

Vastgesteld tijdens de raadsvergadering
van 19 september 2019.

A.R.M. Nengerman
griffier

A.J. van Hedel
voorzitter



GEWOON GOED WONEN

Woonagenda 2019 - 2023

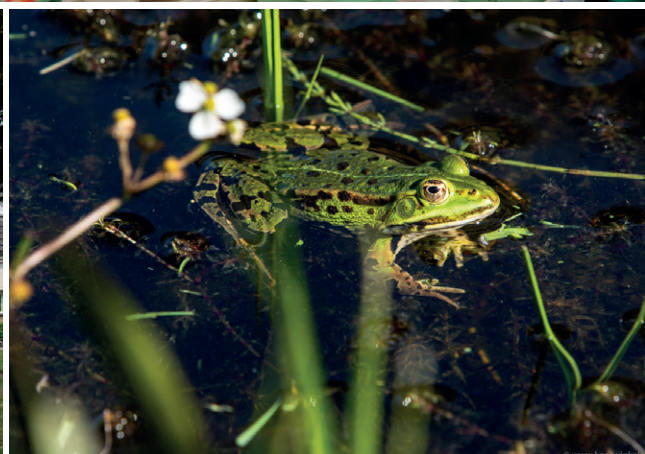


Gemeente Brummen





INLEIDING	3
ACTUEEL WOONBELEID	4
BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID	9
WONEN, ZORG EN VERGRIJZING	19
DUURZAAMHEID	25
LEEFBAARHEID	29





INLEIDING

Goed wonen in Brummen

Natuur, landschap, water, papier en landgoederen zijn belangrijke kernwaarden in onze gemeente. Ze verbinden verleden en heden met elkaar en zijn onderdeel van onze identiteit. Maar inwoners vinden Brummen vooral een gemeente waar je goed kunt wonen en leven. Het dorpsleven waar rust, vriendelijkheid en een gevoel van veiligheid heersen. De kleinschaligheid wordt gekoesterd. Mensen zeggen nog gedag op straat. Je kent je burens. Er zijn veel verenigingen waar je samen actief bent. De belangrijkste voorzieningen, zoals winkels, basisscholen en zorginstellingen, zijn dichtbij. Voor alle andere voorzieningen liggen binnen een half uur reizen drie steden in de buurt.

We willen dat onze inwoners goed wonen in een prettige en veilige omgeving. En dat ze een wooncarrière kunnen maken: er is passende huisvesting voor verschillende levensfasen. Om dit te bereiken, moeten we tussentijds herijken of de aanwezige woningen nog passen bij de doelgroepen die in de gemeente wonen. Daarnaast ontstaan er door veranderende wetgeving nieuwe te huisvesten doelgroepen. Verder worden mensen ouder dan vroeger. Daarnaast zijn er hoge ambities op het gebied van duurzaamheid, nemen bouwkosten toe en verandert wetgeving voortdurend.

Er liggen dus veel opgaven op het gebied van wonen. Dat kan de gemeente natuurlijk niet alleen. Daarom roepen we u op om bij te dragen aan het realiseren van de ambities. Door samen te werken, kunnen we de woonwensen van onze inwoners realiseren. Zo blijft Brummen een fijn dorp om in te wonen.



ACTUEEL WOONBELEID

Hoewel de huidige woonvisie uit 2016 komt, is een aanpassing daarvan nodig. De belangrijkste reden daarvoor: in kunnen spelen op de dynamische woningmarkt. Een eerste aanzet is gegeven in de Woonagenda Cleantechregio 2018. In deze woonagenda ligt de nadruk op kwalitatief programmeren. Ook geeft deze regionale woonagenda richting gegeven aan het aantal te bouwen woningen in de periode 2018-2027. Voor Brummen zijn dat, naar de huidige inzichten, 700 nieuw te realiseren woningen. Daarnaast vormt het woningmarktonderzoek 2019, dat Companen in samenwerking met Veluwonen heeft uitgevoerd, de onderlegger van deze Woonagenda.

Belangrijkste ontwikkelingen op het gebied van wonen

Demografische ontwikkelingen, vergrijzing

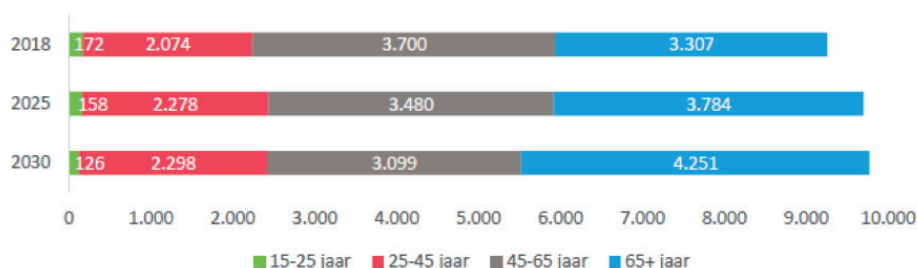
Het aantal inwoners is de afgelopen tien jaar iets afgenomen van 21.159 inwoners in 2009 naar 20.771 in 2018. Het aantal woningen steeg, vooral in de periode 2009-2013, nog flink. In de jaren daarna werd het minder. Nadat de eerste fase van Lombok klaar was, zijn er vanaf 2013 in Eerbeek nauwelijks nog woningen opgeleverd. Dit kwam door beperkingen vanuit milieuhinder. Op basis van het primosonderzoek, vertaald in de regionale woonagenda (2018), zouden er tot 2028 nog eens 650 tot 700 woningen bij moeten komen om in de vraag te voorzien. Volgens de prognoses zou met deze extra woningen het aantal inwoners toch nog beperkt dalen.

Naast een beperkte daling van het aantal inwoners is de gemeente Brummen van kleur verschoten als het gaat om leeftijdsopbouw. Het meest opvallend is de 'dubbele' vergrijzing. Was in 2009 nog 1 op de 5 inwoners een 65-plusser, inmiddels is dat 1 op de 4. De vergrijzing zal verder doorzetten. Naar verwachting is in 2040 38% van de inwoners ouder dan 65 jaar. Van de overige leeftijdsgroepen daalt het aantal jongeren het meest.

Huishoudens bepalen uiteindelijk de woningvraag. De gemeente telt in 2018 9030 huishoudens. Dit zijn ruim 3100 gezinnen met kinderen, een kleine 2600 alleenstaanden en 3350 tweepersoonshuishoudens. Doordat het aandeel ouderen groter wordt, verandert de samenstelling van de huishoudens. Zo is het aandeel gezinnen de afgelopen jaren afgenomen van 38% naar 34%. Deze daling wordt gecompenseerd door een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens.

De verwachting is dat het aantal eenpersoonshuishoudens verder toeneemt. Dit komt met name door de vergrijzing, waardoor mensen meer alleen achterblijven op hoge leeftijd. Daarnaast speelt mee dat men in andere gezinsverbanden leeft. Denk aan co-ouderschap. Er is potentie om nieuwe inwoners aan te trekken en daarmee de daling van het aantal inwoners te 'dempen'.

Figuur 2.7: Huishoudenssamenstelling per kern 2018



Bron: Provinciale prognose 2019 en CBS 2019, bewerking Companen.



Extramuralisering zet zich voort

De Wet maatschappelijke ondersteuning heeft in 2015 voor veel veranderingen in het sociale domein gezorgd. Ouderen blijven langer thuis wonen, voor kwetsbare doelgroepen wordt gestreefd naar een beschermd thuis in plaats van naar beschermd wonen. Daardoor blijven zij meer in de wijk wonen of stromen uit naar woonvormen en woningen in de wijken. Dit vraagt om extra inspanningen voor levensloopgeschikte woningen, alternatieve woonvormen en flexibele mogelijkheden voor mantelzorgers.

Onder een **levensloopgeschikte** woning verstaan we een woning die al levensloopgeschikt is, of met simpele ingrepen, zoals een traplift, levensloopgeschikt te maken is.

Betaalbaar wonen

In 2015 is de woningwet herzien. In de herziene wet staan nieuwe regels voor sociale huisvesting en woningcorporaties. Een gevolg is dat woningcorporaties zich alleen nog richten op hun kerntaak: het huisvesten van mensen met een laag inkomen. Deze focus biedt voordelen, maar heeft ook nadelen. Een negatief effect is dat mensen met een middeninkomen geen beroep meer kunnen doen op deze huurwoningen. Zij zijn aangewezen op een vrije sector-huurwoning of een koopwoning. Het aanbod van vrije sector-huurwoningen en goedkope koopwoningen in Brummen is echter beperkt. Hierdoor komen de slagingskansen voor middeninkomens onder druk te staan. Positief is dat gemeenten samen met huurdersbelangenverenigingen en corporaties jaarlijks prestatieafspraken maken over het uitvoeren van het gemeentelijk woonbeleid. We zoeken samen naar mogelijkheden om de sociale huurvoorraad betaalbaar en voldoende beschikbaar te houden.

