikkelingen spelen en hoe zij haar visie kan verwezenlijken. Voor de samenwerking met partijen ligt er over het algemeen een goede basis. De gemeente bestendigt deze samenwerking door:

- Periodiek overleg tussen bewoners(vertegenwoordigers), aanbieders en gemeente over de voortgang van het beleid. Jaarlijks wordt een discussiebijeenkomst met deze organisaties gehouden.



- Daarnaast concrete uitvoeringsafspraken met partijen. Met ontwikkelaars zullen dit doorgaans realisatieafspraken zijn per project. In de toekomst zal de gemeente, indien zij geen grondpositie heeft, het WRO-instrumentarium van de Grondexploitatie-wet (1 juli 2008) inzetten.
- Een bijzondere vorm van samenwerking heeft de gemeente met ProWonen en Sité. De organisaties werken vanuit een gedeeld belang om het wonen en de leefbaarheid in de dorpen te vergroten. ProWonen en Sité nemen hierbij een belangrijk deel van de uitvoering voor haar rekening. De gemeente waardeert deze inzet en ziet de corporaties dan ook als (eerste) partners bij de uitvoering van het beleid.
- Om de communicatie naar partijen en burgers te stroomlijnen gaat de gemeente een centraal communicatieplan opstellen waarbinnen de verschillende uitvoeringsprojecten een plaats gaan krijgen.

7.3. Monitoring en evaluatie

Er is continue aandacht nodig voor de actualiteit en ontwikkelingen rond de woonvisie, immers de wereld verandert en dat heeft effecten op het gewenste beleid. Via een praktisch monitoringssysteem werkt de gemeente dit samen met haar partners uit. Dit legt zij ook vast in de prestatieafspraken met ProWonen en Sité.

Monitor: eenvoudig en beknopt

De acties en afspraken die volgen uit deze woonvisie zullen op hun actualiteit en effectiviteit gevolgd moeten worden. De gemeente Bronckhorst wil de dynamiek op de woningmarkt structureel volgen door monitoring. Daartoe stelt de gemeente jaarlijks een overzicht op met een beperkt aantal kengetallen, die inzicht geven in de veranderende marktomstandigheden. In de beschrijving bij de monitor geeft de gemeente de belangrijkste conclusies met betrekking tot het woonbeleid weer. Belangrijke indicatoren bij de hier geformuleerde beleidsdoelen zijn:

- Woningbouwprogramma naar ontwikkelingsfase.
- Nieuwgebouwde woningen per jaar, inclusief samenstelling en verdeling over dorpen.
- Aantal verkochte huurwoningen (inclusief aantal aangeboden woningen / verkoop onder voorwaarden).
- Aantal woningen sloop / nieuwbouw, opplussen, per wijk, kerkdorp.
- Saldo migratie (vestiging-vertrek) in de gemeente Bronckhorst.
- Groei en samenstelling (leeftijd / inkomen) bevolking van de gemeente Bronckhorst.
- Mutaties (procentueel = mutatiegraad) in de huursector per kern.

Naast het verzamelen van cijfers wil de gemeente ook met haar partners in overleg over veranderende omstandigheden. Dit gebeurt in een jaarlijks te organiseren discussie-bijeenkomst, waarvoor corporaties, dorpsbelangenorganisaties, makelaars, etc. worden uitgenodigd. Zo krijgt de gemeente steeds een actueel beeld van de markt en houden de partners van de gemeente zicht op het gemeentelijk beleid. Dit is dus ook goed voor het draagvlak van het gemeentelijk beleid.

De resultaten van de monitor worden teruggemeld aan de raadscommissie. De monitor kan aanleiding zijn om het beleid tussentijds bij te sturen en de woonopgaven, zoals opgenomen in bijlage II van de woonvisie, bij te stellen.

Evaluatie en aanpassing van beleid

Naast deze jaarlijkse cyclus ligt een vierjaarlijkse cyclus voor de hand: elke vier jaar veranderen de bestuurlijke context en de situatie op de woningmarkt dusdanig, dat een algehele actualisering van de Woonvisie gewenst is. Voorafgaand aan deze actualisatie zal onder andere via een woonconferentie de uitvoering van het woonbeleid worden geëvalueerd en de actualiteit hiervan worden beoordeeld.

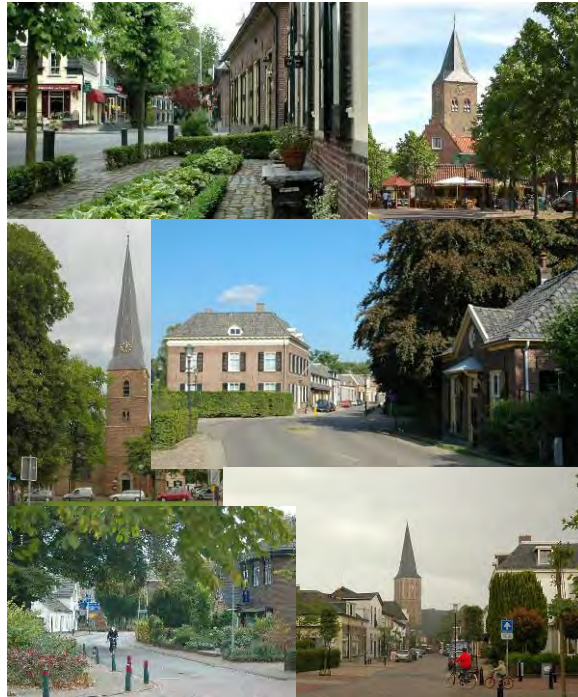
Woonopgaven

29. De gemeente Bronckhorst zal prestatieafspraken maken met ProWonen en Sité, die jaarlijks worden geactualiseerd.
30. Ook met de zorg- en welzijnaanbieders gaat de gemeente prestatieafspraken maken om zo de gewenste ontwikkelingen ten aanzien van de woonservicegebieden veilig te stellen.
31. De gemeente organiseert jaarlijks een discussiebijeenkomst om samen met haar partners de woningmarkt te monitoren om haar woonbeleid blijvend te toetsen aan de actualiteit. Op deze manier is jaarlijkse monitoring van de Woonvisie geborcht.
32. De gemeente stelt een integraal communicatieplan op waarbinnen alle uitvoeringsprojecten, zoals opgenomen in de Woonvisie, een plek krijgen.
33. Iedere vier jaar zal het woonbeleid met de betrokken partners integraal worden geëvalueerd en geactualiseerd.

Bijlage I: Kerngerichte uitwerking

De gemeente Bronckhorst is ontstaan uit een samenvoeging van de gemeenten: Hengelo, Steenderen, Vorden, Zelhem en Hummelo en Keppel. Deze voormalige gemeenten kenden ieder hun eigen identiteit, beleid en achtergrond. Deze verschillen zijn nog steeds zichtbaar binnen de gemeente Bronckhorst.

Het woonbeleid dat in deze visie nader is uitgewerkt geldt voor de gehele gemeente. De concrete uitvoering zal echter niet binnen elke kern op dezelfde manier kunnen plaatsvinden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de eigen mogelijkheden van de afzonderlijke kernen. In dit hoofdstuk werken we dit verder uit. Op deze manier is de woonvisie geen abstract verhaal over de gemeente als totaal, maar scheidt het een kader voor afspraken en plannen op het schaalniveau van de kernen.



Bij de uitwerking van de Woonvisie maken we het volgende onderscheid:

Grote kernen	Hengelo, Steenderen, Vorden en Zelhem
Kleine kernen	Achter-Dremp, Baak, Hummelo, Halle, Hoog-Keppel, Keijenborg, Kranenburg, Laag-Keppel, Toldijk, Velswijk, Voor-Dremp en Wichmond
Overig	Buitengebied en de kernen Bekveld, Bronckhorst, De Meene, Delden, Dunsborg, Eldrik, Gooi, Halle-Heide, Halle-Nijman, Heidenhoek, Heurne, Linde, Medler, Mossel, Noordink, Olburgen, Oosterwijk, Rha, Varsse, Veldhoek, Veldwijk, Vierakker, Wassinkbrink, Wildenborch, Winkelshoek, Wittebrink, Wolfersveen

Gehanteerde uitgangspunten

Binnen deze indeling wordt de Woonvisie in dit hoofdstuk concreet uitgewerkt. Hierbij is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

1. De vraag naar wonen met zorg is vertaald naar de vijf aangewezen woonservicegebieden. Hierbij geldt dat de woonservicegebieden invulling geven aan de vraag naar wonen met zorg binnen de eigen kern en de vraag in de nabij gelegen kleine kernen en buitengebied. Dit sluit aan bij de aantrekkingskracht van de grote kernen op de oudere huishoudens, die blijkt uit het woonbehoefteonderzoek.
2. In de kernuitwerking is de vraag naar huurwoningen en goedkope koopwoningen uit het buitengebied, zoals gebleken uit het woonbehoefteonderzoek, ingevuld in de grote kernen. De gemeente verwacht dat het realiseren van goedkope woningen makkelijker is in de grotere woningbouwprojecten.

Kern Hengelo

Kerncijfers

Leeftijdsofbouw	Vraag woonzorgarrangementen			
	Woonvorm	Huidig aanbod	Andante vraag 2016	Presto vraag 2016
	Verzorgd	60	105	123
	Beschermd	49	15	37
	Intramuraal:	58	78	34
	Verzorging	29	17	14
	Verpleging	29	41	22
	Overig	-	20	8

Kaartbeeld	Sociale woningvoorraad			
		Prowonen	Sité	Totaal
	< € 343	165	-	165
	€ 343-492	372	-	372
	€ 492-527	5	-	5
	€ 527-622	2		2
	> € 622			
	Totaal	544	-	544
Aandeel 0-tredenwoning ⁸ in huurvoorraad = 30%				

	Huur			Koop			Totaal	
	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Goedkoop	Middelduur			
					Laag	Hoog		
Vastliggend programma harde plannen	20	18	2	70	5	68	89	272
Totaal %	7%	7%	1%	26%	2%	25%	32%	100%
Voorgesteld programma centrumplan	40	0	5	0	10	0	43	98
Totaal incl. Centrumplan %	18%	5%	2%	21%	5%	21%	40%	100%
Wensbeeld % ⁹	35%	3%	3%	18%	3%	10%	29%	100%

Aandachts- en actiepunten voor beleid

Nieuwbouw

- Op diverse locaties, zoals het Centrumplan en uitleggegebied De Kwekerij, wordt de komende jaren in Hengelo gebouwd. Het programma omvat in totaal circa 370 woningen tot 2017. Rekening houdend met een realiseringspercentage van 65% als gevolg van planvertraging, zal de woningvoorraad naar verwachting met circa 240

⁸ Voor ProWonen is hierbij uitgegaan van de opgave 0-tredenwoningen, voor Sité geldt 0-treden indien de woning een seniorenlabel heeft. Deze werkwijze is binnen de hele kernuitwerking toegepast.

⁹ Het wensbeeld is exclusief de vraag van huurders die hun eigen huurwoningen willen kopen, zoals is gebleken uit het woonbehoefteonderzoek.

woningen toenemen. Hiermee kan voorzien worden in de woonbehoefte van inwoners van Hengelo en inwoners uit het buitengebied die op Hengelo zijn georiënteerd.

- De woningdifferentiatie voor de harde plannen sluit niet goed aan bij de gewenste woningdifferentiatie die uit het woningmarktonderzoek blijkt. Fricties: de huursector (met name goedkope segment) is sterk ondervertegenwoordigd en de duurdere segmenten uit de koopsector (middelduur hoog en duur) zijn oververtegenwoordigd.
- Van alle bouwplannen voor de kern Hengelo is alleen het Centrumplan nog beïnvloedbaar qua differentiatie. Voor het Centrumplan is een “voorgesteld” programma weergegeven dat enigermate tegemoet komt aan bovenvermelde fricties. Dit programma wordt als richtlijn aangehouden bij de verdere uitwerking.

