

Woningvoorraad dashboard



ontwikkeling van de woningvoorraad in beeld
maart 2012

Sprengenland Wonen
Woningstichting Brummen
Gemeente Brummen

0. Inleiding

De gemeente Brummen, de Woningstichting Brummen en en Sprengenland Wonen hebben gezamenlijk een woonvisie ontwikkeld en als vervolg hierop prestatieafspraken. De drie 'partijen' vormen hiermee een basis voor een woonbeleid dat beantwoordt aan de plaatselijke situatie en aan de verwachte behoefte in de komende decennia. Gemeente en corporaties zijn zich er van bewust dat dit een extra bijzondere verantwoordelijkheid is, vanwege de grote veranderingen die (ook) in de gemeente Brummen verwacht worden. In het bijzonder betreft dit de veranderende samenstelling van de bevolking. Vooral ten aanzien van de gemeente Brummen wordt verwacht dat de groei van de bevolking en het aantal huishoudens duidelijk achterblijft bij de omliggende gemeenten. Daar komt bij dat, ongeacht dit groeitempo, de samenstelling van de bevolking ingrijpend verandert vanwege zowel de vergrijzing als de ontgroening. Dit gaat onvermijdelijk invloed hebben op de woningbehoefte in de toekomst. Hoe gaan we hiermee om? Zijn dit onvermijdbare, autonome processen of kunnen met een actief woonbeleid hierop invloed uitoefenen en in een bepaalde richting sturen. En welke richting zou dat dan moeten zijn?

De woonvisie en de prestatieafspraken worden bovendien gemaakt in een periode met een aanhoudende economische recessie, die ook grote invloed heeft op de woningmarkt. De onzekerheid en het gedaalde consumentenvertrouwen brengt met zich mee dat huishoudens minder snel geneigd zijn te verhuizen. De doorstroming stagneert waardoor het voor bepaalde groepen huishoudens moeilijker is een (zelfstandige) woning te krijgen. Het eind van deze situatie is nog niet in zicht. Prangende vraag is, of het desalniettemin mogelijk is om doorstroming nog enigszins op gang te houden/krijgen.

Om onder deze omstandigheden te komen tot een woonvisie en prestatieafspraken is uiterst lastig. Immers, er zijn veel externe factoren waarop niet of slechts beperkt invloed kan worden uitgeoefend en er zijn veel onzekerheden. Anderzijds schuilt hierin juist ook het belang om prestatieafspraken te maken.

Bij het maken van de woonvisie en de prestatieafspraken hebben de gemeente en de corporaties zoveel gebruik willen maken van diverse locale en regionale onderzoeken. Deze geven een beeld van voorkeuren van huishoudens ten aanzien van hun woonsituatie en prognostiseren mede op basis hiervan de toekomstige woningbehoefte. Niet zelden geven deze een wisselend beeld: vooral de uitkomsten van woonvoorkeuren en de verhuiscapaciteit (en daarmee de woningbehoefte) worden sterk beïnvloed door de periode waarin de onderzoeken plaats hebben gevonden.

Gemeente en corporaties hadden er behoefte aan om ook de feitelijke plaatselijke woningmarkt in kaart te brengen. Hoe is de huidige woningvoorraad samengesteld? En, hoe is de bevolking samengesteld? Hoe ontwikkelt de bevolking zich in de toekomst? Moet voor sommige groepen huishoudens een tandje worden bijgeschakeld en komen andere groepen wellicht voldoende aan hun trekken met de bestaande woningvoorraad?

Om hierop antwoorden te vinden is de plaatselijke situatie feitelijk in kaart gebracht en geanalyseerd, samengebracht in dit 'woningvoorraaddashboard'. Het bevat facts en figures, aangevuld met feitelijke conclusies. Als er al voorkeuren van groepen huishoudens aan de orde komen, dan is het op basis van werkelijk verhuisgedrag in de voorgaande jaren. Hiervoor is gebruik gemaakt van gegevens van de Gemeente Brummen, de beide corporaties en Woonkeus Stedendriehoek.

We realiseren ons dat deze eerste versie van het woningmarktdashboard nog niet volledig is. In het bijzonder 'bewegingen' op de plaatselijke particuliere woningmarkt ontbraken bij het samenstellen van dit dashboard, evenals gegevens over leegstand, de WOZ-waarden en bruikbare informatie over de locale inkomenssituatie.

Dit dashboard bevat geen beleidsmatige conclusies, die zijn aan de orde in het bestuurlijk overleg van de gemeente en corporaties. Het dashboard geeft wel de aanzetten tot die beleidsmatige conclusies door richtingen en tendensen (geen exacte berekeningen van gewenste woningaantallen e.d.!) weer te geven.

Hiermee geeft het dashboard de koers aan van de meest voor de hand liggende beleidsmatige en bestuurlijke keuzes.

Het maken van prestatieafspraken en het te voeren woonbeleid behoort een dynamisch en cyclisch karakter te hebben. Gemeente en corporaties willen deze periodiek bijstellen. Het dashboard kan daarvoor telkens worden geactualiseerd, zodat telkens de juiste koers en snelheid en hiervoor noodzakelijke interventies bepaald kunnen worden.

1. Samenvattende conclusies

Over de verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling...

Voor de gemeente Brummen moet rekening worden gehouden met een daling van de omvang van de bevolking. Behalve die daling zal de leeftijdsopbouw ook aanmerkelijk veranderen. Er is een sterke vergrijzing en vooral het aantal personen in de gezinsfase neemt af.

Voor de woningbehoefte is vooral de huishoudenontwikkeling van belang. Hierbij doen zich eveneens 2 ontwikkelingen voor.

1. Het aantal huishoudens zal licht blijven stijgen tot 2030. De stijging is tot 2020 $\pm 3\%$ (± 275 huishoudens) en in de volgende 10 jaren komen er nog eens ± 100 huishoudens bij. Daarna daalt het aantal huishoudens.
2. De verandering in de leeftijdsopbouw van de bevolking impliceert een verandering in aard en samenstelling van de huishoudens. Dit is als volgt te duiden:
 - Jongere één- en tweepersoonshuishoudens: blijft globaal gelijk
 - Huishoudens met meer dan 2 personen: sterke afname
 - Oudere één- en tweepersoonshuishoudens: sterke toename

Deze bevolkings- en huishoudentrends zijn in Brummen duidelijk sterker dan elders in de regio.

Leeftijd huishoudens

De sterke daling van huishoudens in de 'gezinsfase' brengt met zich mee dat de positie van zowel rij-hoekwoningen, als 2-onder-1 kap-/geschakelde woningen, als vrijstaande woningen (zeer) kwetsbaar zal worden. In het bijzonder gaat dit de koopsector aan omdat in de 'gezinsfase' een overgrote meerderheid in een koopwoning woont. Ook corporaties kunnen last krijgen van de daling van het aantal huishoudens in deze leeftijdsfase, vanwege de grote aantallen rij- en hoekwoningen in hun bezit. Het zal ook sterk afhangen van economische ontwikkelingen in welk segment de onderdruk het grootst zal worden.

Op 'enig' moment (vanaf de leeftijd van ± 65 jaar) begint de 'populariteit' van meergezinswoningen en seniorenwoningen toe te nemen en vanaf de leeftijd 75-79 jaar 'wedijveren' deze woningtypen met alle overige typen.

In het licht van de verwachte bevolkings- en huishoudenontwikkeling zal in dit segment de vraag (zeer) sterk toenemen. Die vraag richt zich op het bijzonder op de huursector. Zorg- en overig dienstenaanbod zal hierbij ook een grote rol kunnen spelen.

De eerder geconstateerde gezinsverdunding is mede een gevolg van de vergrijzing. De verwachte vraagtoename bij ouderen betreft één- en tweepersoons huishoudens. Een aanzienlijk deel van deze huishoudens zal afkomstig zijn uit 2-onder-1 kap-/geschakelde woningen en vrijstaande woningen (koop!). Dit gegeven kan van belang zijn bij de prijsstelling (in combinatie met kwaliteitsniveau, comfort, etc.) van het aanbod voor deze groepen.

Woonduur en verhuisbestemming

Hoewel de recente beeldvorming anders doet vermoeden, is er de afgelopen jaren veel mobiliteit op de woningmarkt geweest. Ruim een kwart van de huishoudens blijkt in de afgelopen 5 jaar te zijn verhuisd, ruim 10 % de afgelopen 2 jaar.

Deze totale groep recente (afgelopen 5 jaar) verhuizers bestaat voor ruim tweederde uit kleine huishoudens, 'gezinnen' ongeveer eenderde.

Huishoudens van 55 jaar zijn relatief weliswaar minder verhuisgeneigd, maar getalsmatig vormen zij nu reeds een betekenisvolle groep. Op grond van de verwachte toename van deze groep mag worden verwacht dat deze groep in de (nabije) toekomst een steeds grotere, wellicht zelfs dominante rol gaat spelen in de verhuisbewegingen en dus de woningvraag. De voorkeur van deze groep gaat vooral in de richting van meergezinswoningen en woningen die specifiek geschikt/bedoeld zijn voor ouderen. Deze groep zal in het bijzonder een beroep doen op een corporatiewoning (max. 2 slaapkamers, seniorengeschikt). Zij deden veel vaker een beroep op een huur- dan een koopwoning.