Tabel 2.1: Huishoud- en woningkenmerken per kern

	Woning- voorraad	Woningen sociale huur	Gemiddeld inkomen	% 65-plus
Totaal gemeente Brummen	9.253	2.753 (30%)	€ 23.700	25%
Brummen (incl. Oeken)	3.860	1.325 (34%)	€ 23.200	25%
Eerbeek	4.402	1.384 (31%)	€ 23.600	25%
Empe/Tonden	380	-	€ 26.700	22%
Hall	325	22 (7%)	€ 25.400	24%
Leuvenheim	286	22 (8%)	€ 25.000	20%

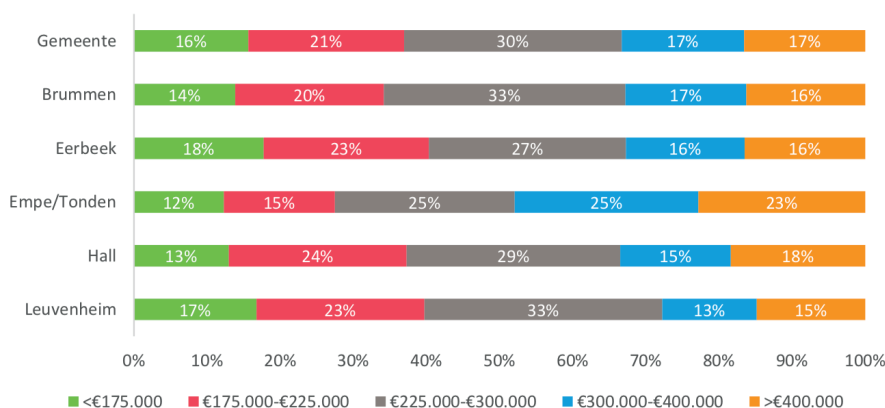
Bron: CBS



Koopwoningen

De koopwoningen in de kleine kernen zijn relatief duurder dan in Brummen en Eerbeek. In Brummen en Eerbeek heeft rond een derde deel van de koopwoningen een WOZ-waarde van meer dan € 300.000. In Empe/Tonden en Hall ligt dit aandeel ruim boven de 40%. Dit zijn ook de kernen waar het gemiddelde inkomen relatief hoog is. De opbouw van de woningvoorraad in Leuvenheim volgt meer het beeld van de grote kernen.

Figuur 2.8: WOZ-waarde koopwoningen per kern 2017 (relatief)



Bron: Gemeente Brummen, bewerking Companen.

Regionale Woonagenda

In de regionale woonagenda hebben we afspraken gemaakt over het handelingsperspectief voor de regio Stedendriehoek en daarbij voor Brummen. Een eerste bouwsteen voor de regionale woonagenda betreft het kwantitatieve kader voor de periode 2018 -2027. We denken nog 700 woningen toe te voegen tot 2027. Alle woningen die opgeleverd worden vanaf 1 januari 2018 vallen binnen deze afspraken. Dat geldt dus ook voor locaties zoals Lombok Zuid, centrum Eerbeek en de vrijgekomen scholenlocaties. Dit kader is vastgesteld op de inzichten en behoeftes van nu. Omdat de woningmarkt weerbarstig is, is tevens afgesproken dat we als regio en provincie samen de ontwikkelingen op de woningmarkt intensief volgen. Indien de woningmarkt zich anders ontwikkelt dan is voorzien, dan kunnen de afspraken in de agenda tussentijds bijgesteld worden.

Een tweede bouwsteen van de regionale woonagenda is onze gezamenlijke principes voor kwalitatief programmeren. Het gaat daarbij om de juiste woning, voor de juiste doelgroep op de juiste plek in onze regio.

Voor het kwalitatief programmeren zijn tien richtinggevende principes vastgelegd bij het lokaal beoordelen van bouwplannen. Deze principes krijgen een verdere uitwerking in het afwegingskader woningbouw.

Doel Woonagenda

De Woonagenda zet de koers uit voor het woonbeleid. Ze schetst een integraal beeld van het wonen in Brummen, geeft richting aan de opgaven en biedt conform de omgevingswet ruimte voor initiatiefnemers om met ideeën te komen. Daarnaast geeft de Woonagenda onze ambitie aan: wat voor een samenleving willen we zijn? De Woonagenda vormt de wettelijke basis voor de Prestatieafspraken met de corporatie en de gemeentelijke 'toezichtstaken'. En ze is het kader voor de woningbouwprogrammering. Hoe wij exact vorm geven aan de woningbouwprogrammering, nemen we op in ons gemeentelijk afwegingskader woningbouw. Hierin geven we antwoord op de vraag: wat zijn de juiste plannen die het beste bijdragen aan onze ambities?



Aanpak actualisatie

De gemeente heeft geen nieuwe woonvisie gemaakt, maar heeft de bestaande visie op onderdelen omgevormd naar een woonagenda. Waar het bestaande beleid nog aansluit bij de huidige tijd, maken we er gebruik van. Waar dat niet zo is, hebben we geactualiseerd naar huidige inzichten. De woonagenda is niet alles omvattend maar focust zich op hoofdzaken van het woonbeleid. Het is een beknopt document met duidelijke speerpunten. Na instemming door de gemeenteraad wordt het afwegingskader herzien op basis van nieuwe inzichten.

In hoofdlijnen zijn twee sporen te onderscheiden. Enerzijds het borgen van de sociale volkshuisvesting voor de doelgroepen die daarop aangewezen zijn. De woonagenda moet voldoende basis bieden voor het maken van prestatieafspraken hierover. Anderzijds wil de woonagenda, in combinatie met het afwegingskader woningbouw, partijen uitdagen nieuwe initiatieven, woonmilieus en plannen te ontwikkelen die kwaliteit toevoegen aan de woningvoorraad van Brummen.

We zijn het actualiseren van de woonvisie begonnen met een startnotitie herijking Woonvisie 2016 – 2025. Deze beschrijft het proces en de inhoud van de actualisatie. De gemeenteraad heeft op 21 februari 2019 ingestemd met deze startnotitie. De lange termijn visie en de pijlers uit de woonvisie blijven overeind. Om inzicht te krijgen in het functioneren van de woningmarkt hebben we met woningstichting Veluwonen een woningmarktanalyse laten uitvoeren door bureau Companen.

Met deze woonagenda geven we richting aan demografische ontwikkelingen, veranderingen in de samenleving en wetgeving op het gebied van wonen. We gebruiken de demografische prognoses tot 2040, maar focussen vooral op de komende 4 jaren.

Het wensbeeld voor Brummen 2025

Een vertrouwd dorps woonklimaat in een economisch vitale gemeente met een duurzaam en sociaal karakter. Waar het goed wonen is voor jong en oud, dankzij een gedifferentieerd aanbod van kwalitatief hoogwaardige woningen. Brummen bestaat uit 2 grote kernen en 10 dorpen/buurtschappen. De gemeente kenmerkt zich door haar dorps en landelijke woonmilieus. Het leefmilieu is in alle kernen overwegend goed en passend bij de omvang. De voorzieningen in de kernen Brummen en Eerbeek zijn op peil.

Het doel van de woonagenda is om iedereen prettig te laten wonen in Brummen en om woonwensen -behoeften van inwoners zoveel mogelijk te realiseren binnen de gemeente. Het woningaanbod moet bijdragen aan vitale kernen en een vitale bevolkingsgroep. Iedere inwoner dient binnen een acceptabele tijd een passende/betaalbare woning te vinden. Je kan oud worden binnen onze gemeente.

Met de vier pijlers in deze woonagenda en de ambities daarbij denken we een belangrijke bijdrage te kunnen leveren aan dit doel. Het gaat om de volgende opgaven:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Wonen, zorg en welzijn, in combinatie met de vergrijzing
- Duurzaamheid, met focus op de bestaande woningvoorraad
- Leefbaarheid



Proces

De Woonagenda is tot stand gekomen met input van verschillende partijen en inwoners. Er zijn twee avonden geweest voor belangstellenden. Hiervoor zijn onder andere Woningstichting Veluwonen, de huurdersbelangenvereniging, makelaars, marktpartijen en zorginstellingen uitgenodigd. Onderwerp van gesprek waren de woningmarktanalyse, de opgaven en ambities voor de woonagenda en de uitwerking daarvan. Na afloop kon iedereen nabranders kenbaar maken via de mail. De inbreng van de avonden is gebundeld in een reactienota. Hierin staat ook of de inbreng is opgenomen in deze Woonagenda. De aanwezigen hebben hiervan een afschrift ontvangen. De 'analyse' is een aparte bijlage bij deze woonagenda, net als het afwegingskader woningbouw, waaraan nieuwe woningbouwinitiatieven getoetst kunnen worden. De ambities staan niet los van elkaar, maar vertonen samenhang en overlappen elkaar deels. Zo heeft betaalbaarheid een duidelijke link met het verduurzamen van woningen.

Leeswijzer

We beschrijven in deze woonagenda per pijler wat er aan de hand is en wat we willen bereiken: onze ambities. Vervolgens geven we aan waarop we gaan inzetten: onze speerpunten.





BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID

Wat is er aan de hand?

Woningen versus betaalbaarheid

In de gemeente Brummen staan 9.253 woningen. Het grootste deel hiervan zijn koopwoningen 5.647 (61%), 2.753 van de woningen zijn corporatiewoningen (31%) en 853 van woningen worden verhuurd door particulieren (8%).

In Brummen en Eerbeek staan relatief de meeste sociale huurwoningen: respectievelijk 35% en 32% van de woningvoorraad. In de kleine kernen ligt het accent zeer sterk bij koopwoningen. Hier staan slechts enkele tientallen sociale huurwoningen (5% tot 10% van de totale voorraad). Daarbij wordt de woningvoorraad zeker in de kleinste kernen sterk bepaald door grondgebonden woningen. In Eerbeek en Brummen zijn enige appartementen.

Woningen in de koopsector zijn relatief duur en het aanbod van huurwoningen met een huur tussen de € 720 en € 900 euro is beperkt. Daardoor is het voor huishoudens met een middeninkomen (€ 35.739 tot € 45.000) lastig om in de gemeente Brummen een woning te vinden. Een groot deel van deze inkomensgroepen bestaat uit starters, jonge huishoudens, maar ook ouderen die kleiner willen wonen.

Beperkte (financierings)mogelijkheden voor lage middeninkomens

De regels rond hypotheekverstrekking zijn aangescherpt. Dit beperkt de koopmogelijkheden van huishoudens met een lager of middeninkomen. In een relatief dure woningmarkt als Brummen kunnen huishoudens met een lager of middeninkomen moeilijk een koopwoning vinden. Het aanbod van vrije sector huurwoningen is in Brummen beperkt en de huurprijs is vaak hoog. Ook zorgen toegenomen bouwkosten, door onder andere gasloos bouwen, voor duurdere nieuwbouwwoningen.