Bestaande huurwoningvoorraad

- De kwaliteit van het woningbezit van ProWonen is redelijk tot goed en er bestaan geen grootschalige plannen tot herstructurering.
- ProWonen is voornemens om 68 huurwoningen in Hengelo te verkopen.

Wonen met zorg

- Hengelo wordt aangemerkt als een woonservicegebied waarin een geïntegreerde wonen-welzijn-zorg-structuur tot stand moet komen voor de inwoners van de kern Hengelo en de zorgbehoefte van inwoners van het buitengebied dat op de kern Hengelo is aangewezen.
- Verzorgingshuis De Bleijke is de belangrijkste drager binnen het te ontwikkelen woonservicegebied in Hengelo. Op korte termijn heeft de Bleijke plannen om haar complex te vernieuwen en ook verpleeghuiszorg in Hengelo aan te gaan bieden. Om invulling te geven aan de restant opgave wonen met zorg in Hengelo gaat de gemeente:
 - In overleg met Markenheem onderzoeken in hoeverre de geconstateerde vraag zich echt manifest voordoet. Dit wordt opgepakt in relatie tot de vernieuwing van de Bleijke.
 - In overleg met andere aanbieders van wonen, zorg en welzijn om te werken aan een betere invulling van het woonservicegebied.
 - Met Markenheem en eventuele andere zorgaanbieders de mogelijkheden bespreken om ook in de wijken rondom De Bleijke geplande én ongeplande zorg aan huis te leveren (binnen in ieder geval een straal van 500 meter). Dit oppakken in samenspraak met de door de gemeente gecontracteerde zorgpartijen om de mogelijkheden van de reguliere thuiszorg nader af te stemmen.
- ProWonen heeft plannen om 43 woningen in de kern Hengelo op te plussen en levensloop bestendig te maken.

Kern Steenderen

Kerncijfers

Leeftijdopbouw	Vraag woonzorgarrangementen			
<p>Legend: ■ Steenderen ■ Gemeente</p>	Woonvorm	Huidig aanbod	Andante vraag 2016	Presto vraag 2016
	Verzorgd	26	71	83
	Beschermd	6	10	26
	Intramuraal:	-	54	30
	Verzorging	-	12	10
	Verpleging	-	28	15
	Overig	-	14	5

Kaartbeeld	Sociale woningvoorraad			
	Prowonen	Sité	Totaal	
	< € 343	-	34	34
	€ 343-492	-	186	186
	€ 492-527	-	12	12
	€ 527-622	-	9	9
	> € 622	-	-	-
	Totaal	-	241	241
Aandeel 0-tredenwoning in huurvoorraad = 24%				

	Huur			Koop			Totaal	
	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Goedkoop	Middelduur			
					Laag	Hoog		
Vastliggend programma harde plannen	0	0	0	9	14	3	1	27
Totaal %	0%	0%	0%	33%	52%	11%	4%	100%
Voorgesteld programma Zuid-West	20	5	0	10	0	10	15	60
Totaal incl. Zuid-West %	23%	6%	0%	22%	16%	15%	18%	100%
Wensbeeld %	27%	6%	0%	31%	15%	15%	5%	100%

Aandachts- en actiepunten voor beleid

Nieuwbouw

- Op diverse kleine ontwikkellocaties, waaronder de locatie Zuid-West, wordt de komende jaren in Steenderen gebouwd. Het programma omvat in totaal circa 87 woningen tot 2017. Rekening houdend met een realiseringspercentage van 65% als gevolg van planvertraging, zal de woningvoorraad naar verwachting met circa 55 woningen toenemen.
- De woningdifferentiatie voor de harde plannen sluit niet goed aan bij de gewenste woningdifferentiatie die uit het woningmarktonderzoek blijkt. Fricties: er zijn geen

bouwplannen voor de huursector en in de koopsector is het dure prijssegment oververtegenwoordigd.

- Van alle bouwplannen voor de kern Steenderen is alleen de locatie Zuid-West nog beïnvloedbaar qua differentiatie. Voor deze locatie is een “voorgesteld” programma weergegeven dat enigermate tegemoet komt aan bovenvermelde fricties. Dit programma wordt als richtlijn aangehouden bij de verdere uitwerking.

Bestaande huurwoningvoorraad

- De kwaliteit van het woningbezit van Sité is redelijk tot goed en er bestaan geen grootschalige plannen tot herstructurering.
- Sité is voornemens om 16 huurwoningen in Steenderen te verkopen.

Wonen met zorg

- Steenderen wordt aangemerkt als een woonservicegebied waarin een geïntegreerde wonen-welzijn-zorg-structuur tot stand moet komen voor de inwoners van de kern Steenderen en de inwoners van het buitengebied dat op de kern Steenderen is aangewezen.
- Woonzorgcomplex De Bongerd is de belangrijkste drager binnen het te ontwikkelen woonservicegebied in Steenderen. Binnen de Bongerd is geen sprake van 24-uurs planbare en onplanbare zorg. Wel is er een zorgpunt met (para-)medische voorzieningen en welzijn. In overleg met betrokken aanbieders op het gebied van wonen, zorg en welzijn gaat de gemeente werken aan een betere invulling van het woonservicegebied.
- De gemeente streeft erna om in alle grote kernen van de gemeente verpleeghuiszorg aan te bieden. Er wordt onderzocht in hoeverre verpleeghuisplaatsen in Steenderen ontwikkeld kunnen worden, zodat hier een volwaardig woonservicegebied kan ontstaan.
- Afhankelijk van de discussie die plaatsvindt in het kader van het woonservicegebied wil Sité actief bijdragen aan het beter toegankelijk maken van een deel van de huurwoningvoorraad in Steenderen. De uitkomst van de discussie is medebepalend voor het benoemen van kansrijke complexen.

Vorden

Kerncijfers

Leeftijdsoopbouw	Vraag woonzorgarrangementen			
<p>■ Vorden ■ Gemeente</p>	Woonvorm	Huidig aanbod	Andante vraag 2016	Presto vraag 2016
	Verzorgd	42	156	184
	Beschermd	146	20	50
	Intramuraal:	73	114	64
	Verzorging	49	25	20
	Verpleging	24	59	32
	Overig	-	30	11

Kaartbeeld	Sociale woningvoorraad			
		Prowonen	Sité	Totaal
	< € 343	204		204
	€ 343-492	506		506
	€ 492-527	6		6
	€ 527-622	3		3
	> € 622		-	
Totaal	719	-	719	
Aandeel 0-tredenwoning in huurvoorraad = 30%				

	Huur			Koop				Totaal
	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Goedkoop	Middelduur		Duur	
					Laag	Hoog		
Vastliggend programma harde plannen	23	8	0	34	12	10	24	111
Totaal %	21%	7%	0%	31%	11%	9%	22%	100%
Voorgesteld programma uitleggebied Vorden 1	10	5	0	15	0	5	15	50
Voorgesteld programma uitleggebied Vorden 2	20	5	0	15	0	15	20	85
Voorgesteld programma Centrumplan	20	5	5	10	0	0	10	50
Totaal % incl. uitleggebieden en centrumplan	26%	8%	2%	26%	4%	10%	24%	100%
Wensbeeld %	43%	12%	0%	35%	0%	5%	5%	100%

Aandachts- en actiepunten voor beleid

Nieuwbouw

- Op diverse locaties, zoals het Centrumplan en de twee uitleggebieden, wordt de komende jaren in Vorden gebouwd. Het programma omvat in totaal circa 295 woningen tot 2016. Rekening houdend met een realiseringspercentage van 65% als gevolg van planvertraging, zal de woningvoorraad naar verwachting met circa 190 woningen toenemen. Hiermee kan ruim voorzien worden in de woonbehoefte van inwoners van Vorden en inwoners uit het buitengebied die op Vorden zijn georiënteerd.
- De woningdifferentiatie voor de harde plannen sluit niet goed aan bij de gewenste woningdifferentiatie die uit het woningmarktonderzoek blijkt. Fricities: de huursector (met name goedkope segment) is ondervertegenwoordigd en het dure segment in de koopsector is oververtegenwoordigd.
- Van alle bouwplannen voor de kern Vorden zijn de twee uitleggebieden en het Centrumplan nog beïnvloedbaar qua differentiatie. Voor deze locaties is een “voorgesteld” programma weergegeven dat enigermate tegemoet komt aan bovenvermelde fricties. Dit programma wordt als richtlijn aangehouden bij de verdere uitwerking.

Bestaande huurwoningvoorraad

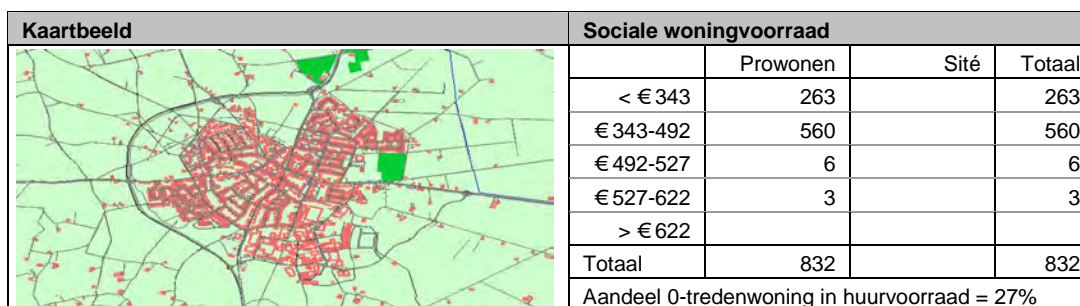
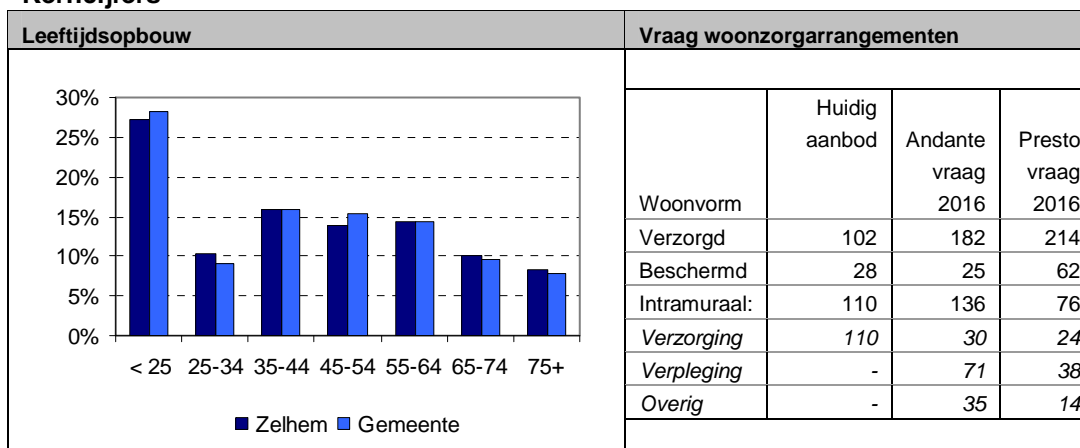
- De kwaliteit van het woningbezit van ProWonen is redelijk tot goed en er bestaan geen grootschalige plannen tot herstructurering.
- ProWonen is voornemens om 92 huurwoningen in Vorden te verkopen.