Deze toenemende betekenis van de ouderen voor de verhuisbewegingen in de toekomst betekent naar verwachting ook een sterk toenemend aanbod van alle woningtypen m.u.v. meergezinswoningen. Overigens, mits dit aanbod voor deze categorie huishoudens er ook daadwerkelijk is/komt. Huishoudens vanaf 55 jaar dragen hiermee bij aan een toenemend aanbod voor gezinnen en één- en tweepersoons huishoudens onder de 55 jaar. Echter, de omvang van deze groepen neemt af, waardoor het waarschijnlijk is dat er onderdruk ontstaat bij de categorieën woningen die de 55-plussers in de toekomst achterlaten.

Hiermee ontstaat een 'woningmarkttechnisch' dilemma: beantwoorden aan de toekomstige vraag/behoefte van ouderen betekent tevens ruimte creëren voor andere huishoudens en zorgt voor dynamiek op de woningmarkt. Tegelijkertijd dreigt hiermee op een groot en belangrijk deel van de plaatselijke markt een vacuüm te ontstaan.

De woningvoorraad

37 % van de Brummense woningvoorraad bevindt zich in de kern Brummen, 46 % in Eerbeek. De overige kernen en het buitengebied dragen resp. 6 en 12 % bij. De realisatie van de woningen in Brummen is veel meer in de tijd verspreid geweest, terwijl Eerbeek en de periode 1955 – 1974 een groeischeut kende. 42 % van de Eerbeekse voorraad stamt uit deze tijd.

Rij- en hoekwoningen zijn het meest 'dominante' woningtype in de gemeente Brummen. In de kern Brummen en Eerbeek resp. 42 en 46 % van de voorraad). Kenmerkend is bovendien dat in de kern Brummen 64 % en in Eerbeek 71 % van dit type stamt uit de periode voor 1974.

Meergezinswoningen komen betrekkelijk weinig voor: Brummen 11 % en Eerbeek 8 %. Bijna de helft van deze woningen is in Eerbeek is gebouwd in de periode 1975 – 1994, terwijl in Brummen dit type meestal na 1995 is gerealiseerd.

Seniorenwoningen (i.c. corporatiewoningen) vormen in Brummen 9 % en in Eerbeek 8 % van de voorraad.

58 % van de voorraad is een koopwoning, 34 % corporatiebezit en 8 % overige huur. In Brummen en Eerbeek verschillen deze verhoudingen duidelijk: het aandeel corporatiebezit is in Brummen 46 % en in Eerbeek 36 %.

Brummen kent veel meer vooroorlogse woningen dan Eerbeek. In deze laatste kern werden zeer veel woningen gerealiseerd in de periode 1955 – 1974 (42 % van de huidige voorraad, Brummen: 30 %).

De woningvoorraad: kansen en bedreigingen

De positie van **vrijstaande woningen (koop)** is in de komende decennia zeer kwetsbaar. Vrijstaande woningen worden vaak bewoond door een- en tweepersoons huishoudens vanaf 55 jaar. Deze groep (vanaf 70 jaar) neemt weliswaar in omvang toe, maar ouderen gaan eerder op zoek naar een alternatief dan op die leeftijd nog te opteren voor een vrijstaande woning.

Dit wordt onvoldoende gecompenseerd door huishoudens in de leeftijd tot 35 jaar, voor wie een vrijstaande woning niet het eerst voor de hand liggende woningtype is. Evenmin zijn huishoudens (gezinnen) van 35 – 55 jaar een kansrijke doelgroep omdat deze categorie duidelijk afneemt.

Huidige bewoners van vrijstaande zullen langer in hun huidige woning blijven indien er voor hun geen alternatieven voorhanden zijn.

2-onder-1 kap- en geschakelde woningen moeten het meer dan vrijstaande woningen hebben van huishoudens in de gezinsfase. Deze groep neemt in de komende decennia echter aanmerkelijk af. Dit kan enigszins worden gecompenseerd door jongere huishoudens.

Bewoners van 2-onder-1 kap bewoners zullen in principe volop kunnen doorstromen naar vrijstaande woningen omdat hierin voldoende aanbod zal zijn (zie boven).

Rij- en hoekrijwoningen zijn nu in ruime mate voorhanden (bijna 40 % van het aanbod, huuraanbod een keer zo groot als koopaanbod)). Deze woningen worden bewoond door een gemêleerde groep huishoudens. De huishoudens in de leeftijd van 35 – 55 vormen hiervan een belangrijke groep. Deze groep neemt evenwel in omvang af. Tezamen met het zeer ruime aanbod en de 'uitstroom' van oudere bewoners die op hogere leeftijd mogelijk voor andere woningtypen gaan kiezen brengt dit met zich mee dat dit woningtype kwetsbaar is/wordt. Mogelijk gaat ook de ouderdom van deze woning en de geboden prijs-kwaliteit een rol spelen.

Er is in principe een groot potentieel voor **meergezinswoningen**. Een deel van de zeer sterk toenemende groep ouderen opteert voor een appartement. Dit woningtype vormt echter slechts een klein

aandeel in de totale voorraad (8 %, grootste deel huur), waardoor doorstroombmogelijkheden beperkt zijn.

Voor **seniorenwoningen** geldt in – sterkere mate – hetzelfde als voor meergezinswoningen, ook wat betreft de omvang van het aanbod en de beperkte doorstroombmogelijkheden.

Kort samengevat is 85 % van de Brummense woningvoorraad in principe kwetsbaar. De redenen en oorzaken zijn terug te voeren op het volgende:

- Deze voorraad sluit niet aan op de toekomstige samenstelling van de bevolking en de (verwachte) behoefte. Vergrijzing speelt hierin een sleutelrol.
- De dalende omvang van de 'middengroepen' 35-55 jaar zorgt voor vraaguitval waardoor aanbod in andere delen van de plaatselijke markt niet wordt beantwoord.

Het nieuwbouwprogramma

De woningvoorraad neemt tot 2020 netto toe met 4,8 % (ca. 400 woningen). Het aantal huishoudens in dezelfde periode met 3 % ($\pm$ 265 huishoudens). Het nieuwbouwprogramma is m.a.w. groter dan noodzakelijk om de plaatselijke groei van het aantal huishoudens op te vangen.

Het aantal nieuwbouwwoningen afgezet tegen de bestaande voorraad is zodanig gering dat de mogelijkheden om hiermee de plaatselijke woningmarkt wezenlijk en blijvend te beïnvloeden ook beperkt zijn. Dit doet niets af aan de noodzaak (gezien bijv. de omvang van investeringen) dat nieuwbouw aansluit op de lokale woonbehoefte.

De netto uitbreiding van de koopsector is groter dan de huursector. Dit sluit niet aan op de verwachting dat de groepen huishoudens die zich vooral oriënteren op koopwoningen duidelijk in omvang gaan afnemen, terwijl groepen huishoudens die meer naar huur neigen in omvang toenemen. Vanwege de sloop van corporatiewoningen en geringe aantallen nieuwe huurwoningen is de uitbreiding van huurwoningen in de kern Brummen zeer gering.

De helft van het nieuwbouwprogramma is speciaal geschikt of bedoeld voor senioren en komt hiermee tegemoet aan de verwachte behoefte in de toekomst. In de beide kernen Brummen en Eerbeek wordt hieraan in dezelfde mate aandacht besteed.

Onomkeerbare woningbouwplannen

Bij de besluitvorming door de gemeenteraad over de Woonvisie is tevens een voorlopig woningbouwprogramma voor de periode 2010 t/m 2019 opgenomen. Het totaal aantal te realiseren woningen in die periode is gesteld op 665 en op dat aantal worden de 'onomkeerbare' woningen (vanaf 2010) in mindering gebracht. Afhankelijk van de definitie die aan 'onomkeerbaarheid' wordt gegeven bedraagt het aantal in te plannen woningen 300 a 350.

Slapende capaciteit

In geldende bestemmingsplannen zijn incidenteel mogelijkheden opgenomen die kunnen leiden tot de realisatie van extra woningen. Zoals een woningsplitsing of een tweede agrarische bedrijfswoning. Het is op voorhand niet te voorspellen of van deze mogelijkheden gebruik wordt gemaakt. Gebeurt dit wel, dan gaan deze woningen ten koste van het woningbouwprogramma.

1. Algemene ontwikkeling bevolking en huishoudens

Vooraf: twee modellen

De 2 meest gangbare prognosemodellen zijn die van CBS en Primos. Deze laten een verschillend beeld zien. Het verschil wordt vooral veroorzaakt doordat Primos rekening houdt met de woningbouwplannen van de gemeenten. Dat betekent dat groei of daling van bevolking resp. huishoudens per gemeenten wordt beïnvloed door *bouwplannen*, los van de vraag of deze plannen ook worden gerealiseerd. CBS en Primos geven voor deze regio eenzelfde trend aan wat betreft bevolkings- en huishoudenontwikkeling, de Primos-prognoses geven echter telkens een sterkere daling, resp. stijging aan dan CBS.