Sociale huurvoorraad

Woningstichting Veluwonen bezit ongeveer 31% van de woningen in Brummen. Behalve 34 woningen verspreid over Eerbeek en Hall behoort de gehele voorraad tot de sociale huursector. Met 31% van de woningen in de sociale huursector, scoort Brummen fors hoger dan Epe (27%), Lochem (20%) en Voorst (25%) als plattelandsgemeenten in de cleantechregio. Onze gemeente ligt meer in lijn met de steden Zutphen (33%), Apeldoorn (30%) en Deventer (31%).

Van de sociale huurwoningen in de gemeente Brummen heeft het grootste deel (77%) een huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens van € 597 (prijsspeil 2018). 91% ligt onder de grens van € 640. Jaarlijks komt in Brummen ongeveer 6% van de sociale huurwoningen vrij. Dit zijn 160 tot 180 mutaties per jaar. In Brummen komen verhoudingsgewijs iets meer sociale huurwoningen vrij dan in Eerbeek/Hall. Mogelijk komt dit door de beperkte nieuwbouw in Eerbeek.

Veluwonen verhuurt op dit moment 2753 woningen in de gemeente. De slaagkans om in aanmerking te komen voor een huurwoning schommelt tussen de 29 en 34%. Omdat het aantal actief woningzoekenden toeneemt, zien we de slaagkans de laatste jaren dalen. Op dit moment lijkt het aanbod van sociale huurwoningen voldoende om in de vraag te voorzien.



Inkomensgroepen en passend toewijzen

Voordat we ingaan op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen onderscheiden we de inkomenscategorieën.

De inkomens die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning zijn de volgende doelgroepen:

- laag inkomen: < € 38.035 per jaar met recht op huurtoeslag (prijspeil 2019)
- laag middeninkomen: € 38.035 - € 42.436 (prijspeil 2019), de zogenaamde Monasch-groep

Daarnaast kennen we nog de volgende doelgroepen:

- middeninkomens: € 42.436 tot € 50.000
- hogere inkomens: > € 50.000

Binnen de groep lage inkomens bevindt zich de groep die recht heeft op huurtoeslag. Ook mensen uit de zogenaamde Monasch-groep mogen een sociale huurwoning huren. Zij hebben echter geen recht op huurtoeslag en komen niet in aanmerking voor huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen (1e aftoppingsgrens € 597,00 2e aftoppingsgrens € 640,00).

Huishoudens met een inkomen vanaf € 42.436 zijn aangewezen op de vrije sector huurmarkt (met een huur van > € 720) of een koopwoning. Een passende maandlast voor deze laatste groep ligt tussen de € 720 en € 900. Het aanbod op de woningmarkt (goedkope koop of duurdere huur) is echter beperkt.

Passend toewijzen

De Woningwet verplicht woningcorporaties woningen passend toe te wijzen. Dit betekent dat huishoudens met recht op huurtoeslag gehuisvest moeten worden in een woning met een huur die past bij hun inkomen. De huurtoeslagdoelgroep maakt hierdoor enkel nog aanspraak op goedkope huurwoningen. Binnen de regio Stedendriehoek hanteren corporaties een gezamenlijke systematiek voor toewijzing. Passend toewijzen is hier onderdeel van.

Woningcorporaties moeten tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 720,42) toewijzen aan hun doelgroepen.

- De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden € 38.035 (prijspeil 2019). De woningcorporatie moet jaarlijks ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan die groep toewijzen.
- Daarnaast mogen corporaties tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436 (prijspeil 2019).

De overige, maximaal 10% van de vrijkomende woningen, mogen woningcorporaties vrij toewijzen.



Wat willen we?

Binnen 2 jaar een passende woning

Brummen wil dat iedereen binnen 2 jaar een passende huur- of koopwoning vindt. De productie van nieuwbouw loopt dan ook in de pas met de verwachte huishoudengroei en versterkt de huidige woonmilieus. In de kleine kernen zien we bevolkingskrimp. De woningen die nog kunnen worden toegevoegd, sluiten aan bij ons dorpse en landelijke karakter en voorzien in een behoefte. De afgelopen jaren zijn er in Eerbeek weinig tot geen nieuwe woningen gebouwd. Dit heeft geleid tot krimp van de kern Eerbeek. Met de uitvoering van het bestemmingsplan Eerbeek en Lombok Zuid komt er de komende jaren een forse inhaalslag. Deze aantallen zien we als minimum aan toe te voegen woningen. Binnen en rond het centrum van Eerbeek zijn nog aanvullende locaties die voor herontwikkeling in aanmerking komen. Door ruimte te geven aan passende nieuwbouw in Eerbeek kan de kern weer groeien en ook nieuwe inwoners aantrekken.

In Brummen richten wij ons op nieuwbouw voor de lokale behoefte en verbouw van de bestaande woningen. We voegen alleen woningen toe waar daadwerkelijk behoefte aan is. Zodat inwoners in iedere inkomenscategorie en levensfase een passende woning kunnen vinden. Er dient dan ook aandacht te zijn voor het toevoegen van levensloopgeschikte woningen. Het centrum van Brummen houdt dus onze prioriteit.

Druk op de woningmarkt voor (lage) middeninkomens verkleinen

Huishoudens met een inkomen beneden € 38.035 (prijsspeil 2019) kunnen voor een woning terecht bij Veluwonen. Ook mensen met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436 (prijsspeil 2019) komen tot en met 2021 nog in aanmerking voor een corporatiewoning boven de aftoppingsgrenzen (€ 640). Huishoudens met een hoger inkomen zijn aangewezen op een vrije sector huurwoning of een goedkope koopwoning. Omdat het aanbod in de gemeente Brummen beperkt is en huishoudens hierdoor uitwijken naar omliggende gemeenten, willen we woningbouw voor deze huishoudens stimuleren. We overleggen met Veluwonen en marktpartijen om de positie van middeninkomens op de plaatselijke woningmarkt in kaart te brengen en te verbeteren.

De gemeente stimuleert initiatieven die voorzien in woningen aangeboden in de middenhuur of goedkope koopwoningen tot maximaal € 225.000.

De doelgroep bestaat niet alleen uit starters of jonge gezinnen. Er zijn ook eenoudergezinnen of ouderen die bijvoorbeeld kleiner willen gaan wonen. Voor de lage middeninkomens en middeninkomens heeft het woningbehoefteonderzoek geconcludeerd dat er de komende jaren een behoefte is aan ongeveer 150 woningen.





Vergroten van betaalbaar aanbod, doorstromingsmogelijkheden met name in Eerbeek

Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat het aantal inwoners in de kern Eerbeek licht is gedaald. Dit is te verklaren doordat hier sinds 2013 nauwelijks woningen zijn toegevoegd.

Er vertrekken meer 1-2 persoonshuishoudens tot 30 jaar dan dat zich vestigen in de gemeente Brummen. Het gaat vaak om jongeren die uit huis vertrekken, vanwege studie of werk elders. Zij laten dus geen woning leeg achter. Bij de andere leeftijdsgroepen is er een heel klein vestigingssaldo over een periode van 10 jaar. Er vestigen zich meer gezinnen met kinderen en huishoudens van 50 tot 64 jaar dan dat er vertrekken. Het gaat om enkele huishoudens per jaar. Binnen het woningbouwprogramma en het bestemmingsplan Eerbeek is er dan ook ruimte voor woningen voor gezinnen, kleinere eengezinswoningen of appartementen voor huishoudens in de leeftijd van 50 tot 64 jaar.

Aandacht voor levensloopgeschikte woningen

De grootst groeiende groep binnen de gemeente Brummen zijn de ouderen. Ten opzichte van de bevolkingsopbouw in Nederland en Gelderland telt onze gemeente relatief veel ouderen. In Nederland en Gelderland is 1 op de 5 inwoners 65-plus, in de gemeente Brummen is dit 1 op de 4. Vooral Brummen en Eerbeek kennen relatief meer 65-plussers. Veel ouderen willen oud worden in hun eigen woning en woonomgeving. Uit onderzoek blijkt dat ouderen het minst geneigd zijn om te verhuizen. Toch zal een deel van de ouderen op den duur kleiner willen wonen of een woning willen betrekken die van alle gemakken voorzien is. Sommige ouderen willen een geclusterde woning. Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat er de komende 10 jaar een behoefte is aan ongeveer 240 geclusterde woningen in verschillende prijscategorieën en middenhuur.

Onder **geclusterd wonen** valt een uiteenlopend palet aan woonvormen: van verzorgingshuizen en verpleeghuizen tot hofjes en woonzorgboerderijen. Een groot deel van de ouderen met een zorgvraag woont in een geclusterde woonvorm. Daarnaast zijn er ouderen zonder zorgvraag die - uit voorzorg of vanwege een behoefte aan comfort of sociale contacten kiezen voor een geclusterde woonvorm. Denk aan aanleunwoningen of zorggeschikte hofjes.

Aanbod sociale huurwoningen

Jaarlijks komt in de gemeente Brummen circa 6% van de sociale huurwoningen vrij. In de jaren 2015 en 2016 was dit aandeel hoger met ruim 7%. Dit was vooral het gevolg van het einde van de economische crisis. Door het gestegen consumentenvertrouwen verhuisden mensen weer. Dit effect ebt langzaam weg. In Brummen komen verhoudingsgewijs iets meer sociale huurwoningen vrij dan in Eerbeek/Hall, mogelijk door de beperktere nieuwbouw in Eerbeek.

Het aantal reacties op vrijkomende sociale huurwoningen is tussen 2013 en 2017 behoorlijk toegenomen, vooral bij woningen onder de aftoppingsgrens van € 597 (prijspeil 2018). Dit komt waarschijnlijk door de introductie van passend toewijzen. Hierdoor mogen groepen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens alleen nog op deze woningen reageren.