Wonen met zorg

- Vorden wordt aangemerkt als een woonservicegebied waarin een geïntegreerde wonen-welzijn-zorg-structuur tot stand moet komen voor de inwoners van de kern Vorden en de zorgbehoefte van inwoners van het buitengebied dat op de kern Vorden is aangewezen.
- De gemeente heeft binnen Vorden reeds een pilot gestart om met betrokken aanbieders op het gebied van wonen, welzijn en zorg het woonservicegebied verder te ontwikkelen.
- Verzorgingshuis De Wehme is de belangrijkste drager van een woonservicegebied in Vorden. Op korte termijn heeft Sensire plannen om De Wehme te vernieuwen en ook 2 x 18 is 36 plaatsen verpleeghuiszorg in Vorden aan te gaan bieden. Met de plannen wordt het aantal verzorgd wonen woningen bij de Wehme uitgebreid. Sensire wil dit gaan aanbieden op twee locaties: op de huidige locatie van De Wehme en op een nieuwe locatie in het centrum van Vorden. Deze tweede locatie voor verpleeghuiszorg zal tevens een drager voor het woonservicegebied zijn. De huidige 24 tijdelijke verpleeghuisplaatsen komen te vervallen.
- ProWonen heeft geen plannen om woningen in de kern Vorden op te plussen, maar is bereid in overleg met de gemeente mogelijkheden binnen het woonservicegebied verder te onderzoeken.

Kern Zelhem

Kerncijfers



	Huur			Koop				Totaal
	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Goedkoop	Middelduur		Duur	
					Laag	Hoog		
Vastliggend programma harde plannen	14	11	0	49	52	58	41	225
Totaal %	6%	5%	0%	22%	23%	26%	18%	100%
Voorgesteld programma uitleggebied De Roskam	15	0	0	0	0	0	15	40
Voorgesteld programma Sportpark De Pol	30	15	0	15	10	15	40	125
Totaal incl. De Roskam en De Pol	15%	7%	0%	19%	16%	19%	25%	100%
Wensbeeld %	40%	8%	0%	21%	5%	13%	13%	100%

Aandachts- en actiepunten voor beleid

Nieuwbouw

- Op diverse locaties, zoals het Soerlant IV, uitleggebied De Roskam en sportpark De Pol, wordt de komende jaren in Zelhem gebouwd. Het programma omvat in totaal circa 390 woningen tot 2016. Rekening houdend met een realiseringspercentage van 65% als gevolg van planvertraging, zal de woningvoorraad naar verwachting met circa 255 woningen toenemen. Hiermee kan voorzien worden in de woonbehoefte van inwoners van Zelhem en inwoners uit het buitengebied die op Zelhem zijn georiënteerd.

- De woningdifferentiatie voor de harde plannen sluit niet goed aan bij de gewenste woningdifferentiatie die uit het woningmarktonderzoek blijkt. Fricties: de huursector (met name goedkope segment) is sterk ondervertegenwoordigd en de duurdere segmenten uit de koopsector (middelduur laag en hoog en duur) zijn oververtegenwoordigd.
- Van alle bouwplannen voor de kern Zelhem zijn uitleggegebied De Roskam en sportpark De Pol de enige substantiële plannen nog beïnvloedbaar zijn qua differentiatie. Voor deze locaties is een “voorgesteld” programma weergegeven dat enigermate tegemoet komt aan bovenvermelde fricties. Dit programma wordt als richtlijn aangehouden bij de verdere uitwerking.

Bestaande huurwoningvoorraad

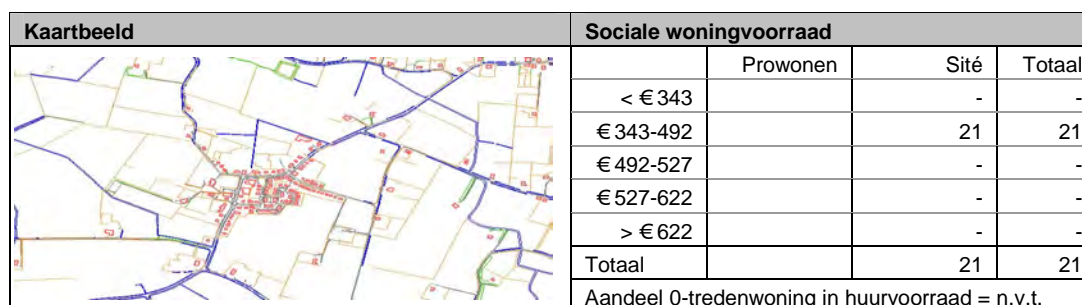
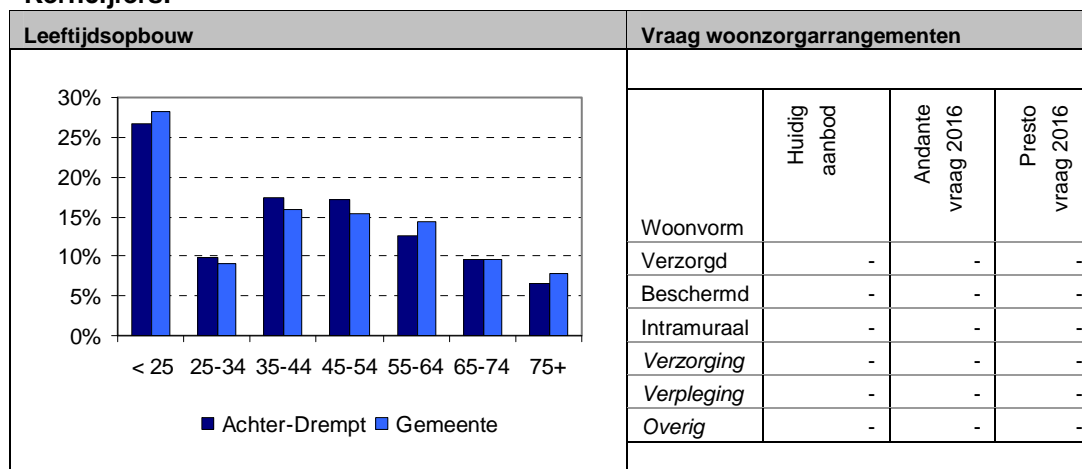
- De kwaliteit van het woningbezit van ProWonen is redelijk tot goed en er bestaan geen grootschalige plannen tot herstructurering.
- ProWonen is voornemens om 91 huurwoningen in Zelhem te verkopen.

Wonen met zorg

- Zelhem wordt aangemerkt als een woonservicegebied waarin een geïntegreerde wonen-welzijn-zorg-structuur tot stand moet komen voor de inwoners van de kern Zelhem en de zorgbehoefte van inwoners van het buitengebied dat op de kern Zelhem is aangewezen.
- Verzorgingshuis De Zonnekamp is de belangrijkste drager van een woonservicegebied in Zelhem. Naast De Zonnekamp staat in Zelhem zorghotel De Gouden Leeuw. De Gouden Leeuw richt zich op een luxe segment dat niet voor iedereen is weggelegd. De Gouden Leeuw vervult voornamelijk een (boven-) regionale functie en wordt niet aangemerkt aan drager van het woonservicegebied.
- Binnen Zelhem bestaat een substantieel tekort aan verschillende vormen van wonen met zorg. Om invulling te geven aan de restant opgave wonen met zorg in Zelhem gaat de gemeente:
 - In overleg met Markenheem onderzoeken of het mogelijk is verpleeghuisplaatsen in Zelhem te realiseren.
 - In overleg met andere aanbieders van wonen, zorg en welzijn om te werken aan een betere invulling van het woonservicegebied.
 - Onderzoeken in hoeverre op inbreidingslocaties invulling kan worden gegeven aan de aanvullende vraag naar wonen met zorg.
- ProWonen heeft geen plannen om woningen in de kern Zelhem op te plussen, maar zoekt met de gemeente naar kansrijke mogelijkheden in relatie tot de ontwikkelingen rond het woonservicegebied.

Kern Achter-Drempt

Kerncijfers:



	Huur			Koop				Totaal
	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Goedkoop	Middelduur		Duur	
					Laag	Hoog		
Vastliggend programma harde plannen	0	0	0	0	0	0	1	1
Totaal %	0	0	0	0	0	0	100%	100%
Voorgesteld programma Zoekgebied Achter-Drempt	0	5	0	0	5	0	5	15
Totaal %	0%	31%	0%	0%	31%	0%	38%	100%
Wensbeeld % ¹⁰	42%	> 8%	0%	< 11%	< 14%	> 8%	< 17%	100%

Aandachts- en actiepunten voor beleid

Nieuwbouw

- In totaliteit zijn er plannen voor circa 16 woningen in Achter-Drempt.
- Bijna alle bouwplannen voor de kern Achter-Drempt zijn nog beïnvloedbaar qua differentiatie. Door middel van het voorgesteld programma voor het zoekgebied Achter-Drempt wordt zo goed en realistisch mogelijk invulling geven aan het

¹⁰ Het woonbehoefteonderzoek geeft betrouwbare informatie op het niveau van de grote kernen. Op het niveau van de kleine kernen gelden alleen indicatieve uitspraken. Om de lokale verschillen uit te drukken wordt per kleine kern het gezamenlijk wensbeeld van alle kleine kernen gepresenteerd waarbij door middel van de tekens < of > wordt aangegeven of het beeld in de kern substantieel afwijkt van dit gemiddelde.

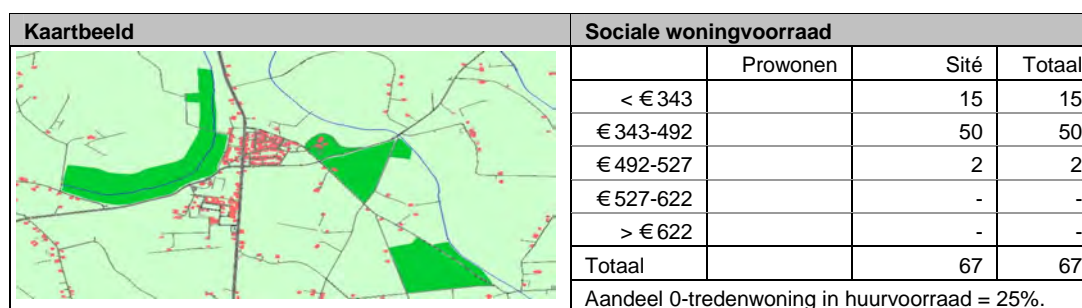
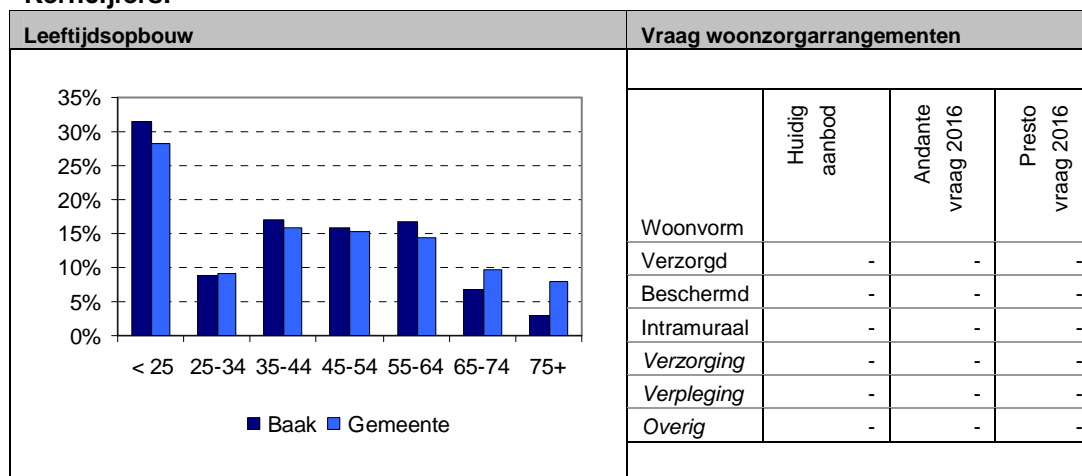
wensbeeld voor de kern. Het voorgesteld programma wordt als richtlijn aangehouden bij de verdere uitwerking.