De prognoses van de provincie Gelderland komen nagenoeg overeen met die van Primos.

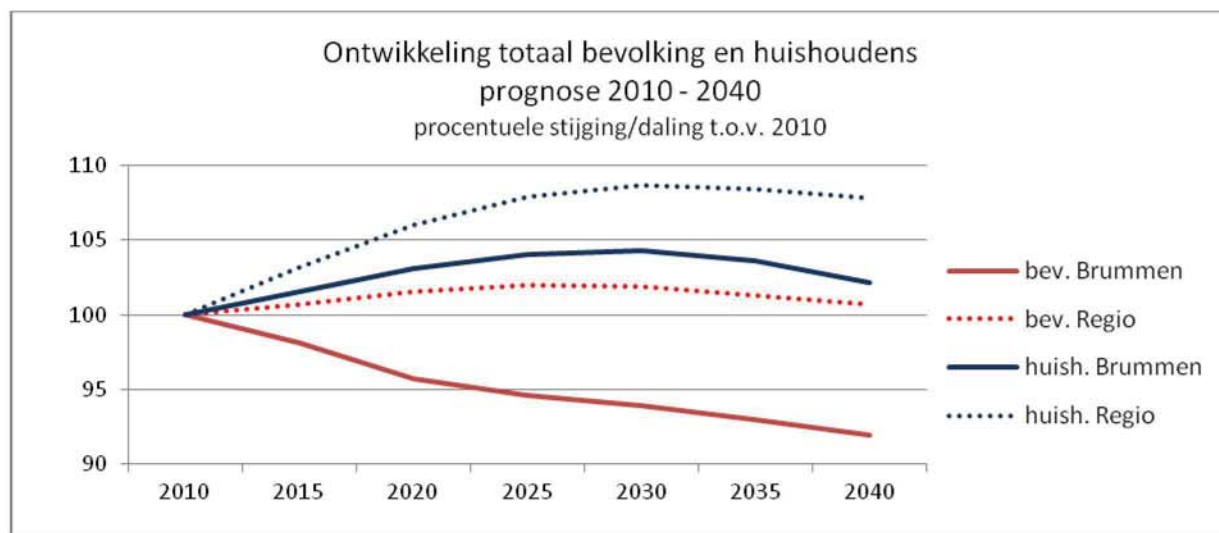
In onderstaande is het gemiddelde genomen van de beide prognoses.

Ontwikkeling omvang bevolking en aantal huishoudens

De prognoses geven aan dat Brummen een andere ontwikkeling zal gaan doormaken dan de aangrenzende gemeenten in de regio Stedendriehoek; Voorst, Zutphen en Apeldoorn. De omvang van de bevolking daalt in Brummen gestaag (met ± 900 personen tot 2020), terwijl in de regio er nog een lichte stijging is.

Het aantal huishoudens blijft in de regio stijgen met 7 à 8 % ten opzichte van 2010. Vanaf 2030 is hierin een kentering te zien. Het aantal huishoudens in de gemeente Brummen stijgt veel minder sterk (tot maximaal 3 à 4 % ten opzichte van 2010). Qua orde van grootte moet hierbij gedacht worden aan een toename tot 2020 met ± 265 huishoudens en in de 10 jaar die hierop volgen nog eens ± 100 . Daarna is er een terugloop.

De prognoses voor de gemeente Voorst (vergelijkbaar, landelijk gebied in de regio) liggen dicht bij die van de regio dan van Brummen, vooral voor wat betreft de huishoudenontwikkeling.



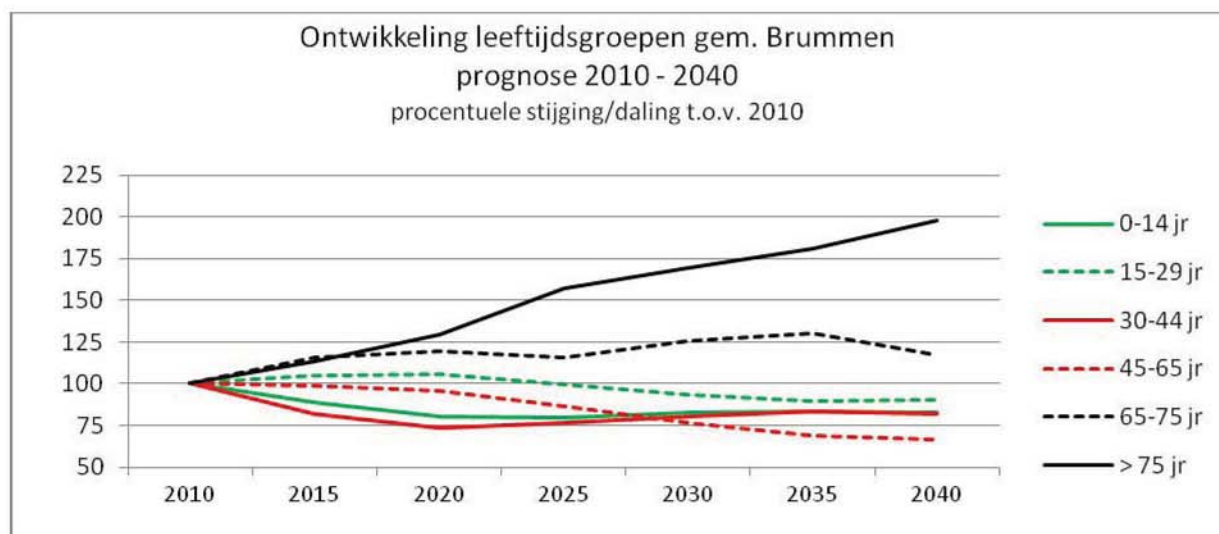
Bevolking van de gemeente Brummen: leeftijdsontwikkeling

De gemiddelde leeftijd van de hoofdbewoners in de gemeente Brummen is nu bijna 57 jaar. Deze gemiddelde leeftijd zal in de komende decennia aanmerkelijk stijgen. De volgende twee grafieken illustreren dit.

De eerste grafiek geeft de ontwikkeling weer van verschillende leeftijdscategorieën ten opzichte van 2010. Hiertoe komt naar voren dat alle leeftijdsroepen onder de 65 jaar in omvang af gaan nemen. Opmerkelijk is de afname van leeftijdsgroepen 30-44 jaar en 45-65 jaar (gezinsfase !). De groep 30-44 jaar neemt in de periode tot 2020 zelfs af met 25 % (± 1.000 personen). Daarna trekt de situatie meer

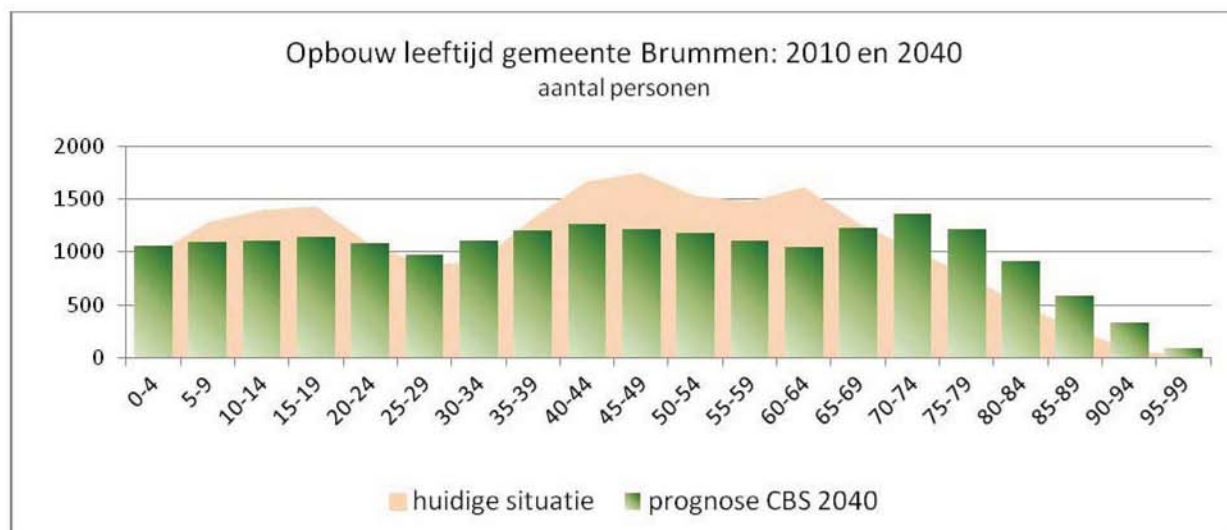
enigszins bij. Over de hele periode tot 2040 daalt echter de omvang van de groep 45-65 jaar met zo'n 350 personen per 5 jaar.

De omvang van de groep 65-75 jaar neemt de komende 20 jaar gestaag toe. De stijging van het aantal 75-plussers is zelfs explosief te noemen, namelijk bijna een verdubbeling ten opzichte 2010. Elke 5 jaar komen er naar verwachting ongeveer 275 personen in de 75+ leeftijd bij.



De daaropvolgende grafiek illustreert tot welke leeftijdsopbouw de hiervoor geschetste ontwikkeling leidt in 2040 ten opzichte van de situatie in 2010.