Het aantal reacties is vooral hoog in de kern Eerbeek. Daar ligt het gemiddeld aantal reacties op bijna 50 per woning. In Brummen is dit ruim 35 reacties per woning. Voor de kleine kernen zijn de aantallen te beperkt om hierover betrouwbare uitspraken te doen.

De druk op de sociale huurwoningvoorraad leiden we niet alleen af uit het aantal reacties. Andere waardevolle indicatoren zijn het aantal belangstellenden, de gemiddelde inschrijftijd en de zoektijd van geslaagde woningzoekenden.



Op dit moment schommelt de slaagkans om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning tussen de 29% en 33%. De gemiddelde actieve zoektijd is ongeveer 9 maanden. Iemand is actief woningzoekende als hij of zij minimaal 1 maal per jaar reageert op een woning. Dus wie actief reageert op woningen, kan gemiddeld binnen 9 maanden een woning betrekken.

Voor het bepalen van de behoefte aan sociale huurwoningen zijn naast demografie en verhuisgedrag ook economische en maatschappelijke ontwikkelingen van belang. Een redelijk zekere ontwikkeling is dat de welvaartsgroei in Nederland conjunctureel is, maar wel gestaag minder groot. Het CPB voorspelt de komende jaren een welvaartsgroei voor huishoudens rond de 0% tot 0,5%.

Een andere zekere ontwikkeling is het zogenaamde generatie-effect. Het rijk heeft jarenlang het kopen van woningen gestimuleerd. Mensen geboren na 1945 hebben daardoor vaker een koopwoning dan de generaties van voor 1945. Naar de toekomst daalt hierdoor de behoefte aan sociale huur. Dit is meegewogen in de analyse van toekomstige vraag.

Vanuit de behoefte-raming zal op basis van bovenstaande ontwikkelingen de toekomstige vraag naar sociale huurwoningen in de komende 10 jaar liggen tussen 95 en 200 extra woningen.

Wij vinden het belangrijk dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn. Daarom monitoren we samen met Veluwonen jaarlijks hoe vraag en aanbod zich ontwikkelen. In de prestatieafspraken maken we naast nieuwbouwwoningen, ook afspraken over het verkopen van woningen door Veluwonen. De opbrengst uit verkoop is onder andere bedoeld om te investeren in kwaliteit en duurzaamheid. Verkopen van woningen mag echter niet leiden tot onbalans in het aanbod. Het aantal te verkopen woningen moet daarom steeds in samenhang worden gezien met de mogelijkheid om nieuwbouw te realiseren.

Betaalbaar huren

Veel huishoudens met lage inkomens zijn voor huisvesting aangewezen op een sociale huurwoning. We schatten de doelgroep momenteel op ruim 40% van alle Brummense huishoudens. Niet al deze huishoudens doen ook daadwerkelijk een beroep op een sociale huurwoning.

Ongeveer een derde van de totale woningvoorraad in de gemeente Brummen is een sociale huurwoning. Dit zijn woningen met een huur tot € 720 (prijspeil 2019). Veluwonen beheert deze woningen en biedt ze aan.

De rijksoverheid bepaalt en reguleert een deel van de betaalbaarheid. Zo is er de huurtoeslag, waarmee huishoudens met de laagste inkomens betaalbaar kunnen wonen. Als gemeente hebben we hier geen invloed op. Ook 'passend toewijzen' draagt bij aan betaalbaar wonen. Tenslotte noemen we regelgeving rond jaarlijkse huuraanpassingen. Ook dit is aan precieze regels gebonden. Overigens komt veel van deze regelgeving tot stand na landelijk overleg tussen het rijk, de gezamenlijke corporaties en de Woonbond (bijv. Het Sociaal huurakkoord, dec. 2018).

We vinden het belangrijk om de betaalbaarheid van sociale huurwoningen te waarborgen voor huishoudens met lagere inkomens die in onze gemeente werken en willen wonen. We doen dat door met Veluwonen jaarlijks prestatieafspraken te maken in het zogenaamde tripartiete overleg. Huurdersbelangenorganisatie Samen Eén maakt hier onderdeel van uit. Zo kunnen we ook jaarlijks monitoren hoe huren zich ontwikkelen.



Energielasten als onderdeel van de woonlasten

Energielasten vormen een belangrijk deel van de woonlasten. Op basis van gegevens van Veluwonen bedragen deze kosten ongeveer € 1.214 per jaar (€ 101 per maand). Dit komt overeen met de NIBUD-normbedragen. In het vervolg zijn de gemiddelde energielasten gekoppeld aan labels van de woningen.

Tabel 3.3: Gemiddelde maandelijkse energielasten voor elke energielasse per huurprijsklasse

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	> € 710	Totaal
A++		€ 85	€ 85	€ 85	€ 85	€ 85
A+		€ 84	€ 79	€ 85	€ 86	€ 83
A	€ 88	€ 92	€ 93	€ 95	€ 90	€ 92
B	€ 76	€ 90	€ 95	€ 107	€ 104	€ 92
C	€ 83	€ 103	€ 109	€ 101	€ 74	€ 101
D	€ 112	€ 117	€ 125	€ 129	€ 119	€ 117
E	€ 119	€ 118	€ 123			€ 119
F	€ 121	€ 121	€ 111			€ 121
G	€ 133	€ 137	€ 137			€ 134
H	€ 115	€ 115	€ 115			€ 115
Totaal	€ 97	€ 102	€ 103	€ 99	€ 94	€ 101

Geen woningen in Empe/Tonden. Van 4 woningen is de huurprijs onbekend. Van 1 woning is de energielasse onbekend.

Bron: Veluwonen, bewerking Companen.

Bovenstaande tabel toont de verbruiksgerelateerde energiekosten. Er wordt geen onderscheid gemaakt in woningtype en huishoudensamenstelling. Deze aspecten bepalen sterk het energieverbruik. De gemiddelde energielasten geven een indicatie van de maandlasten per energielabel in combinatie met de huurprijsklasse. De marges tussen verschillende woningen zijn niet heel groot. Verduurzaming van het vastgoed heeft daarmee vooral betekenis voor het bereiken van klimaatdoelen en het verbeteren van comfort. Beperking van de woonlasten is in beperkte mate mogelijk.

Huisvesten statushouders

De gemeente heeft de plicht om statushouders te huisvesten. De rijksoverheid bepaalt het aantal. Na enkele piek jaren van 2015 tot 2018 (met meer dan 40 personen te huisvesten), is de taakstelling weer flink naar beneden bijgesteld. Voor 2019 dient de gemeente 16 personen te huisvesten. We vinden het belangrijk dat elke gemeente haar verantwoordelijkheid neemt. Omdat we zelf geen woningen beheren, maken we over de huisvesting van statushouders afspraken met de corporatie. Veluwonen stelt een woning beschikbaar en de gemeente zorgt voor de kosten van de maatschappelijke begeleiding.

Woonwagengewoners

Woonwagengewoners vormen een bijzondere doelgroep. Het ministerie van BZK heeft in 2018 een nieuw beleidskader met handreiking uitgebracht. Dit naar aanleiding van recente uitspraken van het Europese Hof voor de rechten van de mens. Gemeenten moeten inspelen op de huisvestingsbehoefte van woonwagengewoners, die hoort bij hun culturele identiteit. Dit betekent dat we voor voldoende standplaatsen moeten zorgen, zodat woonwagengewoners volgens hun tradities en culturele identiteit kunnen leven. De gemeente Brummen heeft op dit moment 1 locatie beschikbaar met standplaatsen. Samen met Veluwonen inventariseren wij of er behoefte is aan uitbreiding.



Arbeidsmigranten

Ruim 400.000 Europeanen werken voor Nederlandse bedrijven. Deze arbeidsmigranten komen vooral uit Midden- en Oost-Europa. Zij werken in sectoren waarvoor weinig of geen Nederlandse arbeidskrachten zijn te vinden. Het overgrote deel van de arbeidsmigranten is hier tijdelijk: twee derde verblijft korter dan vijf jaar in ons land. Deze wetenschap heeft ook consequenties voor de huisvesting van arbeidsmigranten in en door gemeenten, die dus vooral moet zijn gericht op shortstay-voorzieningen. Omdat dit een zeer specifieke doelgroep betreft is deze niet meegenomen in ons woonbehoefteonderzoek. Voordat er een beleidslijn opgesteld kan worden voor de huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten zal er een verkenning uitgevoerd moeten worden. Afhankelijk van deze uitkomsten, wordt er voor arbeidsmigranten een apart beleidskader opgesteld.

Vroegtijdig signaleren en aanpakken betalingsproblemen

We willen voorkomen dat huishoudens financieel in de knel raken. In samenwerking met Veluwonen blijven we inzetten op het vroegtijdig signaleren van betalingsproblemen. Huishoudens met problemen krijgen desgewenst actieve begeleiding vanuit het Steunpunt Geld en Administratie en/of het Team Voor Elkaar. Naast deze mogelijkheid is er nog De Voorzieningenwijzer. De voorzieningenwijzer (www.devoorzieningenwijzer.nl) helpt mensen bewust keuzes en gebruik maken van beschikbare voorzieningen. Dat gebeurt via persoonlijk advies en een applicatie. Een adviseur komt bij de inwoner thuis en onderzoekt zeer gedetailleerd op 5 vaste thema's welke financiële winsten te behalen zijn die passen bij de persoonlijke situatie en wensen. De thema's zijn:

- Energieleverancier
- Zorgverzekering
- Aangifte inkomstenbelasting
- Toeslagen
- Minimaregelingen

De gemiddelde besparing ligt om en nabij de € 550 per jaar per gezin. Uit de pilot van Veluwonen in 2018 bleek in Brummen onder 50 huishoudens de besparing nog iets hoger met € 596. Vrijwel iedereen die deelnam (92%) bespaart kosten en/of verhoogt het inkomen. Iedereen beperkt risico's wegens medische kosten en/of wordt zich beter van de risico's bewust.