Bestaande huurwoningvoorraad

- De kwaliteit van het woningbezit van Sité is redelijk tot goed en er bestaan geen grootschalige plannen tot herstructurering.

Kern Baak

Kerncijfers:



	Huur			Koop				Totaal
	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Goedkoop	Middelduur		Duur	
					Laag	Hoog		
Vastliggend programma harde plannen	0	1	0	8	8	6	12	35
Totaal %	0%	3%	0%	23%	23%	17%	34%	100%
Wensbeeld %	< 42%	< 8%	0%	11%	14%	> 8%	< 17%	100%

Nieuwbouw

- Op verschillende locaties zullen de komende jaren in Baak 35 woningen worden gebouwd. Rekening houdend met een realiseringspercentage van 65% als gevolg van planvertraging, zal de woningvoorraad naar verwachting met circa 22 woningen toenemen.
- De woningdifferentiatie voor de harde plannen sluit niet goed aan bij de gewenste woningdifferentiatie die uit het woningmarktonderzoek blijkt. Fricities: de huursector (met name goedkope segment) is sterk ondervertegenwoordigd en vooral de duurdere segmenten uit de koopsector zijn oververtegenwoordigd. Er zijn geen directe mogelijkheden om de differentiatie bij te sturen.

Bestaande huurwoningvoorraad

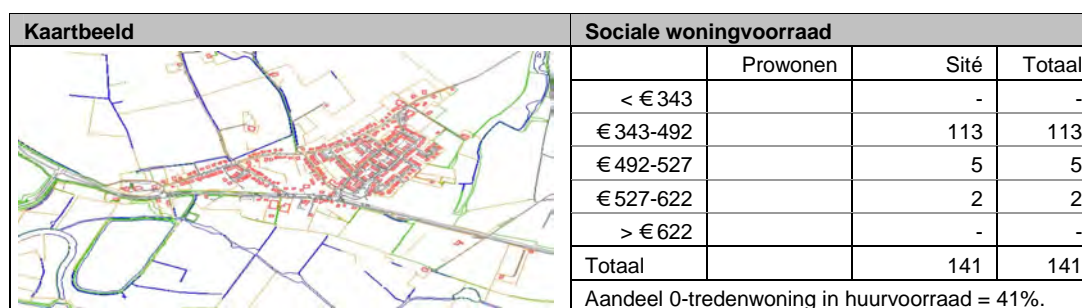
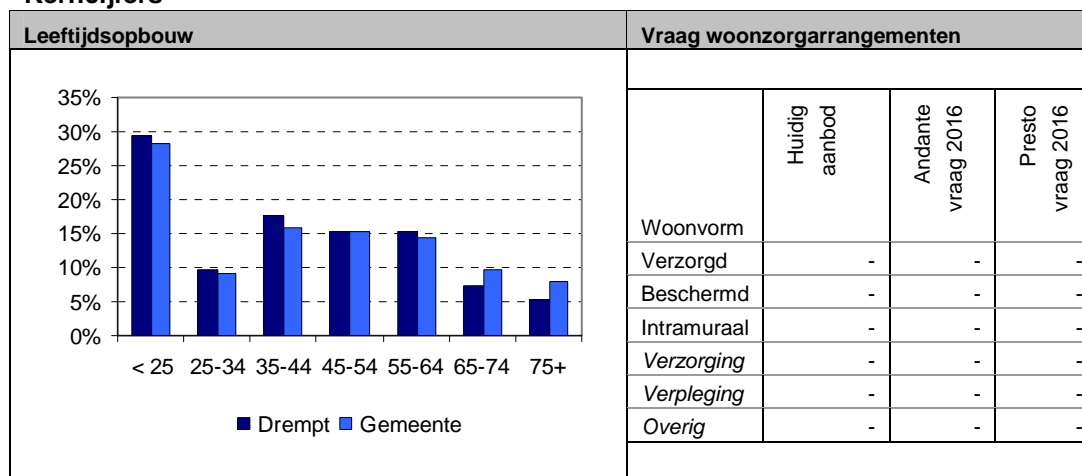
- De kwaliteit van het woningbezit van Sité is redelijk tot goed en er bestaan geen grootschalige plannen tot herstructurering.

Wonen met zorg

- Sité heeft zich ten doel gesteld om 50% van de 17 woningen in Baak op te plussen.

Kern Voor-Drempt

Kerncijfers



	Huur			Koop				Totaal
	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Goedkoop	Middelduur		Duur	
					Laag	Hoog		
Vastliggend programma harde plannen	0	0	0	4	0	0	15	19
Totaal %	0%	0%	0%	21%	0%	0%	79%	0%
Wensbeeld %	< 42%	< 8%	0%	> 11%	> 14%	> 8%	> 17%	100%

Nieuwbouw

- Op verschillende locaties worden de komende jaren in Drempt 19 woningen gebouwd. Rekening houdend met een realiseringspercentage van 65% als gevolg van planvertraging, zal de woningvoorraad naar verwachting met circa 12 woningen toenemen.
- Een beperkt woningbouwprogramma heeft tot gevolg dat er al snel fricties met de gewenste woningdifferentiatie uit het woningmarktonderzoek ontstaan. In het bijzonder een gebrek aan huurwoningen, wat deels wordt gecompenseerd door nieuwbouw in de goedkope koop. Het zwaarste accent ligt op de dure koopsector die hiermee sterk oververtegenwoordigd is. Er zijn op voorhand geen locaties waarop de differentiatie valt bij te sturen.

Bestaande huurwoningvoorraad

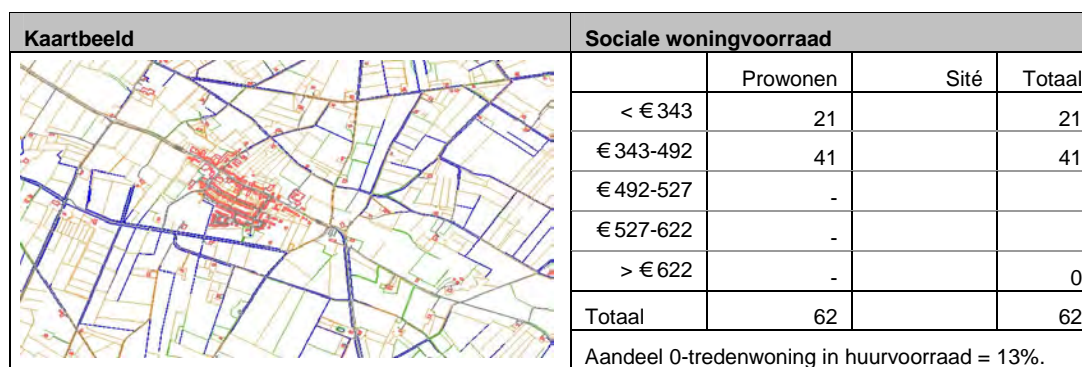
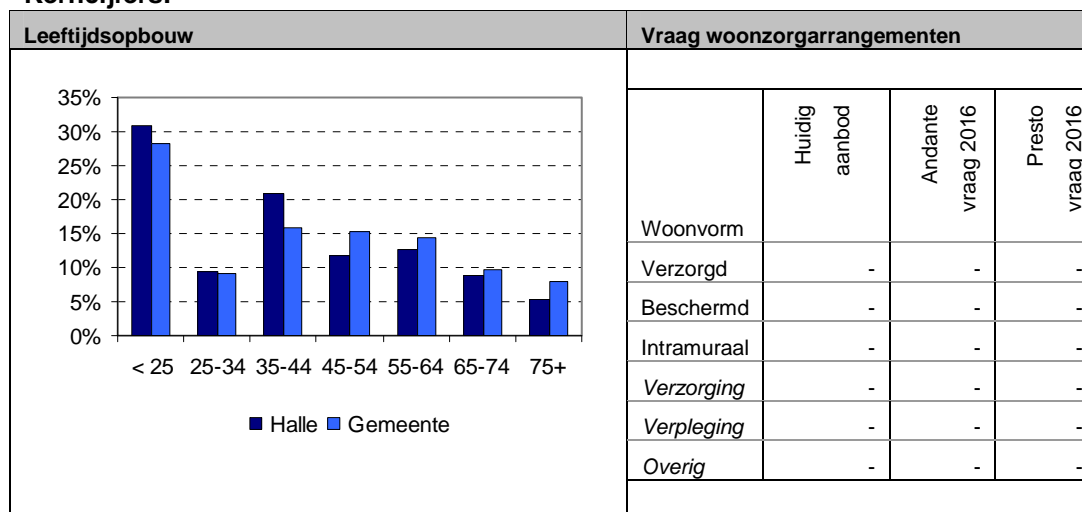
- De kwaliteit van het woningbezit van Sité is redelijk tot goed en er bestaan geen grootschalige plannen tot herstructurering.

Wonen met zorg

- Sité is voornemens om 50% van de 6 woningen in Drempt op te plussen.

Kern Halle

Kerncijfers:



	Huur			Koop				Totaal
	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Goedkoop	Middelduur		Duur	
					Laag	Hoog		
Vastliggend programma harde plannen	0	0	0	0	0	2	9	11
Totaal %	0%	0%	0%	0%	0%	18%	82%	100%
Wensbeeld %	42%	> 8%	0%	< 11%	< 14%	8%	<	100%

Nieuwbouw

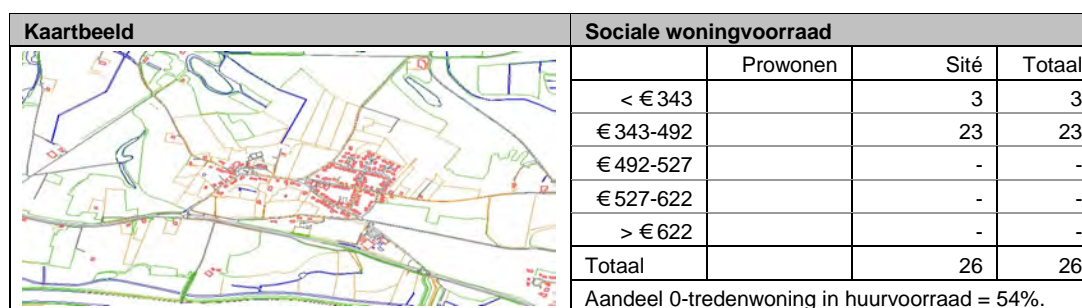
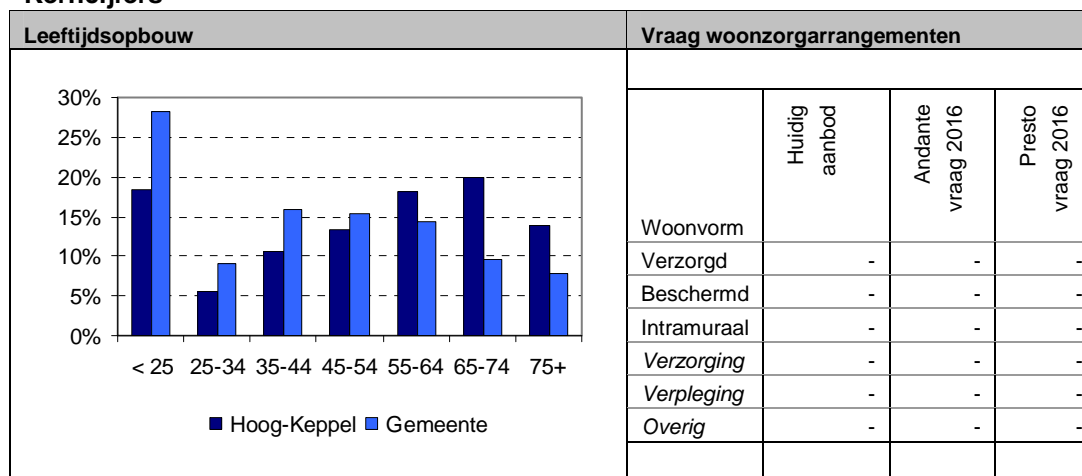
- Op diverse locaties worden de komende jaren woningen gebouwd in Halle. Rekening houdend met een realiseringspercentage van 65% als gevolg van planvertraging, zal de woningvoorraad naar verwachting met circa 7 woningen toenemen.
- De belangrijkste fricties in vergelijking met de uitkomsten van het woningmarktonderzoek zijn: een ondervertegenwoordiging van het goedkope huursegment en het dure segment uit de koopsector wat sterk oververtegenwoordigd is. Er zijn geen directe mogelijkheden om hierin bij te sturen.