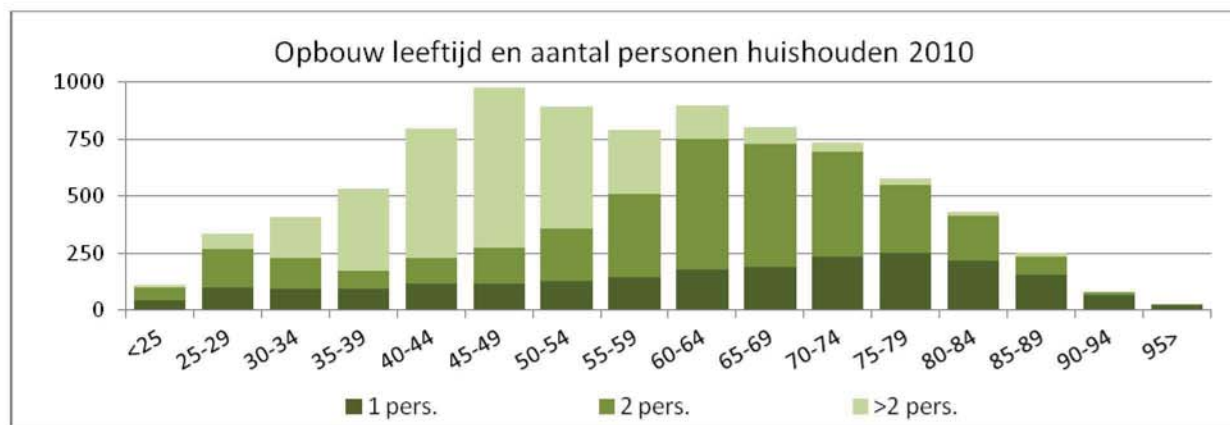
De gemiddelde leeftijd en de leeftijdsopbouw is voor de verschillende woonkernen en het buitengebied globaal identiek.



Bevolking van de gemeente Brummen: huishoudens

De volgende grafiek laat het aantal huishoudens en de omvang van die huishoudens in de verschillende leeftijdscategorieën zien, gebaseerd op de leeftijd van de hoofdbewoner.

Hierin is een bekend patroon terug te zien: tot ± 35 jaar bestaan de huishoudens voor meer dan de helft uit 1 of 2 personen en huishoudens in de leeftijd van 35 tot 55 jaar tellen in meerderheid meer dan 2 personen. Vanaf 55 jaar zijn de één- en tweepersoonshuishoudens weer in de meerderheid.



Van alle huishoudens in de gemeente Brummen is bijna 25 % nu een eenpersoonshuishouden, 40 % tweepersoons en ruim 35 % van de huishoudens telt 3 personen of meer.



Samenvattende conclusies

Voor de gemeente Brummen moet rekening worden gehouden met een daling van de omvang van de bevolking. Behalve die daling zal de leeftijdsopbouw ook aanmerkelijk veranderen. Er is een sterke vergrijzing en vooral het aantal personen in de gezinsfase neemt af.

Voor de woningbehoefte is vooral de huishoudenontwikkeling van belang. Hierbij doen zich eveneens 2 ontwikkelingen voor.

- Het aantal huishoudens zal licht blijven stijgen tot 2030. De stijging is tot 2020 $\pm 3\%$ (± 275 huishoudens) en in de volgende 10 jaren komen er nog eens ± 100 huishoudens bij. Daarna daalt het aantal huishoudens.
- De verandering in de leeftijdsopbouw van de bevolking impliceert een verandering in aard en samenstelling van de huishoudens. Dit is als volgt te duiden:
 - Jongere één- en tweepersoonshuishoudens: blijft globaal gelijk
 - Huishoudens met meer dan 2 personen: sterke afname
 - Oudere één- en tweepersoonshuishoudens: sterke toename

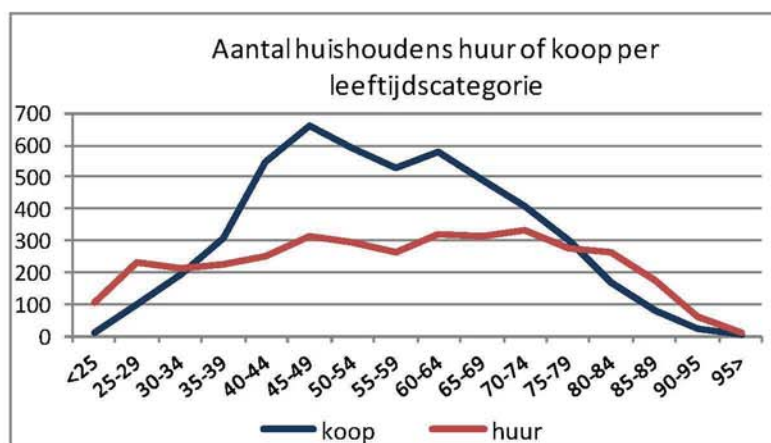
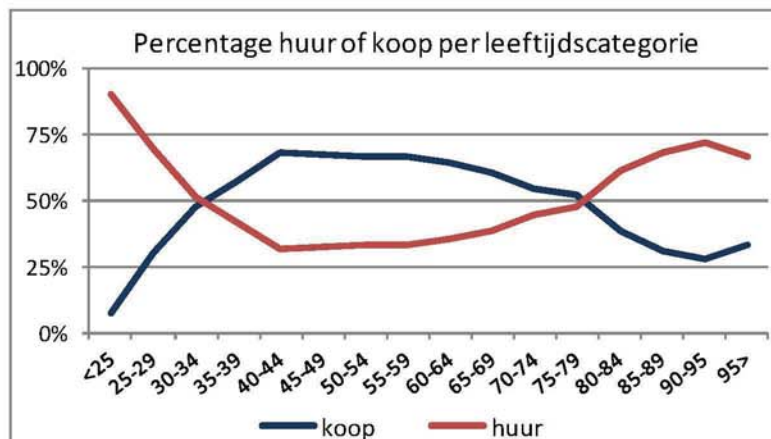
De bevolkings- en huishoudentrends zijn in Brummen duidelijk sterker dan elders in de regio.

2. Hoe woont de bevolking?

Huur of koop ?

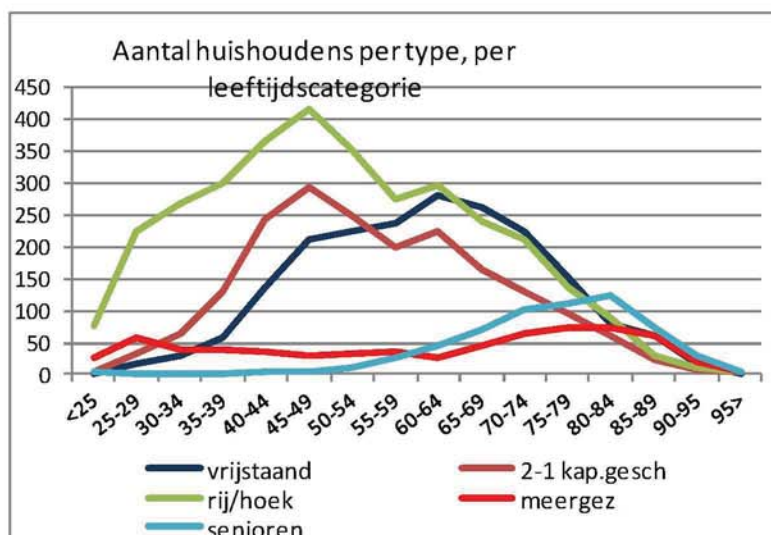
57 % van de Brummense voorraad is een koopwoning, ruim 34 % is een corporatiewoning. De overige 8 % betreft particuliere verhuur.

De gemiddelde leeftijd van huurders en kopers verschilt niet noemenswaardig, maar 'huur' en 'koop' is wel totaal verschillend verdeeld over de leeftijdsgroepen. Tot ± 35 jaar woont een meerderheid gehuurd, in de daaropvolgende leeftijdsgroepen tot 75-79 jaar zijn eigenaren in de meerderheid. Vanaf die leeftijd bewoont een meerderheid weer een huurwoning.



Welk woningtype?

De volgende grafiek toont het aantal huishoudens per leeftijdscategorie en type. Hierbij de volgende toelichting en kanttekeningen. De woningen die in het bijzonder geschikt of bestemd zijn voor senioren zijn afzonderlijk aangegeven. Dit kunnen zowel grondgebonden woningen (rij/hoek, enz.) als meergezinswoningen zijn. Het betreft in veruit de meeste gevallen corporatiewoningen omdat deze woningen als zodanig zijn 'gelabeld' en aan de doelgroep worden verhuurd. Dit alles is niet het geval bij koopwoningen, derhalve ontbreekt van



koopwoningen deze informatie. Onder alle overige woningtypen kunnen zich dus eveneens woningen bevinden die aan dezelfde criteria voldoen als de 'gelabelde' seniorenwoningen van de corporaties.