De inwoner krijgt naast advies ook praktische informatie over het behalen van winst of het beperken van risico's. Wat de adviseur zelf kan organiseren, bijvoorbeeld overstappen van energieleverancier, wordt ter plekke geregeld. Voor overige zaken, zoals belastingaangifte doen, weet de adviseur de weg naar de ondersteuningsmogelijkheden binnen de gemeente. Zo nodig wordt direct een afspraak met een hulpverlener gemaakt. Denk aan Team voor Elkaar of Steunpunt Geld en Administratie.

Naast het financiële advies, gaat van deze persoonlijke aanpak een signalerende werking uit op het brede terrein van de leefgebieden. Daarom zetten we de voorzieningenwijzer in voor een brede doelgroep. Veluwonen heeft in 2018 in onze gemeente succesvol een pilot uitgevoerd.



Zorgvuldige invulling leefomgeving

In de Woonagenda Cleantech regio 2018 zetten we in op tien richtinggevende principes voor het beoordelen van woningbouwplannen. Dit in lijn met ons huidige gemeentelijk beleid. Het gaat daarbij om:

- Woningbouw draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande wijk, dorp, kern en buitengebied, waar onze 'rood voor rood'-regeling overeind blijft.
- Woningbouw is behoeftegericht, past bij de lokale vraag van een specifieke doelgroep en levert een strategische (toekomstgerichte) aanvulling op het bestaande woningaanbod.

In onderstaande schema zijn de principes nader uitgewerkt.

ONZE TIEN RICHTINGGEVENDE PRINCIPES	
RUIMTELIJKE KWALITEIT	WONEN
De locatie in relatie tot zijn omgeving staat centraal. In gemeentelijke structuur- en omgevingsvisies ligt de koers vast. Behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit in de regio geven wij vorm door: 1. Wij stimuleren het vestigingsklimaat met focus op binnensteden en dorpskernen (bijv. leefomgeving, bereikbaarheid, innovatie en sociaal kapitaal) 2. Wij dragen bij aan het oplossen van ruimtelijke en maatschappelijke knelpunten (bijv. transformatie of sloop leegstand/vrijkomend vastgoed) 3. Wij stimuleren de leefbaarheid van wijken en dorpskernen (bijv. sociale veiligheid, levendigheid en verblijfskwaliteit) 4. Wij hebben oog voor beeldbepalende unieke locaties (bijv. monumentaal, CTR iconen) 5. Wij gaan duurzaam en zorgvuldig om met de beschikbare ruimte in de steden, dorpen en ommeland (bijv. benutten bestaand vastgoed of bebouwde ruimte, duurzame foodprint, oog voor klimaatadaptatie)	De goede woning op de juiste plek voor (een) specifieke doelgroep(en) staat centraal. Met woonvisies/ -agenda's en provinciale en regionale beleidsvorming geven wij hier invulling aan: 6. Wij gaan voor een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad (bijv. aanvullend op wat er al staat o.q. waarin de bestaande voorraad niet kan voorzien, aanpasbaar bouwen) 7. Wij hebben ook voor het sociaal-demografisch perspectief (bijv. langer zorgeloos thuis wonen, friends concepten) 8. Wij bouwen vraaggericht en zo flexibel mogelijk (bijv. rol consument in ontwikkeling, tijdelijke woonvormen) 9. Wij creëren het juiste woonmilieu (bijv. ook voor woning én omgeving in termen van kwaliteit, bereikbaarheid, voorzieningen, etc.) 10. Wij stimuleren het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad (bijv. duurzame footprint)

De opgave staat centraal, net als kwalitatief programmeren. Bij transformatie leggen we de nadruk op ruimtelijke kwaliteit en het behouden en versterken van de leefomgeving. Bij in- en uitbreiding staan onze volkshuisvestelijke opgaves op de eerste plaats. Ook ligt er een belangrijke verplichting op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Het afwegingskader woningbouw vormt een aparte bijlage bij de Woonagenda. In dit afwegingskader staan ook de locaties die in ontwikkeling zijn of komen.

Vanuit het woningbehoefteonderzoek zijn de woonopgaven als volgt:

- Sociale huurwoningen: actief monitoren van de sociale huurwoningenvoorraad. Afhankelijk van ontwikkelingen is er de komende jaren behoefte aan 95 tot 200 toe te voegen woningen.
- Middenhuur: doelgroep voor de middenhuur zijn welgestelde senioren. De behoefte ligt tussen de 100 en 150 toe te voegen woningen, met het accent op levensloopgeschikte woningen.
- Middenhuur of betaalbare koop: doelgroep lage middeninkomens en middeninkomens. Dit zijn startende gezinnen en eenoudergezinnen. De behoefte aan deze woningen ligt tussen de 150 tot 200 woningen.
- Levensloopgeschikte koopwoningen in verschillende prijklassen. Voor een groeiende groep kleine huishoudens waaronder starters en senioren. De behoefte aan deze woningen is geraamd op circa 150 toe te voegen woningen.
- Overige koopwoningen: rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. De doelgroep zijn gezinnen die willen doorstromen. Maar ook nieuwe inwoners van buiten de gemeente. De behoefte is naar schatting ongeveer 50 tot 70 woningen.



Ambities: wat willen we bereiken?

1. We monitoren actief of de vraag en aanbod van de sociale huurvoorraad nog in balans is.
2. Iedere doelgroep vindt binnen 2 jaar een passende huur- of koopwoning. We zetten extra in op betaalbare woningen voor de lage middeninkomens en de middeninkomens.
3. De productie van de nieuwbouw loopt in de pas met de verwachte huishoudengroei en versterkt de huidige woonmilieus.
4. Binnen Brummen is het mogelijk om per levensfase een passende woning te huren of kopen.
5. We stimuleren de nieuwbouw van levensloopgeschikte (of geschikt te maken) nieuwbouw.
6. De kern Eerbeek krijgt de komende jaren extra aandacht om groei van de kern te bevorderen.

Hoe gaan we dat (samen met anderen) doen?

SPEERPUNTEN

MET VELUWONEN MONITOREN WE VRAAG EN AANBOD

De gewenste nieuwbouw voor de komende 10 jaren ligt tussen de 95 en 200 toe te voegen sociale huurwoningen. Met Veluwonen monitoren we jaarlijks de beschikbaarheid. Indien nodig maken we aanvullende prestatieafspraken over nieuwbouw en het aantal te verkopen woningen.

GOEDKOPE WONINGEN PASSEND TOEWIJZEN

De goedkoopste woningen zijn bedoeld voor de huishoudens met de laagste inkomens. Met het invoeren van de passendheidsnorm per 1 januari 2016 is de toewijzing van de goedkoopste voorraad wettelijk vastgelegd. Buiten het passend toewijzen gaan we met de corporaties in gesprek over de inkomensgroepen die hier net buiten vallen. De huishoudens dus die op basis van hun inkomen recht hebben op een goedkope huurwoning, maar boven de inkomensgrens voor huurtoeslag vallen.

REALISEREN VAN BETAALBAAR AANBOD

We zetten in op het realiseren van meer betaalbaar aanbod, koopwoningen in de prijsrange van € 180.000 tot ca € 250.000. Dit doen we om doorstroming te bevorderen zodat goedkope (huur)-woningen vrij komen. Tevens zorgt dit voor huisvestingsmogelijkheden van de lage middeninkomens en de middeninkomens.



INZETTEN OP GECLUSTERDE / LEVENSLLOOPGESCHIKTE WONINGEN

Hoewel veel ouderen langer zelfstandig thuis blijven wonen, zal er altijd een groep ouderen zijn die liever kiest voor een woonvorm die meer geborgenheid geeft. Indien hiervoor initiatieven komen, onderzoeken we de mogelijkheden. Hieronder vallen ook woningen die eenvoudig levensloopgeschikt te maken zijn.

INZETTEN OP GROEI VAN DE KERN EERBEEK

De kern Eerbeek is de afgelopen jaren achter gebleven in woningproductie. Via de realisatie van Lombok zetten we in op groei van deze kern. Hierbij willen wij ook nieuwe inwoners van buiten aantrekken en zijn er nog alternatieve locaties in en rond het centrum.

DE PRODUCTIE LOOPT IN DE PAS MET DE HUISHOUDENSGROEI

Bij het toevoegen van woningen kijken we of er vraag naar is vanuit een doelgroep (middenhuur / betaalbaar / levensloopgeschikt).

INITIATIEVEN VANUIT DE MARKT FACILITEREN

Verschillende doelgroepen en levensfasen vragen om verschillend aanbod. De gemeente staat open voor creatieve en innovatieve woonvormen. Hieronder vallen ook initiatieven voor natuur inclusief wonen en tiny houses. Deze initiatieven moeten wel vanuit de markt komen.

VARIATIE EN FLEXIBILITEIT IN DE WONINGVOORRAAD

Duurzaamheid gaat verder dan groen en energie. Duurzaamheid is ook een woningvoorraad die lang mee gaat en snel is aan te passen aan de woonwensen van bewoners. Binnen de bestaande voorraad, bij transformatie en bij nieuwbouw werken we aan flexibiliteit. Dit betekent dat woningen snel geschikt zijn te maken voor nieuwe doelgroepen. Vooral voor de groeiende vraag naar nieuwe woonvormen voor specifieke doelgroepen (ouderen, zorgdoelgroepen, starters, alleenstaanden, statushouders) biedt dit kansen. Tegelijkertijd biedt het ook mogelijkheden om dreigende leegstand van bijvoorbeeld winkels en boerderijen tegen te gaan.

WONEN, ZORG EN VERGRIJZING

Wat is er aan de hand?

In de afgelopen jaren is er binnen het sociaal domein en in de zorgstructuur veel veranderd. Een van de belangrijkste doelen van de nieuwe wetgeving is 'langer zelfstandig thuis (blijven) wonen'.