Bestaande huurwoningvoorraad

- De kwaliteit van het woningbezit van ProWonen is redelijk tot goed en er bestaan geen grootschalige plannen tot herstructurering.

Kern Hoog-Keppel

Kerncijfers



	Huur			Koop				Totaal
	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Goedkoop	Middelduur		Duur	
					Laag	Hoog		
Vastliggend programma harde plannen	0	6	0	0	0	0	0	6
Totaal (%)	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Voorgesteld programma Sportvelden Hoog-Keppel 1	5	0	0	5	0	0	5	15
Voorgesteld programma Sportvelden Hoog-Keppel 2	5	0	0	0	5	0	5	15
Totaal %	28%	17%	0%	14%	14%	0%	28%	100%
Wensbeeld %	< 42%	> 8%	0%	< 11%	< 14%	< 8%	< 17%	100%

Nieuwbouw

- Op diverse locaties in Hoog-Keppel wordt de komende jaren in gebouwd, waaronder op de locatie sportvelden. Het totale woningbouwprogramma bestaat uit 36 woningen. Rekening houdend met een realiseringspercentage van 65% als gevolg van planvertraging, zal de woningvoorraad naar verwachting met circa 23 woningen toenemen.
- Van alle bouwplannen voor de kern Hoog-Keppel zijn de Sportvelden 1 en 2 nog beïnvloedbaar qua differentiatie. Voor deze locaties is een "voorgesteld" programma

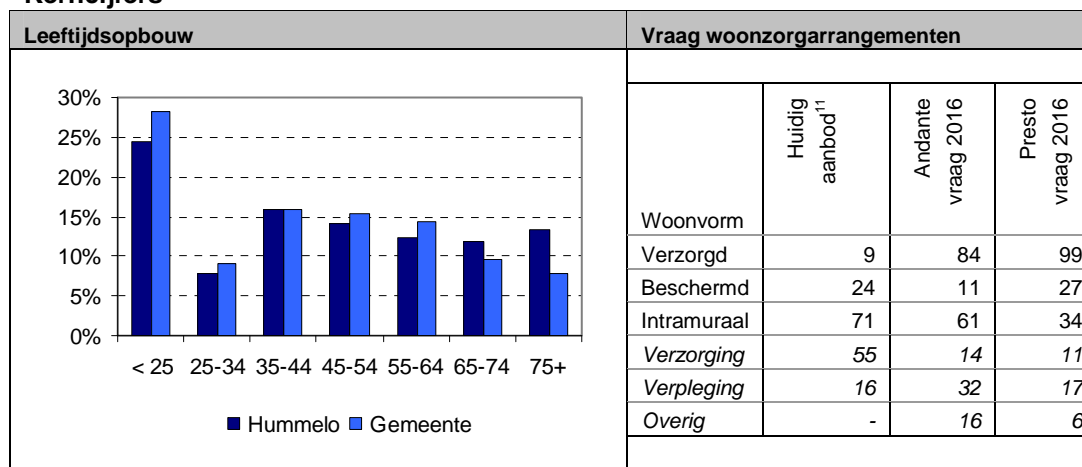
weergegeven dat enigermate tegemoet komt aan de fricties tussen het wensbeeld en het niet meer te beïnvloeden nieuwbouwprogramma. Dit voorgesteld programma wordt als richtlijn aangehouden bij de verdere uitwerking.

Bestaande huurwoningvoorraad

- De kwaliteit van het woningbezit van Sité is redelijk tot goed en er bestaan geen grootschalige plannen tot herstructurering.

Kern Hummelo

Kerncijfers



Kaartbeeld	Sociale woningvoorraad			
		Prowonen	Sité	Totaal
	< € 343		5	5
	€ 343-492		63	63
	€ 492-527		1	1
	€ 527-622		3	3
	> € 622		-	-
	Totaal		72	72
Aandeel 0-tredenwoning in huurvoorraad = 51%.				

	Huur			Koop				Totaal
	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Goedkoop	Middelduur		Duur	
					Laag	Hoog		
Vastliggend programma harde plannen	0	0	0	0	0	0	3	3
Totaal %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Wensbeeld %	> 42%	< 8%	0%	11%	14%	> 8%	> 17%	100%

Nieuwbouw

- Het woningbouwprogramma voor de kern Hummelo is zeer beperkt. Alleen in het dure koopsegment worden een drietal woningen gebouwd.

Bestaande huurwoningvoorraad

- De kwaliteit van het woningbezit van Sité is redelijk tot goed en er bestaan geen grootschalige plannen tot herstructurering.

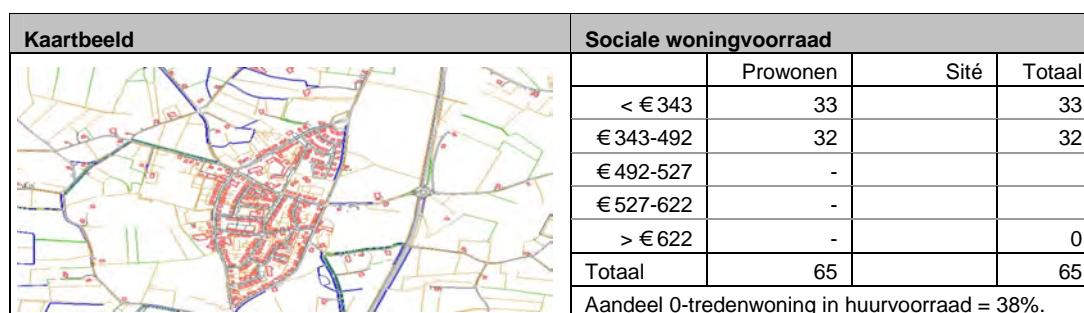
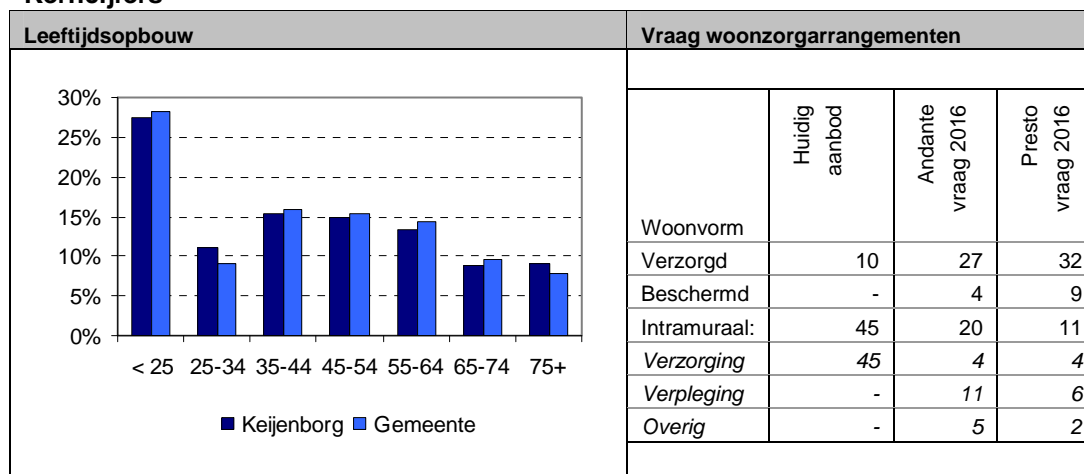
¹¹ De zorgvraag in de gemeente Bronckhorst is toegedeeld aan de vijf woonservicezones. Om een vergelijking te maken tussen aanbod en vraag is ook het eventuele zorgaanbod in kernen buiten de vijf woonservicezones toegedeeld. In bovenstaand overzicht geldt het niet alleen het huidige aanbod voor de kern Hummelo, maar ook het aanbod van het zorghotel in Laag-Keppel. Hierbij geldt wel dat het zorghotel een specifieke (lees: exclusieve) doelgroep bediend.

Wonen met zorg

- Hummelo wordt aangemerkt als een woonservicegebied waarin een geïntegreerde wonen-welzijn-zorg-structuur tot stand moet komen voor de inwoners van de kern Hummelo en de zorgbehoefte van inwoners van het buitengebied dat op de kern Hummelo is aangewezen.
- Zorgcentrum Hyndendael is een belangrijke drager van de woonzorgvoorzieningen in Hummelo. Het zorgcentrum bestaat uit 38 appartementen en 9 aanleunwoningen.
- Binnen Hummelo bestaat er ruimte de verschillende vormen van wonen met zorg verder uit te breiden. Om invulling te geven aan de restant opgave wonen met zorg in Hummelo gaat de gemeente:
 - In overleg met Markenheem onderzoeken of het mogelijk is verpleeghuisplaatsen in Hummelo te realiseren.
 - In overleg met andere aanbieders van wonen, zorg en welzijn om te werken aan een betere invulling van de zorgvoorzieningen in Hummelo.
 - Onderzoeken in hoeverre op inbreidingslocaties invulling kan worden gegeven aan de aanvullende vraag naar wonen met zorg.
- Sité onderzoekt de mogelijkheden om woningen in de kern Hummelo op te plussen.

Kern Keijenburg

Kerncijfers



	Huur			Koop				Totaal
	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Goedkoop	Middelduur		Duur	
					Laag	Hoog		
Vastliggend programma harde plannen	0	0	0	5	5	7	10	27
Totaal %	0%	0%	0%	19%	19%	26%	37%	100%
Wensbeeld %	< 42%	> 8%	0%	< 11%	< 14%	> 8%	> 17%	100%

Nieuwbouw

- Op diverse locaties wordt de komende jaren in Keijenburg gebouwd. Het programma omvat in totaal circa 27 woningen. Rekening houdend met een realiseringspercentage van 65% als gevolg van planvertraging, zal de woningvoorraad tot 2016 naar verwachting met circa 17 woningen toenemen.