De gemiddelde leeftijd van de hoofdbewoners per woningtype verschilt duidelijk van elkaar. Bewoners van rij- en hoekwoningen zijn gemiddeld genomen met 51 jaar het jongst, gevolgd door bewoners van 2-onder-1 kapwoningen (55 jaar). Bewoners van vrijstaande- en van meergezinswoningen zijn gemiddeld 61 jaar en van seniorenwoningen 75 jaar.

Als de leeftijdsopbouw per woningtype wordt bekeken, dan valt op dat veel 2-onder-1 kap-/geschakelde woningen bewoond worden door huishoudens in de leeftijd van 40 tot 64 jaar en dat de 'piek' van bewoners van vrijstaande woningen zich bevindt in de categorieën van 50 tot 75 jaar. Hiermee wordt het beeld bevestigd dat dit laatste type in de wooncarrière de opvolger is van een 2-onder-1 kap-/geschakelde woning. Bewoners van vrijstaande woningen blijven vervolgens tot op hogere leeftijd in hun huidige woning wonen dan bewoners van rij- en hoekwoningen en 2-onder-1 kap-/geschakelde woningen.

Vanaf ± 65 jaar begint de toename van aantallen huishoudens in een meergezinswoning of een seniorenwoning en neemt de totale omvang van huishoudens in de overige woningtypen af. Vanaf ± 80 jaar wonen meer huishoudens in een seniorenwoning of een meergezinswoning dan in één van de overige typen.

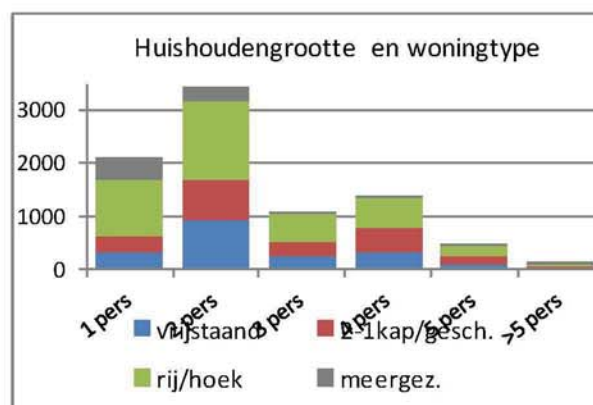
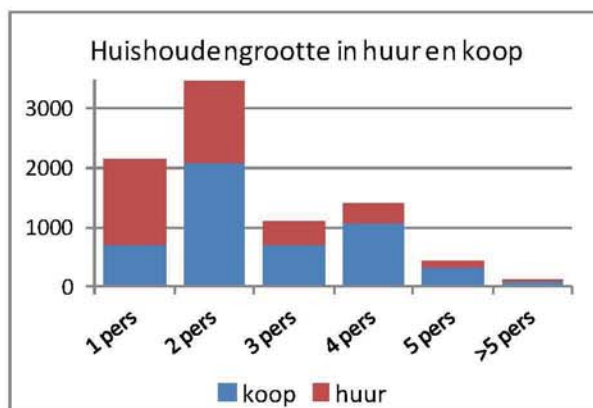
Omvang van huishoudens en woningbezetting

Het gemiddeld aantal personen per huishouden is 2,4. De kleinere kernen en het buitengebied liggen enigszins boven dit gemiddelde.

Kijken we naar woningtypen, dan ligt de bezetting van 2-onder-1 kap-/geschakelde woningen boven het gemiddelde (2,8), die van meergezinswoningen duidelijk daar onder (1,9). In koopwoningen wonen gemiddeld 2,7 personen, in huurwoningen 2.

Van de eenpersoonshuishoudens bewoont 77 % een huurwoning. Bij tweepersoonshuishoudens is dat nog 40 %. Van de huishoudens die bestaan uit 3 personen of meer woont 28 % gehuurd. Dit komt overeen met het eerder geschetste beeld dat jongeren en ouderen overwegend huren terwijl huishoudens in de gezinsfase in grote meerderheid een koopwoning hebben.

Vanuit de optiek van woningtypen bekeken, wordt ruim de helft van de 2/1 kap-/geschakelde woningen bewoond door één- of tweepersoons huishoudens. Bij vrijstaande woningen is dit ruim tweederde.



Samenvattende conclusies

De sterke daling van huishoudens in de 'gezinsfase' brengt met zich mee dat de positie van zowel rij- en hoekwoningen, als 2-onder-1 kap-/geschakelde woningen, als vrijstaande woningen (zeer) kwetsbaar zal worden. In het bijzonder gaat dit de koopsector aan omdat in de 'gezinsfase' een overgrote meerderheid in een koopwoning woont. Ook corporaties

kunnen last krijgen van de daling van het aantal huishoudens in deze leeftijdsfase, vanwege de grote aantallen rij- en hoekwoningen in hun bezit. Het zal ook sterk afhangen van economische ontwikkelingen in welk segment de onderdruk het grootst zal worden.

Op 'enig' moment (vanaf de leeftijd van ± 65 jaar) begint de 'populariteit' van meergezinswoningen en seniorenwoningen toe te nemen en vanaf de leeftijd 75-79 jaar 'wedijveren' deze woningtypen met alle overige typen.

In het licht van de verwachte bevolkings- en huishoudenontwikkeling zal in dit segment de vraag (zeer) sterk toenemen. Die vraag richt zich op het bijzonder op de huursector. Zorg- en overig dienstenaanbod zal hierbij ook een grote rol kunnen spelen.

De eerder geconstateerde gezinsverdunding is mede een gevolg van de vergrijzing. De verwachte vraagtoename bij ouderen betreft één- en tweepersoons huishoudens. Een aanzienlijk deel van deze huishoudens zal afkomstig zijn uit 2-onder-1 kap-/geschakelde woningen en vrijstaande woningen (koop!). Dit gegeven kan van belang zijn bij de prijsstelling (in combinatie met kwaliteitsniveau, comfort, etc.) van het aanbod voor deze groepen.

Woonduur

Meestal wordt verhuisgeneigdheid gemeten door huishoudens te vragen naar hun wens of voornemen om binnen een bepaalde termijn te verhuizen. Of die verhuizing ook wordt gerealiseerd, blijft de vraag.

Ook de huidige woonduur is een indicator over de mate van verhuisgeneigdheid. Dit wordt in onderstaande belicht aan de hand van informatie van gemeente en corporaties sinds wanneer huishoudens op het huidige adres wonen. Voordeel van benaderingswijze is dat hiermee een beeld ontstaat op basis van daadwerkelijk gerealiseerde verhuizingen. De kanttekening die moet worden geplaatst is, dat hiermee niet inzichtelijk wordt in hoeverre wensen en voornemens tot verhuizing niet zijn gerealiseerd vanwege het niet beschikbaar zijn van een gewenste woning.

Helaas ontbreekt informatie over de woning die heeft achtergelaten.

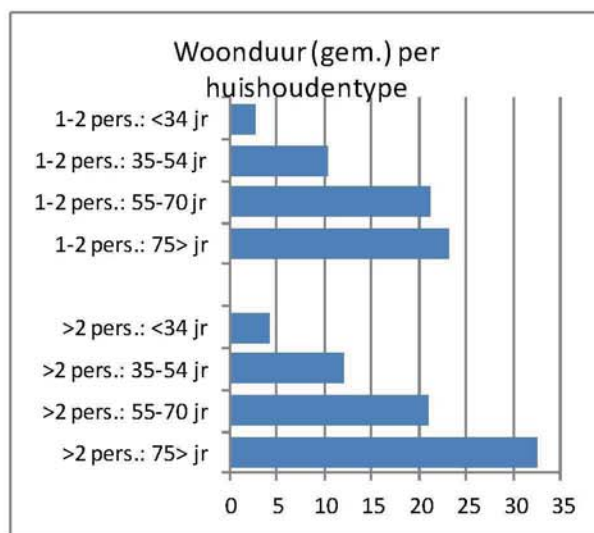
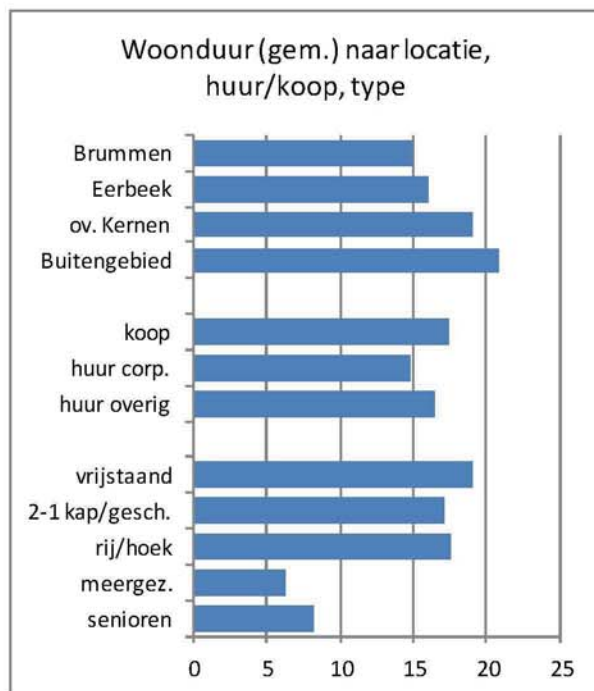
Woonduur naar locatie, huur/koop en type

Gemiddeld wonen de huishoudens nu 16,4 jaar op het huidige adres. De bijgaande grafiek laat de gemiddelde bewonersduur zien, bekeken vanuit het oogpunt van koop/huur, woningtypes en locatie. Huishoudens in Brummen en Eerbeek blijken enigszins minder honkvast te zijn dan de huishoudens in de overige kernen en het buitengebied.