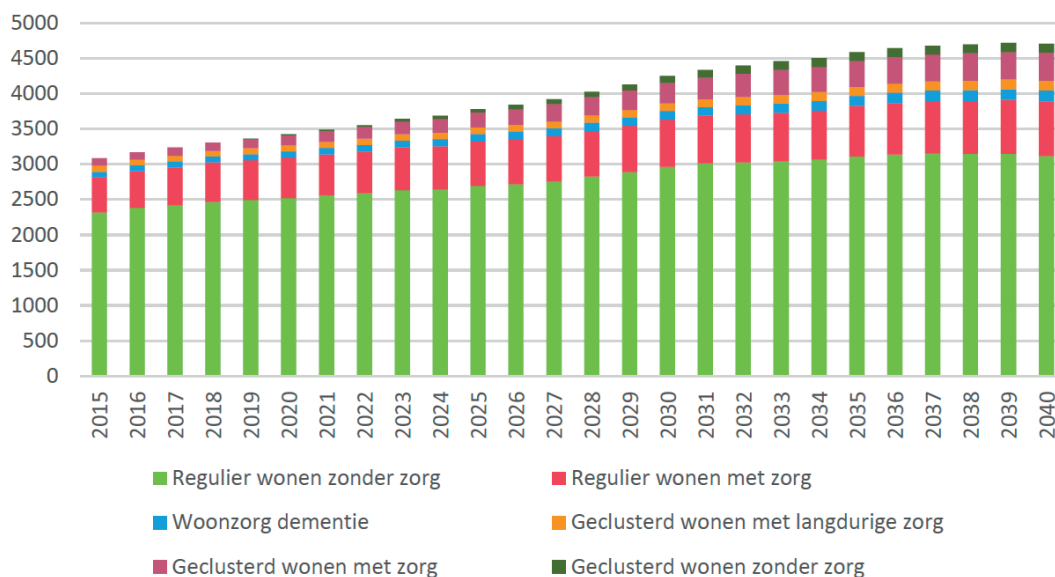
De transformatie kenmerkt zich door 'het organiseren van zorg dichtbij' en extramuralisering (uitstroom uit zorginstellingen). Mensen krijgen zorg en ondersteuning zoveel mogelijk in hun eigen woning. Als neveneffect gaan meer zorggebruikers zelfstandig huren of kopen. Verder is de financieringsstructuur voor de zorg veranderd, waarbij de zorg gescheiden van het wonen wordt gefinancierd.

We willen dat mensen in hun eigen woning zorg kunnen krijgen. We onderscheiden hierbij 3 doelgroepen:

- Ouderen met een lichte of zware zorgvraag en dementerenden
- Jongeren met een verstandelijke beperking en/of complexe problematiek
- Beschermd Wonen en GGZ

Ouderen / vergrijzing

Ouderen zijn in omvang de belangrijkste en groeiende groep die afhankelijk is van zorg. In 2018 telde de gemeente Brummen circa 3000 zelfstandig wonende 65-plushuishoudens, in 2028 zijn dat er zo'n 3500.



Bron: Provinciale prognose 2019, bewerking Companen.



Wat willen we?

Mogelijkheid zelfstandig wonen

Voor de grote, groeiende groep 65-plushuishoudens die zelfstandig wonen is de toegankelijkheid van de woning van belang. Ouderen willen niet altijd verhuizen naar een andere (toegankelijke) woning. Van de 65-plussers verhuist slechts een heel klein deel. Dit relatief kleine deel wordt door de vergrijzing wel steeds groter. Het aanbod voor hen is beperkt. Daardoor ontstaat per saldo toch een behoorlijke vraag naar levensloopgeschikte (of geschikt te maken) woningen in de huur en koop (waaronder appartementen).

Geschikt maken van bestaande woningen voor ouderen

We hebben de woningvoorraad in onze gemeente getoetst op de geschiktheid van de woningen. Hierbij hebben we de volgende definities gehanteerd.

Geschikte woning

Alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die als hulpmiddelen eventueel een rollator gebruiken, bij voorkeur ook met rolstoel.

De woningen voldoen aan tenminste één van de volgende kenmerken:

- woning is aangemerkt als seniorenwoning of nultredenwoning;
- appartementen/(galerij)flats (als ze over een lift beschikken);
- (semi)bungalows, woonboerderijen.

Potentieel geschikte woning

Potentieel geschikte woningen zijn woningen die met relatief beperkte middelen geschikt te maken zijn (eenvoudig aanpasbaar). Hierbij is te denken aan het verlagen van drempels of het installeren van een traplift.

Deze woningen voldoen aan de volgende criteria:

- inhoud¹ bij koop is groter dan 350 m³ en gebouwd na 1965;
- inhoud bij huur is groter dan 300 m³ en gebouwd na 1980;
- geschakelde woningen.

Niet geschikte woning

De overige woningen zijn als niet geschikt aangemerkt en die woningen zijn vermoedelijk ook niet (eenvoudig) geschikt te maken.

Op basis van de genoemde criteria is 25% van de woningvoorraad in de gemeente Brummen geschikt voor mensen met een lichte fysieke beperking. Dit zijn in totaal ongeveer 2300 woningen. Daarnaast is 28% (ongeveer 2600 woningen) van de woningvoorraad met een (kleine) woningaanpassing geschikt te maken. Via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting kunnen inwoners tegen een lage rente geld lenen om hun woning aan te passen, zodat ze langer zelfstandig kunnen wonen.

¹ Uit landelijk onderzoek is gebleken dat er een relatie is tussen de inhoud en de potentiële geschiktheid van woningen.



Woonvormen faciliteren

Mensen die afhankelijk zijn van (intensieve) zorg hebben behoefte aan specifieke woonvormen: geclusterd wonen met langdurige zorg. De vraag naar woonzorgvastgoed voor dementie zal toenemen met 30 woningen in de periode 2018-2028. Voor de overige langdurige zorg groeit de behoefte aan geclusterde woningen met 240. Op dit moment zijn er binnen de gemeente Brummen weinig levensloopgeschikte woningen te huur of te koop. Veelal willen ouderen oud worden in hun eigen woning. Maar voor de inwoners die toch liever verhuizen, is er weinig passend aanbod. Binnen de sociale huursector is zo'n 25% van de woningvoorraad gelabeld als 55+. Maar de woonwens van de oudere van nu is gewijzigd. Men stelt tegenwoordig andere eisen aan een ouderenwoning.

Onder **geclusterd wonen** valt een uiteenlopend palet aan woonvormen: van verzorgingshuizen en verpleeghuizen tot hofjes en woonzorgboerderijen. Een groot deel van de ouderen met een zorgvraag woont in een geclusterde woonvorm. Daarnaast zijn er ouderen zonder zorgvraag die - uit voorzorg of vanwege behoefte aan comfort of sociale contacten - kiezen voor een geclusterde woonvorm. Denk aan anleunwoningen of zorggeschikte hofjes.

Jongeren met een verstandelijke beperking en/of complexe problematiek

Binnen de gemeente Brummen zijn veel verschillende woonvormen, ook met bovenlokale functie. De behoefte aan specifieke geclusterde woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking zal de komende jaren iets afnemen van 170 naar 135 woningen. Dit komt omdat meer mensen zelfstandig wonen, juist met een lichte verstandelijke beperking. De financiering van hun zorg verschuift van de WLZ naar de Wmo. Deels zal dit effect hebben op hun woonsituatie: minder geclusterd, meer zelfstandig. Al zullen ook mensen zonder WLZ-indicatie nog in een geclusterde woonvorm kunnen wonen.





Beschermd wonen en GGZ

In de gemeente Brummen zijn er voor de GGZ-doelgroep verschillende vormen van beschermd wonen. Vanuit de landelijke tendens naar ambulante zorg voorzien we uitstroom uit deze beschermde woonvormen naar zelfstandig wonen, ondersteund vanuit de Wmo. Dit zou ook meer gespreid moeten over de plekken waar mensen zich thuis voelen. Per 2021 ligt zowel de financiële als de zorginhoudelijke verantwoordelijkheid bij de gemeente. Het rijk zet in op transformatie: niet langer staat intramurale zorg centraal, maar er vindt een verschuiving plaats naar een beschermd thuis. Dus zelfstandig wonen of tussenvormen meer in de wijk.

De gemeente Brummen telt nu al een aanbod van beschermd wonen (circa 70 plaatsen voor intramurale zorg), met grotendeels een bovenlokale functie. De lokale behoefte vanuit GGZ-groepen is relatief klein. Voor uitstroom uit beschermd wonen zijn jaarlijks enkele woningen nodig.

Voor de transformatie van beschermd wonen naar beschermd thuis werken we regionaal samen en is een transformatie-agenda opgesteld. Deze samenwerking gaat na 2021 verder en richt zich op het opzetten van een goede zorginfrastructuur in de wijken. Hiermee wordt zoveel mogelijk voorkomen dat mensen naar in een intramurale setting moeten. De inzet van de gemeente Brummen is daarbij dat het aantal intramurale plekken niet verder toeneemt, en waar mogelijk afneemt.

Doordat mensen langer zelfstandig blijven wonen, of uitstromen uit een beschermd wonen plek, verandert de behoefte aan verschillende vormen van wonen met zorg.

Ambities: wat willen we bereiken?

1. Ouderen kunnen oud worden in hun eigen wijk of kern
2. Voldoende woonmogelijkheden voor mensen met een zorgbehoefte
3. Zorglocaties behouden, laten meegroeien met autonome groei
4. Woningbouwinitiatieven faciliteren die voorzien in huisvesting voor ouderen. Liefst flexibel, zodat ze later kunnen dienen voor kleine 1- tot 2-persoons huishoudens.
5. Stimuleren van woningaanpassingen zodat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen
6. Zorgen voor een 'zachte landing' voor cliënten die uitstromen vanuit Beschermd wonen (opstapregeling)





Hoe gaan we dat (samen met anderen) doen?