Bestaande huurwoningvoorraad

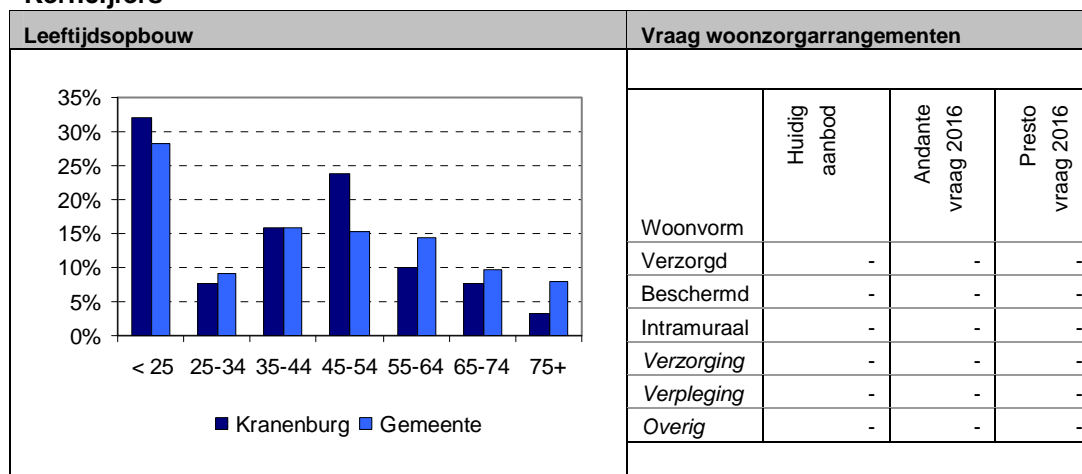
- De kwaliteit van het bestaande huurwoningvoorraad is redelijk tot goed. Er zijn geen grootschalige plannen voor herstructurering.

Wonen met zorg

- In Keijenborg staat verzorgingshuis Maria Postel. Dit verzorgingshuis voorziet ruim in de behoefte aan intramuraal wonen in de Keijenborg.
- Keijenborg wordt niet aangemerkt als een woonservicegebied vanwege de nabijheid van de kern Hengelo. Een zesde woonservicegebied in Keijenborg is vanuit de spreidingsgedachte van de gemeente niet noodzakelijk.
- ProWonen onderzoekt de mogelijkheden om woningen op te plussen met aanvullende voorzieningen.

Kern Kranenburg

Kerncijfers



Kaartbeeld	Sociale woningvoorraad			
		Prowonen	Sité	Totaal
	< € 343	-	-	-
	€ 343-492	2	-	2
	€ 492-527	-	-	-
	€ 527-622	-	-	-
	> € 622	-	-	-
	Totaal	2	-	2
Aandeel 0-tredenwoning in huurvoorraad = 0%.				

	Huur			Koop				Totaal
	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Goedkoop	Middelduur		Duur	
					Laag	Hoog		
Vastliggend programma harde plannen	0	0	35	4	6	5	16	66
Totaal %	0%	0%	53%	6%	9%	8%	24%	100%
Wensbeeld %	< 42%	> 8%	0%	< 11%	< 14%	8%	17%	100%

Nieuwbouw

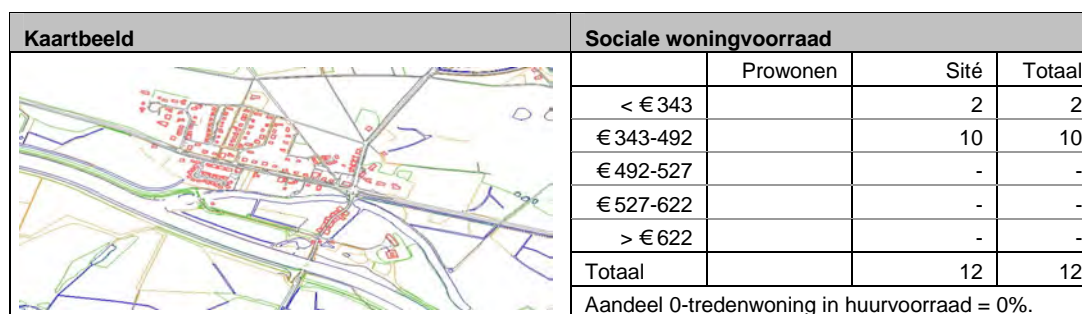
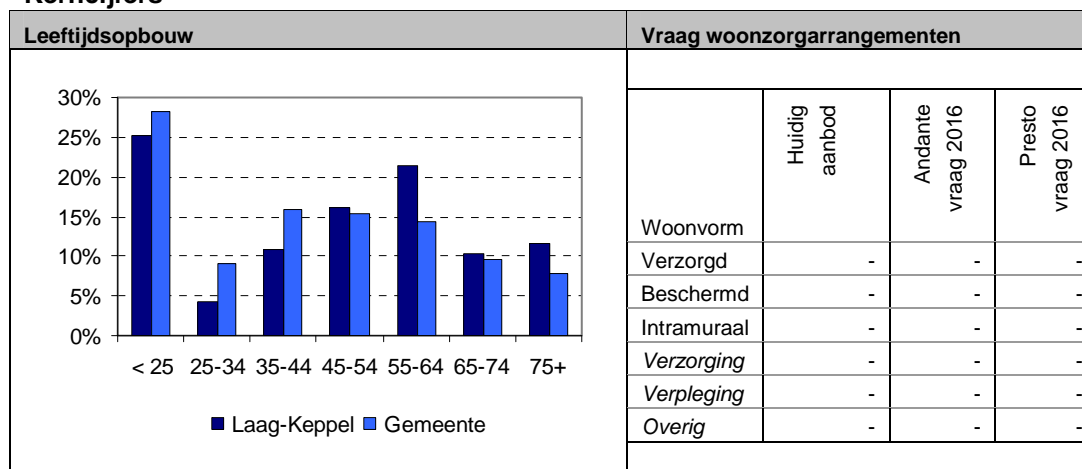
- Op diverse locaties wordt de komende jaren in Kranenburg gebouwd. Het programma omvat in totaal circa 66 woningen. Rekening houdend met een realiseringspercentage van 65% als gevolg van planvertraging, zal de woningvoorraad de komende jaren naar verwachting met circa 43 woningen toenemen. Het betreft voor een belangrijk deel zorgwoningen.
- De woningdifferentiatie voor de harde plannen sluit wat betreft de koopsector redelijk goed aan bij de gewenste woningdifferentiatie uit het woningmarktonderzoek. In het huursegment zijn er wel verschillen. Fricities: een oververtegenwoordiging van het dure huursegment en een ondervertegenwoordiging van goedkope huurwoningen.

Bestaande huurwoningvoorraad

- Er is geen sprake van een substantiële huurwoningvoorraad in Kranenburg.

Kern Laag-Keppel

Kerncijfers



	Huur			Koop				Totaal
	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Goedkoop	Middelduur		Duur	
					Laag	Hoog		
Vastliggend programma harde plannen	0	0	0	0	1	0	0	1
Totaal %	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	100%
Wensbeeld %	< 42%	> 8%	0%	11%	14%	8%	> 17%	100%

Nieuwbouw en overige acties

- De nieuwbouwplannen voor de kern Laag-Keppel is beperkt: één woning aan de Rijksweg.

Bestaande huurwoningvoorraad

- De kwaliteit van het bestaande huurwoningvoorraad is redelijk tot goed. Er zijn geen plannen voor herstructurering.

Kern Toldijk

Kerncijfers

Leeftijdsoopbouw	Vraag woonzorgarrangementen																											
<table border="1"> <caption>Leeftijdsoopbouw (Percentage)</caption> <thead> <tr> <th>Leeftijdsgroep</th> <th>Toldijk</th> <th>Gemeente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>< 25</td> <td>32%</td> <td>28%</td> </tr> <tr> <td>25-34</td> <td>11%</td> <td>9%</td> </tr> <tr> <td>35-44</td> <td>20%</td> <td>16%</td> </tr> <tr> <td>45-54</td> <td>16%</td> <td>16%</td> </tr> <tr> <td>55-64</td> <td>11%</td> <td>14%</td> </tr> <tr> <td>65-74</td> <td>7%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>75+</td> <td>4%</td> <td>8%</td> </tr> </tbody> </table>	Leeftijdsgroep	Toldijk	Gemeente	< 25	32%	28%	25-34	11%	9%	35-44	20%	16%	45-54	16%	16%	55-64	11%	14%	65-74	7%	10%	75+	4%	8%	Woonvorm	Huidig aanbod	Andante vraag 2016	Presto vraag 2016
Leeftijdsgroep	Toldijk	Gemeente																										
< 25	32%	28%																										
25-34	11%	9%																										
35-44	20%	16%																										
45-54	16%	16%																										
55-64	11%	14%																										
65-74	7%	10%																										
75+	4%	8%																										
Verzorgd	-	-	-	-																								
Beschermd	-	-	-	-																								
Intramuraal	-	-	-	-																								
Verzorging	-	-	-	-																								
Verpleging	-	-	-	-																								
Overig	-	-	-	-																								

Kaartbeeld	Sociale woningvoorraad			
		Prowonen	Sité	Totaal
	< €343		2	2
	€ 343-492		27	27
	€ 492-527		2	2
	€ 527-622		-	-
	> € 622		-	-
	Totaal		31	31
Aandeel 0-tredenwoning in huurvoorraad = 0%.				

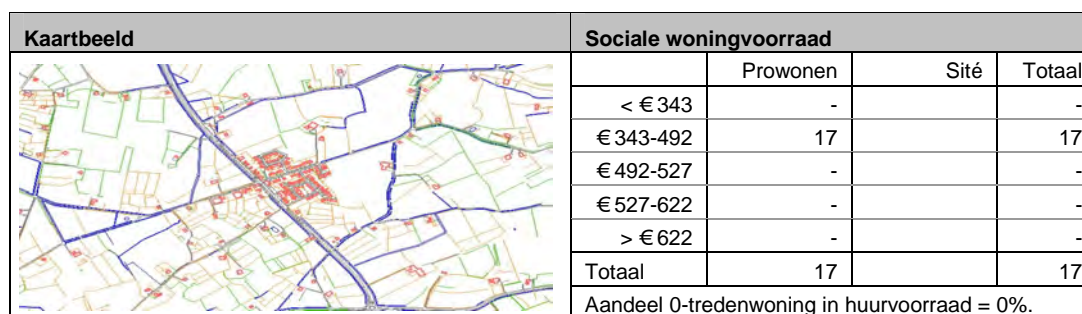
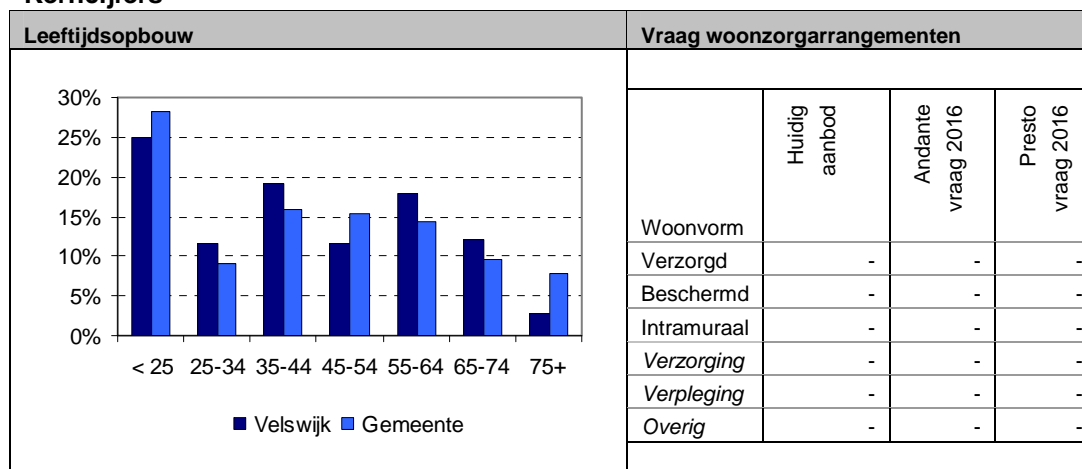
	Huur			Koop				Totaal
	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Goedkoop	Middelduur		Duur	
					Laag	Hoog		
Vastliggend programma harde plannen	0	0	0	0	0	0	4	4
Totaal %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Wensbeeld %	< 42%	> 8%	0%	< 11%	< 14%	< 8%	> 17%	100%

Nieuwbouw en overige acties

- Het bouwprogramma voor de kern Toldijk voor de komende jaren bestaat uit het toevoegen van woningen op een voormalige boerderij. Het gaat hierbij om nieuwbouw voor het dure koopsegment. Verder zijn er geen aanvullende beleidsacties op het gebied van woningbouw.