Tussen bewoners van koop- en huurwoningen zijn de verschillen klein.

Vanuit de optiek van woningtypen bekeken, wonen huishoudens in meergezinswoningen en seniorenwoningen relatief zeer kort op het huidige adres. De verklaring hiervoor ligt opgesloten in het voorgaande deel van dit hoofdstuk.

Meergezinswoningen worden ofwel bewoond door startende jongeren (beneden-/bovenwoningen) of door ouderen ('appartementen') die op hogere leeftijd nog van woning zijn gewisseld. Voor seniorenwoningen geldt uiteraard eveneens het

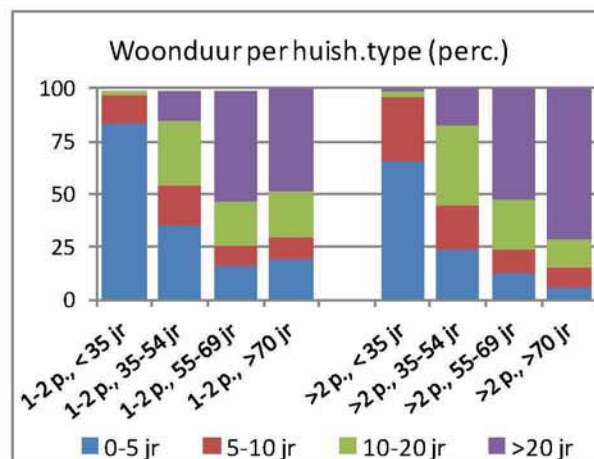


laatste. Bovendien is een relatief groot deel van deze woningtypen vrij recent gebouwd.

Woonduur naar huishoudentype

Uiteraard loopt de woonduur op naarmate de leeftijd toeneemt. De verschillen zijn echter groot, oplopend tot meer dan 30 jaar woonduur voor huishoudens ouder dan 75 jaar en bestaande uit meer dan 2 personen (overigens een zeer kleine categorie).

Is van de huishoudens in de leeftijd van 35 tot 55 jaar 28 % de afgelopen 5 jaar verhuisd, voor de leeftijdsgroepen boven de 55 jaar is dat 17 %. Meer dan 50 % van deze laatste groep woont meer dan 20 jaar op het huidige adres. Dit bevestigt het beeld dat ouderen over het algemeen minder verhuisgeneigd zijn.



Verhuizingen in de afgelopen 5 jaar

De gemiddelde woonduur van ruim 16 jaar, neemt niet weg dat 27 % van alle huishoudens korter dan 5 jaar in de huidige woning woont. In ruim een kwart van de gevallen gaat het dus om betrekkelijk recente verhuizingen. In onderstaande wordt ingezoomd op deze groep. Welke huishoudens betreft het en welke woning bewoont men nu?

De bijgaande tabel geeft weer welke groepen huishoudens het gaat.

Hoewel eerder bleek dat 55-plussers *relatief* minder verhuisgeneigd zijn, blijkt dat het getalsmatig om een zeer betekenisvolle groep gaat. Zij zijn 'verantwoordelijk' voor ongeveer eenderde van alle verhuisbewegingen in de afgelopen 5 jaar. Ter vergelijking: de groep 55-plussers is daarmee omvangrijker dan de huishoudens tot 35 jaar (waaronder starters).

Uit dit overzicht komt verder naar voren dat ruim tweederde van de verhuisbewegingen in de afgelopen 5 jaar afkomstig is van kleine huishoudens. Huishoudens vanaf 3 personen ('gezinnen') droegen hier 'slechts' voor eenderde aan bij.

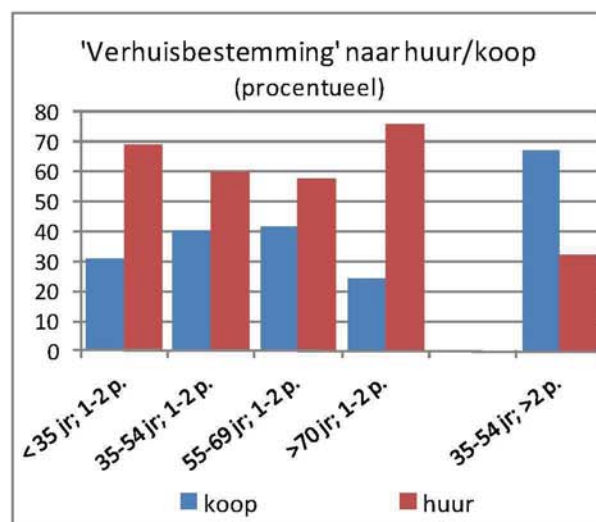
Aantal verhuisde huishoudens afgelopen 5 jaar, naar huishoudentype		
	Aantal	Percentage
< 34 jr, 1-2 pers	499	21
35-54 jr, 1-2 pers	366	16
55-69 jr, 1-2 pers	327	14
>70 jr, 1-2 pers	379	16
Totaal 1-2 pers	1.571	68
< 34 jr, >2 pers	172	7
35-54 jr, >2 pers	514	22
55-69 jr, >2 pers	61	3
>70 jr, >2 pers	6	0
Totaal > 2 pers.	753	32
Totaal	2.324	100

'Verhuisbestemming'

Naar welk marktsegment zijn de 5 omvangrijkste huishoudenscategorieën in de afgelopen 5 jaar verhuisd? Wat was hun 'verhuisbestemming'? Uit de verhuisbeweging die de afgelopen 5 jaar is gemaakt komt het volgende naar voren.

De kleine huishoudens zijn in meerderheid verhuisd naar een huurwoning (i.c. doorgaans van een corporatie). Dat is vooral van toepassing op de jongere en op de oudere huishoudens. Gezinnen verhuisden in grote meerderheid naar een koopwoning.

Hiermee wordt het eerder geschetste beeld bevestigd, dat huishoudens met meer dan twee personen vaker een koopwoning bewonen dan een

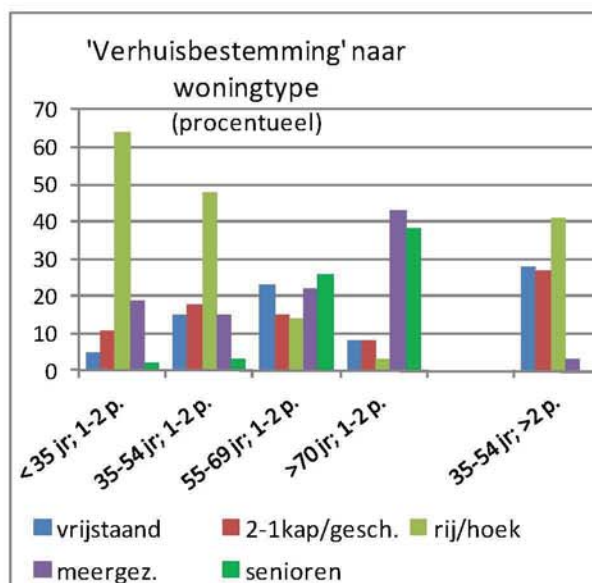


huurwoning en dat jongeren en ouderen meer naar huur dan naar koop neigen.

Als de verhuisbestemming van de 'recente' verhuizers onderscheiden wordt naar woningtype, dan wordt zichtbaar dat een verhuizing naar een rij- en hoekwoningen (veel) minder aan de orde is naarmate de leeftijd stijgt. Onder de leeftijdsgroepen tot 55 jaar blijkt het een zeer populair woningtype (mogelijk mede beïnvloed door het ruime aanbod). Huishoudens van meer dan 2 personen blijken bovendien veel vaker dan leeftijdsgenoten wiens huishouden uit 1 of 2 personen bestaat, te verhuizen naar een vrijstaande of 2-onder-1 kap-/geschakelde woning.

De 55-69 jarigen onderscheiden zich van de jongeren leeftijdsgroepen door zich te oriënteren op vrijwel alle woningtypen. Bijna de helft verhuisde naar een meergezins- of een een seniorenwoning.

Ouderen vanaf 70 jaar verhuisden in overgrote meerderheid naar een meergezinswoning of een seniorenwoning.