SPEERPUNTEN

MANTELZORG IS MOGELIJK

Met flexibele (tijdelijke) woonvormen kunnen mantelzorger en zorgontvanger dicht bij elkaar wonen. Niet alleen via mantelunits in de tuin, maar ook door ouders/familie in hetzelfde pand.

TOEGANKELIJKHEID VAN WONINGEN IS GOED

De woonomgeving van ouderen dient toegankelijk te zijn, bijvoorbeeld 'rollator-proof'.

EENZIJDIGE WIJKEN / KERNEN TEGEN GAAN

Bij nieuwbouw proberen wij te sturen op een gevarieerd aanbod. We hebben elkaar nodig in de wijk/kern, ook om te zorgen dat we elkaar kunnen blijven helpen.

STIMULEREN VAN ONTWIKKELING VAN LEVENSLOOPGESCHIKTE WONINGEN

Er is nog behoefte aan 240 geclusterde woningen. Er is behoefte in sociale huur, middenhuur (€ 710 - € 900) en koop (€ 250.000 - € 300.000). De woningen worden bij voorkeur gerealiseerd in of nabij het centrum, dichtbij de voorzieningen. Naast appartementen kan het gaan om hofjes, levensloopgeschikt te maken grondgebonden woningen, multifunctionele woningen of innovatieve vragen uit de markt waar voldoende draagvlak voor is.

FLEXIBEL OMGAAN MET LEEGSTAAND VASTGOED

Leegstaand vastgoed kan, onder voorwaarden, als kans dienen om huisvestingsvragen op te lossen. Door flexibel om te gaan met de bestaande voorraad kan de gemeente inspelen op de behoeften van ondernemer en bewoners.



INZETTEN OP PILOTS NIEUWBOUW

Het streven is dat ouderen zo lang mogelijk thuis wonen, het liefst in hun eigen woning en de eigen buurt. Maar de woonbehoefte van ouderen is divers en afhankelijk van leeftijd, zelfredzaamheid, eenzaamheid en zorgvraag. We faciliteren daarom pilots waar voldoende draagvlak voor is.

ZORG VOOR BETAALBARE HUISVESTING VOOR KWETSBARE DOELGROEPEN

In elke kern zijn voldoende woningen voor ouderen en mensen met een beperking aanwezig. Met daarbij wonen en (intramurale) zorg geconcentreerd in Brummen en Eerbeek. We ondersteunen mensen die zelfstandig willen blijven wonen in de kleine kernen, zolang dit haalbaar is.

ZIE DE KANSEN VAN HET BUITENGEBIED

Ook voor ouderen kan het buitengebied aantrekkelijk zijn. Het is goed om daar rekening mee te houden. Hierbij zijn er kansen voor leegstaand agrarisch vastgoed. Kleinschalig wonen met zorg in het buitengebied kan worden onderzocht bij een vraag uit de markt. Veel ouderen willen graag een tuintje in plaats van een balkonnetje. Zeker als je je hele leven buiten hebt gewoond.

MAAK MEERGENERATIE- WONINGEN MOGELIJK

In een sociaal dorp als Brummen, waar mensen naar elkaar omkijken, is het goed om woonconcepten voor meer generaties te faciliteren. Dit is ook interessant voor het buitengebied. Denk aan leegstaande boerderijen. Ook hier is kleinschaligheid het sleutelwoord.

STIMULERING VAN WONINGAANPASSING DOOR OUDEREN

We stellen gunstige leningen beschikbaar voor woningeigenaren die hun woning toekomstbestendig willen maken. We investeren in informatieverstrekking over wat mensen zelf kunnen doen om hun koopwoning levensloopbestendig te maken. Zodat ze op een comfortabele manier langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

WE ZORGEN VOOR ZACHTE LANDING VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN

De uitstroom van cliënten uit instellingen kan effecten hebben op de leefbaarheid als het woongedrag afwijkt. Daarom zijn afspraken nodig voor zorg, begeleiding en toewijzing van woningen.



DUURZAAMHEID

Wat is er aan de hand?

Energieneutraliteit en klimaatbestendig

Energieneutraal, klimaatbestendig en 'van het aardgas af'. Dat is de landelijke doelstelling voor de gebouwde omgeving voor 2050. Een grote opgave, die vooral bij de bestaande gebouwen veel aanpassingen vergt. Ontwikkelingen op het gebied van verduurzaming gaan snel. Voor de Woonagenda beperken wij ons tot wat we nu weten, specifiek over wonen.

Duurzaamheid en energiemaatregelen zijn van steeds grotere invloed op de kwaliteit van het wonen. Bijna 50% van de koopwoningen en ± 25% van de sociale huurwoningen heeft energielabel D of lager. De energetische kwaliteit van de particuliere sector blijft dus achter bij het bezit van Veluwonen. We kunnen nog een slag maken door particuliere woningeigenaren nog meer te stimuleren tot actie. Door het vergroten van de energetische kwaliteit neemt de waarde en aantrekkelijkheid van woningen toe. Daarnaast moeten woningen en de omgeving aangepast worden aan het klimaat. Dit betekent bestand tegen wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen.

Wat willen we

Het leefklimaat staat onder druk door de toenemende CO₂-uitstoot. Grondstoffen worden schaarser en duurder. We gebruiken de aarde zo intensief dat we haar uitputten. Onze mondiale voetafdruk wordt alsmear groter. De aarde heeft anderhalf jaar nodig om duurzaam te produceren wat wij in een jaar consumeren. Wij zetten in op leven op een groene voet en een klimaatneutraal Brummen. We voorzien zelf in onze energie, koppelen energiesystemen slim, bergen en gebruiken hemelwater en versterken onze biodiversiteit.

We streven naar zelfvoorziening in ons energieverbruik. Dat lukt misschien niet voor 2030, maar uiteindelijk willen we alleen die energie verbruiken die we zelf duurzaam hebben opgewekt. De komende jaren zoeken we naar de optimale balans tussen het gebruik van duurzame energie, energiebesparing en een efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen. Dit heet de trias energetica. We stimuleren energieneutraal bouwen en we zetten ons in voor energiebesparing, ook in de openbare ruimte.





Verduurzamen

Uit de energieatlas blijkt dat ongeveer de helft van de koopwoningen en 25% van de sociale huurwoningen in de gemeente Brummen label D of slechter heeft. Dit zijn voor een belangrijk deel koopwoningen. Voor het verduurzamen van woningen waaronder isoleren en het opwekken van duurzame energie zullen we onze duurzaamheidslening voor particulieren voortzetten. Bij nieuwbouw stimuleren wij energieneutrale en klimaatbestendige nieuwbouw. Met het verduurzamen van de woningen wordt het comfort en de kwaliteit van de woning aanzienlijk vergroot.

Warmtetransitievisie en klimaatplan

We realiseren ons dat de invloed van de gemeente op het verduurzamen van bestaande woningen van particuliere eigenaren beperkt is. Na vaststellen van de 'warmtetransitievisie' in 2021 wordt de invloed van de gemeente groter. We kunnen dan per wijk bepalen wanneer de overstap plaatsvindt van aardgas naar een andere vorm van verwarmen. En of dit gebeurt via bijvoorbeeld een warmtenet of met collectieve of individuele warmtepompen.

De regie om te komen tot aardgasvrije wijken ligt bij de gemeente. Dit betekent het moderniseren van de gebouwde omgeving. Van gas naar groen. Van lineair naar circulair. Ook neemt de behoefte naar energiezuinige woningen toe. Deze opgaven vragen van alle betrokkenen (gemeente, Veluwonen, BrummenEnergie, bouwers en inwoners) een grote inspanning. Samenwerking is hierbij cruciaal.

In het deltaplan 'Ruimtelijke adaptatie' staat dat gemeenten vanaf 2020 klimaatadaptief moeten handelen. In 2050 is de ruimtelijke inrichting klimaatadaptief en waterrobuust. Deze twee onderwerpen komen aan de orde in een aparte beleidsnotitie en zijn vanzelfsprekend van toepassing op nieuwbouw en of transformatieplannen.

Veluwonen wordt nauw betrokken bij het opstellen van de warmtetransitievisie en het klimaatplan. Zo kunnen we gezamenlijk de ambities en haalbaarheid bepalen.

Lokaal, wat doen we al?

De gemeente is bezig met het ontwikkelen van ruimtelijke kaders voor zonneparken. Ook onderzoeken we de haalbaarheid van een warmtenet in Eerbeek, gevoed door de restwarmte van de papierindustrie. In de regio werken we aan de Regionale Energie Strategie (RES). In de RES leggen we vast hoeveel duurzame energie in de gemeente geproduceerd gaat worden. Hierbij zetten we in op twee bewezen technieken: zonne-energie en windenergie. Bij de totstandkoming van de RES worden bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties betrokken.

WaardeVOL Brummen

Het leefgebied met de kleine kernen Hall en Voorstonden is bijzonder voor mensen, dieren en planten. Om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen, de leefomgeving te verbeteren en de natuur te versterken, zoeken de gemeente Brummen, provincie Gelderland en waterschap Vallei en Veluwe naar oplossingen. Dit doen we samen met inwoners en bedrijven in het project WaardeVOL Brummen. Zodat inwoners kunnen genieten van het landschap, agrariërs kunnen blijven ondernemen en de natuur kan bloeien.

Ambities: wat willen we bereiken?

1. Groene kwaliteiten behouden
2. Meer flexibiliteit in de bestaande voorraad, transformatie nieuwbouw
3. Woonlastenbenadering en betaalbaarheid
4. Bewustwording creëren bij (inwoners) particulieren om hun bezit te verduurzamen
5. Meekoppelkansen benutten, nu doen wat kan!



Hoe gaan we dat (samen met anderen) doen?