Kern Velswijk

Kerncijfers



	Huur			Koop				Totaal
	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Goedkoop	Middelduur		Duur	
					Laag	Hoog		
Vastliggend programma harde plannen	0	0	0	0	0	1	2	3
Totaal %	0%	0%	0%	0%	0%	33%	67%	100%
Wensbeeld %	< 42%	8%	0%	< 11%	< 14%	< 8%	> 17%	100%

Nieuwbouw

- De komende jaren worden er in de kern Velswijk alleen nieuwbouwwoningen in het koopsegment toegevoegd (middelduur hoog en duur).

Bestaande huurwoningvoorraad

- De kwaliteit van de huurwoningvoorraad is goed en geeft geen aanleiding tot groot-schalige aanpassingen.

Kern Wichmond

Kerncijfers

Leeftijdopbouw	Vraag woonzorgarrangementen																											
<table border="1"> <caption>Leeftijdopbouw (geschatst uit grafiek)</caption> <thead> <tr> <th>Leeftijdsgroep</th> <th>Wichmond (%)</th> <th>Gemeente (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>< 25</td> <td>28</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>25-34</td> <td>9</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>35-44</td> <td>16</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>45-54</td> <td>14</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>55-64</td> <td>17</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>65-74</td> <td>9</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>75+</td> <td>7</td> <td>8</td> </tr> </tbody> </table>	Leeftijdsgroep	Wichmond (%)	Gemeente (%)	< 25	28	28	25-34	9	9	35-44	16	16	45-54	14	15	55-64	17	14	65-74	9	9	75+	7	8	Woonvorm	Huidig aanbod	Andante vraag 2016	Presto vraag 2016
Leeftijdsgroep	Wichmond (%)	Gemeente (%)																										
< 25	28	28																										
25-34	9	9																										
35-44	16	16																										
45-54	14	15																										
55-64	17	14																										
65-74	9	9																										
75+	7	8																										
	Verzorgd	-	-	-																								
	Beschermd	-	-	-																								
	Intramuraal	-	-	-																								
	Verzorging	-	-	-																								
	Verpleging	-	-	-																								
	Overig	-	-	-																								

Kaartbeeld	Sociale woningvoorraad			
		Prowonen	Sité	Totaal
	< € 343	4		4
	€ 343-492	22		22
	€ 492-527	-		-
	€ 527-622	-		-
	> € 622	-		-
	Totaal	26		26
Aandeel 0-tredenwoning in huurvoorraad = 46%.				

	Huur			Koop			Totaal	
	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Goedkoop	Middelduur			
					Laag	Hoog		
Vastliggend programma harde plannen	0	0	0	6	0	4	12	22
Totaal %	0%	0%	0%	27%	0%	18%	55%	100%
Wensbeeld % ¹²	42%	8%	0%	11%	14%	8%	17%	100%

Nieuwbouw

- Voor de komende jaren worden er op de locatie tussen Hackforterweg en Baakseweg circa 22 nieuwbouwwoningen gebouwd in de kern Wichmond. Het betreffen koopwoningen, zowel in het goedkope als het (middel)dure segment.

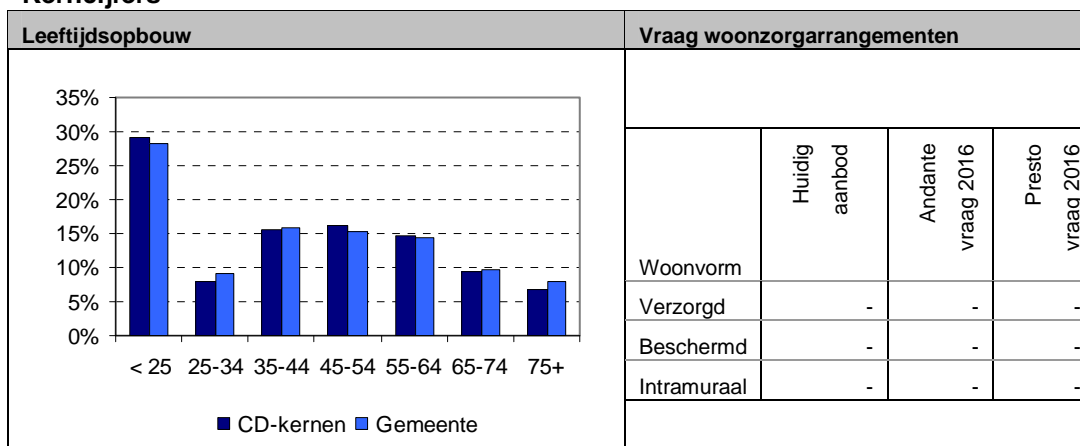
Bestaande huurwoningvoorraad

- De kwaliteit van de bestaande huurvoorraad is goed en geeft geen aanleiding tot grootschalige aanpassingen of herstructurering.

¹² Door een gebrek aan respondenten in Wichmond doet het woonbehoefteonderzoek geen uitspraken op het niveau van deze kern. De afwijking ten opzichte van het gemiddelde wensbeeld is hier dan ook niet te bepalen.

Buitengebied

Kerncijfers



Kaartbeeld	Sociale woningvoorraad			
		Prowonen	Sité	Totaal
	< € 343		9	9
	€ 343-492		10	10
	€ 492-527		-	-
	€ 527-622		-	-
	> € 622		-	-
Totaal		19	19	

	Huur			Koop			Totaal	
	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Goedkoop	Middelduur			
					Laag	Hoog		
Vastliggend programma harde incidentele plannen	0	0	0	1	0	1	23	25
Totaal (%)	0%	%	0%	4%	0%	4%	92%	100%
Verzamelcapaciteit VAB-beleid tot 2014								225

Nieuwbouw

- Voor de komende jaren zijn er plannen om 25 woningen in het buitengebied te realiseren. Het gaat hier om incidentele en individuele bouwplannen.
- Buiten bovengenoemde plannen houdt de gemeente rekening met mogelijke claims ten aanzien van het VAB-beleid van circa 225 woningen.

Bijlage 2: Uitvoeringsplan 2008-2012

In het uitvoeringsplan staan opgaven (maatregelen en acties) die voortkomen uit de visie. Voor een deel valt dit al binnen de werkzaamheden van afdelingen, maar voor een deel gaat het om nieuwe activiteiten.

Concrete uitwerking in uitvoeringsplan

De uitvoering van het beleid moet geborgd zijn. De gemeente wil via concrete doelgroep- en gebiedsgerichte acties en maatregelen zorgen voor deze borging bij gemeentebestuur, politiek en ambtelijke organisatie. Zo'n programma geeft aan welke woningen en flankerende maatregelen wanneer en waar worden gerealiseerd en wie daarbij de relevante partijen zijn. Belangrijke pijlers hierbij zijn:

- Het effectief inrichten van de gemeentelijke organisatie afgestemd op de noodzakelijke uitvoering van het programma en / of projecten.
- Monitoring van de activiteiten van betrokken actoren om zodoende zicht te houden op gemaakte afspraken en de wijze waarop die worden nagekomen.

In het uitvoeringsplan is ook de prioriteit aangegeven. Verder is in het schema weergegeven welke partijen bij de verschillende producten, diensten en acties een rol spelen.

G = Gemeente Bronckhorst

S = Sité

PW = ProWonen

B = Woonconsumenten(organisaties)

W = Welzijnsaanbieders

Z = Zorginstellingen

M = Marktpartijen, projectontwikkelaars

Opgaven	Maatregel	Jaar start	Jaar gereed	Doorlopend	Betrokken partijen	Verantwoording over 2008	Openstaande actie(s)
Starters op de woningmarkt							
1	Een op doorstroming gericht bouwprogramma realiseren om de dynamiek binnen de woningmarkt te stimuleren; sturen op differentiatie in nieuwbouwplannen.	2008		X	G, PW, S, M		
2	Rechtstreeks nieuwbouw realiseren die in trek is bij (koop)starters, met name goedkope koopwoningen (tot €160.000) en middeldure koopwoningen (tot €233.000). Formulieren van duidelijke definitie van een starterswoning.	2008	2018		G, PW, S, M		
3	Implementatie van Te Woon verder doorzetten.	2008			G, PW, S, B		
4	Reguliere verkoop van huurwoningen.	2008		X	G, PW, S		
5	Slaagkans van starters en doorstromers, om binnen de eigen kern door te stromen, monitoren.	2008	2014		G, S		
6	Instellen van een gemeentelijke startersregeling, regeling operationeel 1-1-2009	2008	2009		G		
7	Onderzoeken inzet Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, waar mogelijk in combinatie met een MGE-constructie (bv. Koopgarant). Hiertoe opstarten pilotproject in 2009.	2008	2010		G, PW, S, M		
Lage inkomens							
8	Samen met ProWonen en Sité de berekende minimale omvang van de kernvoorraad in stand houden. Deze afspraak vastleggen in prestatieafspraken.	2008			G, PW, S		
9	Kwaliteitsslag maken in de samenstelling van de kernvoorraad: met name aansluiting zoeken bij de woonwensen van ouderen (met lage inkomens); geschikte woningen, voornamelijk in de nieuwbouw.	2008		X	G, PW, S		
10	Inzetten op doorstroming enerzijds door ouderen te verleiden om in een passende huurwoning te gaan wonen. Anderzijds het faciliteren van de secundaire doelgroep: nieuwbouw van goedkope en middeldure koopwoningen, al dan niet in combinatie met MGE.	2008		X	G, PW, S		
11	Verkoop van huurwoningen doorzetten en afspraken maken over het inzetten van de opbrengsten voor de kwaliteits-slag in de nieuwbouw.	2008		X	G, PW, S		
Senioren en zorgvragers							
12	In overleg met betrokken partners in wonen-welzijn-zorg het concept woonservicegebieden verder uitwerken in de vijf hiervoor aangewezen kernen	2008	2012		G, PW, S, Z, W, B		

Opgaven	Maatregel	Jaar start	Jaar gereed	Doorlopend	Betrokken partijen	Verantwoording over 2008	Openstaande actie(s)
13	Bij nieuwbouw inzetten op levensloopbestendig bouwen. Binnen het woonservicegebied gelden strengere kwaliteitseisen.	2008		X	G, M, PW, S		
14	In overleg met ProWonen, Sité en betrokken zorgpartijen in 2009 ontwikkelen van een basis eisenpakket voor nultredenwoningen in de woonservicegebieden.	2009	2009		G, S, PW, B, Z		
15	Samen met ProWonen en Sité zoeken naar mogelijkheden om geschikte nieuwbouw huurwoningen te realiseren.	2008		X	G, PW, S, M		
16	Samen met ProWonen en Sité zoeken naar mogelijke locaties voor het opplussen van woningen.	2008		X	G, PW, S		
17	Samen met ProWonen en Sité bieden van aanvullende faciliteiten: bijvoorbeeld onderhoudscontracten en bijzondere koopvormen.	2008		X	G, S, PW		
18	Uitvoeren Doorzonscan en aansluitend vervolgcacties benoemen om eigenaarsbewoners te stimuleren hun eigen woning op te plussen.	2008	2010		G, B		
19	Afspraken maken met corporaties over eventuele toewijzing geschikte woningvoorraad aan mensen met een zorgvraag.	2008	2010		G, PW, S		
Gezinnen en middelbare kleine huishoudens							
20	Een op doorstroming gericht bouwprogramma realiseren om de dynamiek op de woningmarkt te stimuleren.	2008		x	G, PW, S, M		
21	Passende nieuwbouw voor gezinnen met aandacht voor het dure segment en differentiatie in het goedkope / middeldure segment.	2008	2018		G, M, PW, S		
Statushouders en asielzoekers							
22	De gemeente Sité en ProWonen blijven zich ook in de toekomst inzetten voor de huisvesting van statushouders / asielzoekers.	2008		x	G, PW, S, B		
Woonopgaven							
23	De gemeente zet in op de realisatie van netto 1.225 woningen voor de periode 2008-2017. Hiervan ca. 70% in de grote kernen en de rest in de kleine kernen en het buitengebied.	2008	2018		G, PW, S, M		
24	Op basis van deze woonvisie en het woonbehoefteonderzoek gaat de gemeente overleg voeren met ontwikkelaars om de woningdifferentiatie voor de nog beïnvloedbare plancapaciteit beter te laten aansluiten op de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek.	2008	2010		G, PW, S, M		