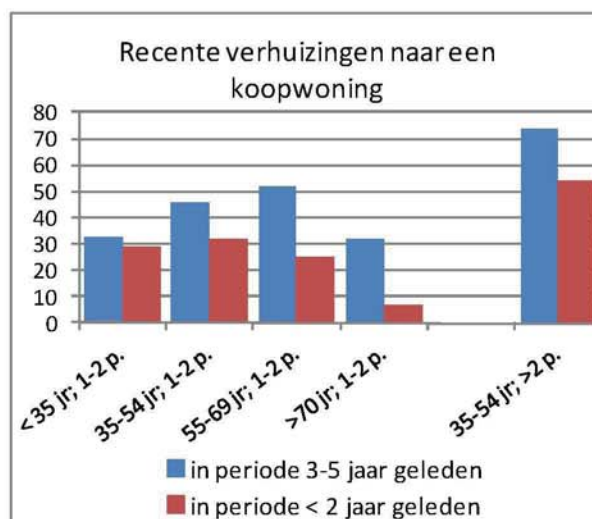


Recente verhuizingen en malaise op de woningmarkt

Van de verhuizingen in de afgelopen 5 jaar blijkt 41 % plaats te hebben gevonden in de afgelopen 2 jaar. Hiermee wordt niet het beeld bevestigd dat vanwege de economische recessie en de 'vastzittende' huizenmarkt de doorstroming in de afgelopen jaren ernstig is gestagneerd. Uit de achterliggende gegevens blijkt bovendien dat juist de groep één- en tweepersoonshuishoudens onder de 35 jaar relatief het vaakst is verhuisd in de afgelopen 2 jaar: 56 % van de verhuizingen in de afgelopen 5 jaar vonden minder dan 2 jaar geleden plaats. Dit percentage is hoger dan bij alle overige huishoudengroepen.

Hoewel het aantal verhuizingen de afgelopen 2 jaar niet terug lijkt te zijn gelopen, is er wel het nodige gewijzigd in de verhouding huur/koop.

Betrof 3 tot 5 jaar geleden nog 50 % van alle verhuizingen er één naar een koopwoning, in de afgelopen 2 jaar was dat gedaald naar 32 %. Dit betekent dat bij een gelijkblijvend aantal verhuizingen, het beroep op de huurwoningenmarkt aanmerkelijk is toegenomen in de afgelopen 2 jaar ten opzichte van de 3 jaar daarvoor.



Als wordt gekeken in hoeverre dit de ene groep wellicht meer heeft getroffen dan de andere, blijkt dat afgelopen 2 jaar alle huishoudens (veel) minder vaak naar een koopwoning zijn verhuisd dan 3 tot 5 jaar geleden. De enige uitzondering hierop blijkt opnieuw de groep één- en tweepersoonshoudens jonger dan 35 jaar te zijn. Hiermee wordt dus ten aanzien van deze groep opnieuw niet het beeld bevestigd dat de malaise op de koopwoningenmarkt en de beperkte financieringsmogelijkheden juist deze groep (waaronder de starters) heeft getroffen.



Samenvattende conclusies

Hoewel de recente beeldvorming anders doet vermoeden, is er de afgelopen jaren veel mobiliteit op de woningmarkt geweest. Ruim een kwart van de huishoudens blijkt in de afgelopen 5 jaar te zijn verhuisd, ruim 10 % de afgelopen 2 jaar.

Deze totale groep recente (afgelopen 5 jaar) verhuizers bestaat voor ruim tweederde uit kleine huishoudens, 'gezinnen' ongeveer eenderde.

Huishoudens van 55 jaar zijn relatief weliswaar minder verhuisgeneigd, maar getalsmatig vormen zij nu reeds een betekenisvolle groep. Op grond van de verwachte toename van deze groep mag worden verwacht dat deze groep in de (nabije) toekomst een steeds grotere, wellicht zelfs dominante rol gaat spelen in de verhuisbewegingen en dus de woningvraag. De voorkeur van deze groep gaat vooral in de richting van meergezinswoningen en woningen die specifiek geschikt/bedoeld zijn voor ouderen. Deze groep zal in het bijzonder een beroep doen op een corporatiewoning (max. 2 slaapkamers, senioren geschikt). Zij deden veel vaker een beroep op een huur- dan een koopwoning.

Deze toenemende betekenis van de ouderen voor de verhuisbewegingen in de toekomst betekent naar verwachting ook een sterk toenemend aanbod van alle woningtypen m.u.v. meergezinswoningen. Overigens, mits dit aanbod voor deze categorie huishoudens er ook daadwerkelijk is/komt. Huishoudens vanaf 55 jaar dragen hiermee bij aan een toenemend aanbod voor gezinnen en één- en tweepersoons huishoudens onder de 55 jaar. Echter, de omvang van deze groepen neemt af, waardoor het waarschijnlijk is dat er onderdruk ontstaan bij de categorieën woningen die de 55-plussers in de toekomst achterlaten.

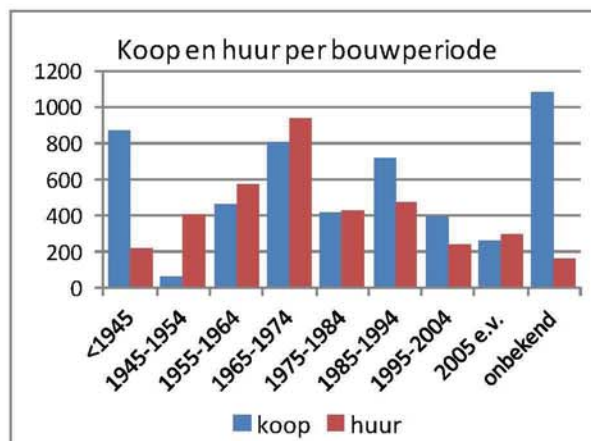
Hiermee ontstaat een 'woningmarkttechnisch' dilemma: beantwoorden aan de toekomstige vraag/behoefte van ouderen betekent tevens ruimte creëren voor andere huishoudens en zorgt voor dynamiek op de woningmarkt. Tegelijkertijd dreigt hiermee op een groot en belangrijk deel van de plaatselijke markt een vacuüm te ontstaan.

3. De woningvoorraad

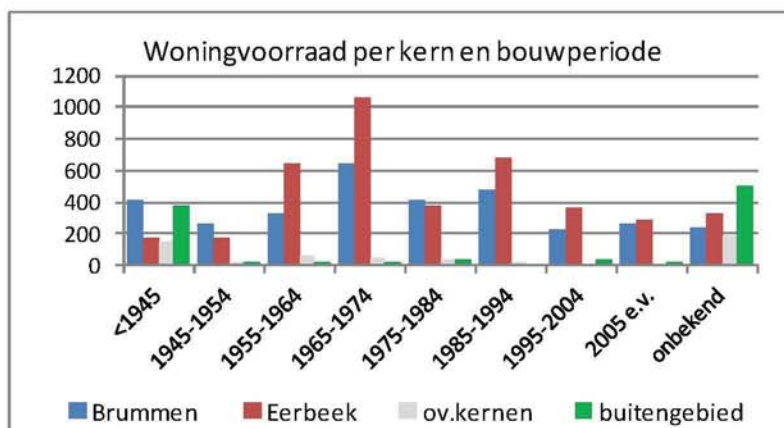
Algemeen

De gemeente Brummen telt medio 2011 ruim 8.900 woningen. Gemiddeld bouwjaar is 1967, maar woningen in Eerbeek zijn gemiddeld genomen van een recentere datum (1975). Huur- en koopwoningen verschillen 10 jaar in leeftijd (resp. 1975 en 1965).

De woningbouw in de kern Brummen is redelijk gelijkmatig in de tijd verlopen, zeker in vergelijking met Eerbeek. In deze laatste kern liep de nieuwbouwproductie in de periode 1955 – 1974 zeer sterk op. Dit heeft in geresulteerd dat ruim 40 % van de woningen in Eerbeek uit deze periode stammen.

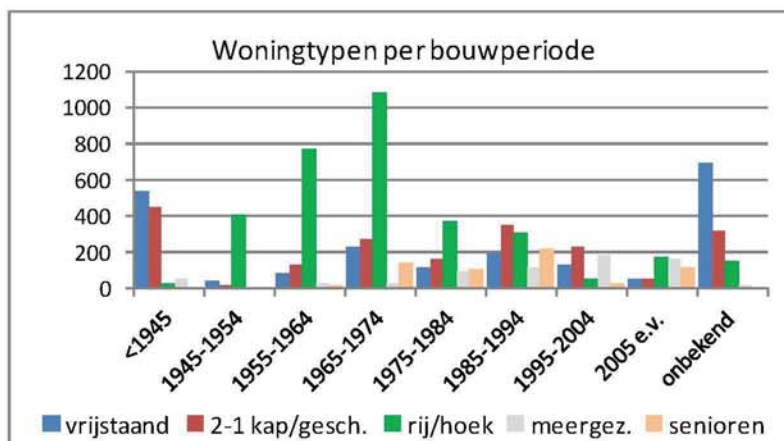


Tot 30 jaar na WO2 liep de bouwproductie ook in Brummen sterk op. De nadruk lag telkens op huurwoningen (doorgaans gebouwd door corporaties). Na 1975 halveerde de bouw van nieuwe woningen. In de periode tot 2004 lag de nadruk op het realiseren van koopwoningen. Met de recente nieuwbouw is hierin weer een kentering opgetreden. Sinds 2005 zijn er ruim 550 nieuwe woningen bijgekomen, waarvan iets meer dan de helft in huur. Van veel koopwoningen is het bouwjaar niet bekend. Dit zou bovenstaand beeld kunnen beïnvloeden.