SPEERPUNTEN

KOESTER HET GROENE KARAKTER

Groen is niet alleen gezond, het is ook aantrekkelijk. Hoe groener de gemeente en hoe mooier dat is, des te aantrekkelijker het is voor inwoners, toeristen en recreanten. Daarnaast zorgt groen voor een verkoelend effect in de steeds warmere zomers.

STIMULEREN FLEXIBELE WOONVORMEN BIJ TRANSFORMATIE EN NIEUWBOUW

In samenspraak met Veluwonen en ontwikkelaars toetsen wij de nieuw te realiseren woningen op duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Bij nieuwbouw kijken we of de woningen aan te passen zijn aan de woonwensen van de toekomst (flexibel bouwen). Kleinere flexibele woonunits (eventueel met een tijdelijk karakter) bieden bijvoorbeeld kansen.

WOONLASTENBENADERING EN BETAALBAARHEID

Duurzaamheidsmaatregelen leiden niet per definitie tot lagere woonlasten, omdat ze vaak forse investeringen vragen. Uitgangspunt van deze benadering is het verbeteren van energieprestaties zonder dat de totale woonlasten stijgen.

BEWUSTWORDING CREËREN

Energiemaatregelen verhogen het wooncomfort. Waar mogelijk verstrekken we leningen (of subsidies) aan particuliere eigenaren, zodat zij hun woning kunnen verduurzamen, bijvoorbeeld met betere isolatie.

MOTIVEREN VAN VASTGOED EIGENAREN

We faciliteren collectieve mogelijkheden zodat particuliere eigenaren zo voordelig mogelijk kunnen verduurzamen. Ook onderzoeken we andere stimuleringsmaatregelen. Veel particuliere eigenaren kunnen de kosten niet zomaar opbrengen.



VOORLOPIG INZETTEN OP NO REGRET MAATREGELEN

Innovatie op het gebied van verduurzaming gaat snel. We blijven leningen verstrekken voor het isoleren van de woningvoorraad en overige duurzaamheidsmaatregelen zorgen dat woningen te zijner tijd aangesloten kunnen worden.

SAMENWERKEN MET PARTNERS VOOR GROENE ENERGIE

De gemeente werkt met partners samen om energie op te wekken.

DE GEMEENTE HOUDT INNOVATIES IN DE GATEN

De gemeente staat open voor innovatieve oplossingen. Samen met de Cleantech regio werken we hierbij samen met andere gemeenten.

WARMTENET

De gemeente onderzoekt op dit moment, samen met de industrie en Veluwonen de mogelijkheid van een warmtenet Eerbeek.





Wat is er aan de hand?

Of je nu in Brummen of Eerbeek in het centrum woont, in een van de kleine kernen of in het buitengebied, je woont er prettig en gezond. De omgeving is groen, mensen helpen elkaar en voorzieningen zijn bereikbaar binnen de gemeente of in de vele steden in de omgeving. Kortom, de leefbaarheid is goed!

Basisvoorzieningen zoals supermarkten, winkels voor eerste levensbehoeften en basisscholen zijn belangrijk. De gemeente wil ze graag behouden. Maar we zijn wel gebonden aan de (on)mogelijkheden van onze eigen rol. Een aantrekkelijke woonomgeving kan bijdragen aan het behoud (voor draagvlak) van deze voorzieningen. De kwaliteit van de openbare ruimte staat onder druk door achterstallig onderhoud. We streven naar een openbare ruimte die schoon, heel en veilig is. Herinrichtingswerkzaamheden pakken we aan als kans om de toegankelijkheid van de openbare ruimte te verbeteren.

Het aantal inwoners in de gemeente Brummen zal op lange termijn afnemen, het aantal huishoudens neemt toe. Dit laatste is het gevolg van de vergrijzing en de gezinsverdunding. Het aantal huishoudens en daardoor het aantal woningen, zal volgens de huidige inzichten, tot en met 2027 nog toenemen met ongeveer 650 tot 700.

Afname van het aantal inwoners door gezinsverdunding betekent minder draagvlak voor voorzieningen. De gemeente heeft weinig invloed op private instellingen zoals winkels, verenigingen en scholen. De bevolkingsontwikkeling en het gedrag van de consumenten bepalen het draagvlak hiervoor. Veel voorzieningen hebben door toenemende concurrentie meer consumenten of leden nodig, terwijl het aantal inwoners op termijn juist afneemt.

De woningwet 2015 beperkt de rol van de corporaties op het gebied van leefbaarheid. Daarmee valt gedeeltelijk een belangrijke partner voor de gemeente en de inwoners weg.

In de kernen Eerbeek en Brummen is de kans dat voorzieningen behouden blijven op lange termijn het grootst. Via de centrumplannen in beide kernen zet de gemeente in op de aantrekkingskracht van de winkelgebieden.

Ruimte voor Eerbeek

Met het programma 'Ruimte voor Eerbeek' willen we het woningaanbod verbeteren. Het motto daarbij is: de juiste woning op het juiste moment op de juiste plek. Inmiddels is het bestemmingsplan in werking en werken we de woningbouwlocaties verder uit. Daarnaast is een programmateam bezig met een masterplan voor het centrum om Eerbeek mooier en vitaler te maken. Een toekomstbestendig en aantrekkelijk winkelgebied in Eerbeek vraagt om een compacter kernwinkelgebied. Dit staat in de Ruimtelijke Economische Visie voor het centrum van Eerbeek. Eerbeek moet haar bijzondere verzorgingsfunctie zien uit te bouwen voor de eigen inwoners, inwoners van de regio én voor (potentiële) toeristen en recreanten. De keuzes uit deze visie zijn verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan voor Eerbeek. Naast een geclusterd winkelaanbod is er plaats voor meer kwalitatief sterke daghoreca. Dit uiteraard in een prettig verblijfsklimaat. Naast de commerciële voorzieningen wordt ook wonen verder onderzocht.



Brummen

In het bestuursprogramma van de gemeente is het centrum van Brummen een van de vijf speerpunten. Het college wil graag in nauwe samenwerking met inwoners, ondernemers, woningstichting, projectontwikkelaars en andere betrokkenen, komen tot een samenhangende aanpak van het centrum. De geldende structuurvisie is hierbij het uitgangspunt. Het centrum van Brummen biedt grote kansen op het gebied van wonen.

Kleinen kernen

Het draagvlak voor commerciële voorzieningen lijkt in de kleine kernen de laatste jaren te zijn afgenomen. Dit is voelbaar. Ook het verengingsleven en de maatschappelijke functies staan onder druk. We nodigen inwoners uit om met burgerinitiatieven te komen die bijdragen aan het behoud van de voorzieningen, en zo aan het behoud van het leefgenot. Hierbij is de gemeente een partner. Uitgangspunt voor deze initiatieven is dat ze voldoen aan de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Deze zal ook verwerkt worden in het afwegingskader woningbouw, een bijlage bij de woonagenda.

Buitengebied

Voor de instandhouding van ons culturele erfgoed is vooral de eigenaar aan zet. De gronden en opstallen zijn niet in eigendom van de gemeente. De gemeente heeft samen met de provincie een landschapscontract opgesteld. Dit is een subsidie die aangevraagd kan worden voor de instandhouding van monumenten.

Wat betreft wonen is de gemeente gebonden aan de regionale woningbouwprogrammering. Initiatieven moeten dan ook passen binnen het woningbouwprogramma. Alle nieuwe initiatieven moeten voldoen aan de 'ladder van duurzame verstedelijking'

Ambities: wat willen we bereiken?

1. Gevarieerde opbouw van wijken en kernen
2. Economisch vitale centra in Eerbeek en Brummen
3. Leegstand terug dringen
4. Leefbaarheid behouden





Hoe gaan we dat (samen met anderen) doen?

SPEERPUNTEN

GEVARIEERDE OPBOUW VAN WIJKEN EN KERNEN

Een gevarieerde wijk of kern versterkt de leefbaarheid. Aanwezige sociale structuren worden versterkt door onderlinge betrokkenheid. Zo heeft een gevarieerde bevolkingsopbouw wat betreft leeftijd voordelen. Mensen kunnen elkaar ondersteunen binnen het eigen netwerk. Een gedifferentieerd woningaanbod houdt een gevarieerde opbouw mogelijk. Er is aandacht voor voldoende geschikte woningen voor ouderen en andere kwetsbare bevolkingsgroepen.

ECONOMISCH VITALE CENTRA

We spelen in op ontwikkelingen en maken hiervoor flexibele bestemmingsplannen. We proberen ondernemers zoveel mogelijk te ondersteunen en faciliteren. Als er belemmeringen zijn, proberen we samen tot een oplossing te komen.

LEEGSTAND TERUGDRINGEN

In de gemeente Brummen kennen we gelukkig nog weinig leegstand. Toch zien we soms, en waarschijnlijk in toenemende mate, bedrijven (winkels en agrarische bedrijven) verdwijnen. Waar nodig geven we winkelpanden en boerderijen een andere functie. Leegstand zien we als kans. Eigenaren kunnen inspelen op de behoeften van ondernemers en bewoners. De gemeente neemt hierbij een faciliterende rol aan. Onder andere door flexibel om te gaan met bestemmingsplannen, bijvoorbeeld waar het gaat om functiewijzigingen voor wonen, werken, winkel en lichte bedrijvigheid (aan huis) en combinaties van functies.

DORPSINITIATIEVEN

Bewoners van kleine kernen kunnen bij voldoende draagvlak met een integraal plan komen om de leefbaarheid van hun dorp te bevorderen. Zij moeten hierbij breder kijken dan alleen nieuwbouw. In het woningbouwprogramma houden we rekening met beperkte nieuwbouwmogelijkheden voor de kleine kernen. Hierbij ligt het initiatief bij de bewoners. In de kleine kernen blijft bij goede initiatieven dus (beperkt) nieuwbouw mogelijk – met aandacht voor de bestaande en ontbrekende voorraad.