Opgaven	Maatregel	Jaar start	Jaar gereed	Doorlopend	Betrokken partijen	Verantwoording over 2008	Openstaande actie(s)
25	De gemeente gaat voor nog beïnvloedbare locaties een exploitatieplan opstellen om de ambities in sociale woningbouw en kaveluitgifte te borgen.	2008	2008		G		
26	De gemeente streeft bij nieuwbouw naar een actief ambitieniveau voor de onderdelen energie, duurzaam bouwen en water.	2008		x	G, PW, S, M		
27	De gemeente gaat samen met ProWonen en Sité haar ambities ten aanzien van de energetische kwaliteit in nieuwbouw en bestaande bouw, concretiseren. Acties worden opgenomen in prestatieafspraken 2009-2010.	2008	2009		G, PW, S		
28	De gemeente gaat bij nieuwbouw, grootschalige verbetering en herstructurering vroegtijdig afstemmen met de ambities uit het Groenstructuurplan. Dit wordt meegenomen in de prestatieafspraken met Sité en ProWonen.	2008		X	G, PW, S		
	Monitoring en evaluatie						
29	De gemeente zal prestatieafspraken maken met ProWonen en Sité, die jaarlijks worden geactualiseerd.	2008		X	G, PW, S		
30	Ook met zorg- en welzijnsaanbieders gaat de gemeente prestatieafspraken maken om de gewenste ontwikkelingen in de woonservicegebieden veilig te stellen.	2008		X	G, W, Z		
31	De gemeente organiseert jaarlijks een discussiebijeenkomst om samen met haar partners de woningmarkt te monitoren om haar woonbeleid blijvend te toetsen aan de actualiteit.	2008		X	G PW, S, W, Z, B, M		
32	De gemeente stelt een integraal communicatieplan op waarbinnen alle uitvoeringsprojecten, zoals opgenomen in de Woonvisie, een plek krijgen.	2008		X	G		
33	Iedere vier jaar zal het woonbeleid met betrokken partners integraal worden geëvalueerd en geactualiseerd.	2008	2012	x	G, PW, S, Z. W. B, M		

Bijlage 3: Begrippenlijst

Aangepaste woningen	Woningen die zijn aangepast voor mensen met een lichamelijke beperking, door bijvoorbeeld een hellingbaan voor de voordeur, verbrede deuren, geen drempels, speciale voorzieningen in de badkamer.
Aanleunwoning	Een woning die aanleunt aan een zorginstelling. De woningen zijn gelijkvloers en rolstoeltoegankelijk en -doorgankelijk en beschikken over een alarmeringssysteem met de zorginstelling.
Aftoppingsgrens	De aftoppingsgrens is de huurprijs waarboven in principe geen subsidie kan worden verstrekt en is afhankelijk van het type huishoudens (één- of meerpersoonshuishouden)
Andante scenario	De gematigde variant van de Toekomstscenario's en Planologische kengetallen Wonen en Zorg. Met gematigd wordt hier bedoeld: uitgaande van gematigde extramuralisering.
BBSH	Het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) regelt de uitvoering van de woningwet ten aanzien van de toelating van woningcorporaties, de taken en het toezien van deze instellingen. Volgens het besluit dienen hun werkzaamheden op het terrein van de volkshuisvesting te liggen.
Beschermde wonen	Beschermde 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-uursbegeleiding en toezicht. Naast privé-ruimten zijn in deze woonvorm ook gemeenschappelijke ruimten en zorgruimten aanwezig. Voor beschermd wonen zijn ruimere woningen nodig in groepen geschakeld. Per persoon is ongeveer 60 m2 inclusief algemene ruimte nodig. Dit komt overeen met een halve eengezinswoning.
Brengdiensten	Brengdiensten moeten door de brengende organisaties efficiënt worden aangeboden, waarbij een goede toegankelijkheid van de woning een voorwaarde is.
Collectief particulier opdrachtgeverschap	Particulieren verwerven in groepsverband een bouwkaavel met woonbestemming. Hiervoor organiseren zij zich meestal in een vroeg stadium in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk, die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt. Uiteindelijk worden de woningen in groepsverband gerealiseerd.
Dure scheefheid	Dit betreft huishoudens behorende tot de aandachtsgroep, gehuisvest in een huurwoning boven de aftoppingsgrens (€ 527, prijspeil 2008).
Doelgroep van beleid	Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Volgens VROM gelden de volgende inkomensgrenzen (prijspeil 2008): Alleenstaande tot 65 jaar tot €20.600,= Meerpersoonshuishoudens tot 65 jaar tot €27.950 ,= Alleenstaande boven 65 jaar tot €18.525,= Meerpersoonshuishoudens boven 65 jaar tot € 24.625,=
Doorstromer	Woningzoekende die bij verhuizing een woning achterlaat.
Domotica	Technische aanpassingen in huis (zoals automatisch in- en uitschakelen van verwarming, verlichting of elektrische apparaten), maar ook mogelijkheden voor inbraakbeveiliging en alarmering, zodat oudere mensen of mensen met een handicap in hun eigen woning kunnen blijven wonen.
Eigen behoefte	Woningbehoefte voor de opvang van de vraag die vanuit de huidige bevolking ontstaat.
Eengezinswoning (definitie WoON)	Ook wel grondgebonden woning, de typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder een kap, villa en landhuis.

Extramuralisering	De maatschappelijke tendens om wonen in zorginstellingen (intramuraal) zoveel mogelijk te vervangen door wonen in zelfstandige woningen, waarin zorg wordt verleend.	
Goedkope scheefheid	Huishoudens niet behorende tot de aandachtsgroep, maar wel gehuisvest in een huurwoning tot de aftoppingsgrens: tot € 492 voor één- of tweepersoonshuishoudens en tot € 527 voor meerpersoonshuishoudens (prijsspeil 2008).	
Haaldiensten	Het gaat hierbij om diensten dichtbij de woonplek of goed bereikbaar met openbaar vervoer. Ook moeten deze functies goed toegankelijk zijn.	
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.	
Huurprijsgrenzen (prijsspeil 2008)	Kwaliteitskortingsgrens	€ 343
	Aftoppingsgrens 1 en 2 personen	€ 492
	Aftoppingsgrens 3 personen of meer	€ 527
	Maximale huurprijsgrens huurtoeslag	€ 622
Inbreidingslocatie	(Her-)ontwikkeling van lege plekken binnen bestaand gebouwd gebied.	
Intramuraal wonen	Het traditionele verzorgings- en verpleeghuis waar wonen en zorg niet gescheiden zijn en waar zorg, toezicht, welzijn, dienstverlening, maar ook behandeling en (intensieve) verpleging in een integraal pakket worden aangeboden samen met verblijf.	
Intramurale voorzieningen	Letterlijk 'binnen de muren'; (woon)instellingen die dag- en nachtzorg, hulpverlening en begeleiding bieden; instellingen in de gehandicaptenzorg, ziekenhuiszorg, verpleeghuiszorg en geestelijke gezondheidszorg; bieden 24-uurszorg aan mensen die intensieve zorg en begeleiding nodig hebben.	
Kernvoorraad	De kernvoorraad betreft de voorraad huurwoningen van de woningcorporaties met een zodanige huurprijs dat deze woningen geschikt zijn voor de primaire doelgroep. Het betreft alle huurwoning in de sociale sector tot de 2 ^e aftoppingsgrens in het kader van de huurtoeslag van € 527 (prijsspeil 1 juli 2007).	
Kleinschalig beschermd wonen	Wonen, welzijn en zorg zijn sterk met elkaar verweven. Zorg en toezicht zijn 24 uur per dag aanwezig. Begeleiding en huisvesting van cliënten is groepsgewijs georganiseerd. De zorgverlening is meestal volledig in pandig beschikbaar.	
Koopgarant / terugkoopgarantie	Een variant van een MGW-constructie. Kenmerken: een korting op de aankoopprijs van de woning, terugkoopgarantie en delen in winst en verlies met de verkopende partij.	
Koopstarter	Een huishouden dat voor het eerst hoofdbewoner van een koopwoning wordt.	
KWP II	Kwalitatief Woonprogramma. Het betreft de concrete uitwerking in contingenten van de provinciale Woonvisie. Het KWP II geldt voor de periode 2005-2014.	
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.	
Meergezinswoning	Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.	
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.	
Opplussen	Opplussen is het verbeteren van bestaande woningen zodat ze bruikbaar en veilig zijn voor ouderen, zorgvragers of mensen met een handicap.	

Plancapaciteit	Bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plancapaciteit leidt niet altijd tot realisatie.
Presto-scenario	De verregaande variant van de Toekomstscenario's en Planologische kengetallen Wonen en Zorg. Met verregaand wordt hier bedoeld: uitgaande van verregaande extramuralisering.
Seniorenwoningen	Woningen die specifiek bedoeld zijn voor senioren. Vergelijk: nultredenwoning.
Statushouder	Vluchtelingen met een verblijfsvergunning.
Starter	Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.
Verzorgd wonen	Bij verzorgd wonen is zorg 24 uur per dag op afroep beschikbaar. Nodig zijn: geschikte / aangepaste woningen, dienstverlening, een zorgunit in de omgeving of binnen het complex (zorgverleners moeten immers voortdurend paraat zijn). Het wonen kan individueel of samen zijn.
WMO	Wet Maatschappelijke Ondersteuning; regelt een samenhangend aanbod van zorg- en welzijnsvoorzieningen die gemeente verstrekken aan mensen die zorg nodig hebben, bijvoorbeeld huishoudelijke verzorging, woningaanpassingen of vervoer naar dagactiviteiten; gericht op het bevorderen van maatschappelijke participatie en civil society; de wet vervangt de wet voorzieningen gehandicapten (wvg), de welzijnswet en delen van de AWBZ; ingevoerd op 01-01-2007.
Woonservicegebieden of woonservicezones	Een woonservicezone is een (deel van een) wijk of dorp waarin optimale condities zijn geschapen voor wonen met zorg en welzijn. Woonservicezones zijn een middel om zorg en diensten weer meer in de wijk te brengen, waardoor mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.
Woonzorgcomplex	Cluster van zelfstandige zorgwoningen waar zorg thuis geleverd kan worden. Vaak voorzien van multifunctionele ruimten voor dagbesteding en recreatie. Welzijn en dienstverlening behoren tot het servicepakket van het complex. Veilige en beschutte bouwvorm met soms een bewaakte entree.
Zorgwoning	Woningen waar intensieve zorgverlening mogelijk is. Deze woningen zijn minimaal rolstoeltoegankelijk en -doorgankelijk. Het sanitair maakt zelfstandig rolstoelgebruik mogelijk. In de slaapkamer en badkamer kan zo nodig gebruik worden gemaakt van tilliften. De woningen zijn doorgaans voorzien van alarmering en Domotica.