De woningvoorraad per type en bouwperiode bekeken, levert het beeld op dat de hoge bouwproductie tot 1975 grotendeels rij- en hoekwoningen betrof. Bijna 70 % van de rij- en hoekwoningen stamt uit deze periode. De rij- en hoekwoningen zijn met 38 % van de voorraad meest 'dominante' woningtype.

In de periode vanaf 1975 is er meer gemêleerd gebouwd, waaronder ook meergezinswoningen en seniorenwoningen.



Samenvattende conclusies

37 % van de Brummense woningvoorraad bevindt zich in de kern Brummen, 46 % in Eerbeek. De overige kernen en het buitengebied dragen resp. 6 en 12 % bij. De realisatie

van de woningen in Brummen is veel meer in de tijd verspreid geweest, terwijl Eerbeek en de periode 1955 – 1974 een groeischeut kende. 42 % van de Eerbeekse voorraad stamt uit deze tijd.

Rij- en hoekwoningen zijn het meest 'dominante' woningtype in de gemeente Brummen. In de kern Brummen en Eerbeek resp. 42 en 46 % van de voorraad). Kenmerkend is bovendien dat in de kern Brummen 64 % en in Eerbeek 71 % van dit type stamt uit de periode voor 1974.

Meergezinswoningen komen betrekkelijk weinig voor: Brummen 11 % en Eerbeek 8 %. Bijna de helft van deze woningen is in Eerbeek is gebouwd in de periode 1975 – 1994, terwijl in Brummen dit type meestal na 1995 is gerealiseerd.

Seniorenwoningen (i.c. corporatiewoningen) vormen in Brummen 9 % en in Eerbeek 8 % van de voorraad.

58 % van de voorraad is een koopwoning, 34 % corporatiebezit en 8 % overige huur. In Brummen en Eerbeek verschillen deze verhoudingen duidelijk: het aandeel corporatiebezit is in Brummen 46 % en in Eerbeek 36 %.

Brummen kent veel meer vooroorlogse woningen dan Eerbeek. In deze laatste kern werden zeer veel woningen gerealiseerd in de periode 1955 – 1974 (42 % van de huidige voorraad, Brummen: 30 %).

De woningvoorraad: door welke huishoudens bewoond?

De geeft weer door welke categorieën huishoudens de verschillende woningtypes worden bewoond. Tevens is in de tabel weergegeven in welke mate deze huishoudentypen in de komende decennia naar verwachting in omvang zullen toe- of afnemen. Hiermee ontstaat een inzicht in de kansen en bedreigingen van de woningtypen.

Dit beeld is enkel gebaseerd op de lokale markt. Uiteraard is die markt niet 'gesloten': er is ook vraag van buitenaf (die overigens in meer of mindere mate gestimuleerd kan worden) en vanuit de gemeente Brummen vertrekken huishoudens naar elders.

Een tweede kanttekening is dat 'prijsaspecten' niet in de tabel zijn verwerkt. Zoals eerder is opgemerkt zijn van koopwoningen geen prijsklassen bekend en van de huishoudens zijn inkomens onbekend.

Type, koop/Huur, % van voorraad	Bewoond door huish.type:	Perc.	Indicatie verwachte stijging/daling omvang huish.type in 2020 resp. 2030	
Vrijstaande woningen				
Koop (21)	1-2 p./55-70 jr.	30	+ / -	+ / -
	>2 p./35-54 jr.	26	- -	- -
	1-2 p./>70 jr.	24	+ + +	+ + + +
Huur (3)	1-2 p./>70 jr.	33	+ + +	+ + + +
	1-2 p./55-70 jr.	30	+ / -	+ / -
	>2 p./35-54 jr.	11	- -	- -
2-1 kap/geschakelde woningen				
Koop (20)	>2 p./35-54 jr.	38	- -	- -
	1-2 p./55-70 jr.	24	+ / -	+ / -
	1-2 p./>70 jr.	14	+ + +	+ + + +
	1-2 p./35-54 jr.	10	- -	- -
Huur (2)	1-2 p./35-54 jr.	17	- -	- -
	1-2 p./55-70 jr.	18	+ / -	+ / -
	1-2 p./>70 jr.	30	+ + +	+ + + +
	>2 p./35-54 jr.	18	- -	- -
Rij-/hoekwoningen				
Koop (13)	>2 p./35-54 jr.	40	- -	- -
	1-2 p./55-70 jr.	17	+ / -	+ / -
	1-2 p./35-54 jr.	12	- -	- -
	1-2 p./>70 jr.	10	+ + +	+ + + +
Huur (26)	1-2 p./55-70 jr.	22	+ / -	+ / -
	>2 p./35-54 jr.	21	- -	- -
	1-2 p./35-54 jr.	18	- -	- -
	1-2 p./>70 jr.	15	+ + +	+ + + +

	1-2 p./<35 jr.	12	+	+
Meergezinswoningen				
Koop (2)	1-2 p./>70 jr.	46	+	+
	1-2 p./35-54 jr.	16	-	-
	1-2 p./55-70 jr.	15	+	-
	1-2 p./<35 jr.	11	+	+
Huur (6)	1-2 p./>70 jr.	44	+	+
	1-2 p./<35 jr.	19	+	+
	1-2 p./35-54 jr.	16	-	-
	1-2 p./55-70 jr.	16	+	-
Seniorenwoningen				
Koop (1)	1-2 p./>70 jr.	69	+	+
	1-2 p./55-70 jr.	21	+	-
Huur (6)	1-2 p./>70 jr.	72	+	+
	1-2 p./55-70 jr.	22	+	-



Samenvattende conclusies

De positie van **vrijstaande woningen (koop)** is in de komende decennia zeer kwetsbaar. Vrijstaande woningen worden vaak bewoond door een- en tweepersoons huishoudens vanaf 55 jaar. Deze groep (vanaf 70 jaar) neemt weliswaar in omvang toe, maar ouderen gaan eerder op zoek naar een alternatief dan op die leeftijd nog te opteren

voor een vrijstaande woning.

Dit wordt onvoldoende gecompenseerd door huishoudens in de leeftijd tot 35 jaar, voor wie een vrijstaande woning niet het eerst voor de hand liggende woningtype is. Evenmin zijn huishoudens (gezinnen) van 35 – 55 jaar een kansrijke doelgroep omdat deze categorie duidelijk afneemt.

Huidige bewoners van vrijstaande zullen langer in hun huidige woning blijven indien er voor hun geen alternatieven voorhanden zijn.

2-onder-1 kap- en geschakelde woningen moeten het meer dan vrijstaande woningen hebben van huishoudens in de gezinsfase. Deze groep neemt in de komende decennia echter aanmerkelijk af. Dit kan enigszins worden gecompenseerd door jongere huishoudens.

Bewoners van 2-onder-1 kap bewoners zullen in principe volop kunnen doorstromen naar vrijstaande woningen omdat hierin voldoende aanbod zal zijn (zie boven).

Rij- en hoekrijwoningen zijn nu in ruime mate voorhanden (bijna 40 % van het aanbod, huuraanbod een keer zo groot als koopaanbod)). Deze woningen worden bewoond door een gemêleerde groep huishoudens. De huishoudens in de leeftijd van 35 – 55 vormen hiervan een belangrijke groep. Deze groep neemt evenwel in omvang af. Tezamen met het zeer ruime aanbod en de 'uitstroom' van oudere bewoners die op hogere leeftijd mogelijk voor andere woningtypen gaan kiezen brengt dit met zich mee dat dit woningtype kwetsbaar is/wordt. Mogelijk gaat ook de ouderdom van deze woning en de geboden prijs-kwaliteit een rol spelen.

Er is in principe een groot potentieel voor **meergezinswoningen**. Een deel van de zeer sterk toenemende groep ouderen opteert voor een appartement. Dit woningtype vormt echter slechts een klein aandeel in de totale voorraad (8 %, grootste deel huur), waardoor doorstroombmogelijkheden beperkt zijn.

Voor **seniorenwoningen** geldt in – sterkere mate – hetzelfde als voor meergezinswoningen, ook wat betreft de omvang van het aanbod en de beperkte doorstroombmogelijkheden.

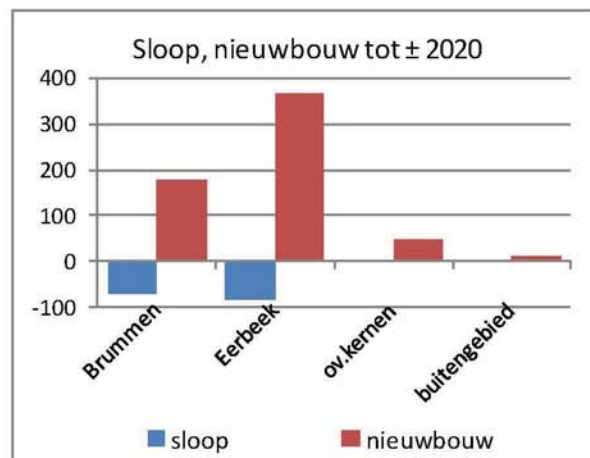
Kort samengevat is 85 % van de Brummense woningvoorraad in principe kwetsbaar. De redenen en oorzaken zijn terug te voeren op het volgende:

- Deze voorraad sluit niet aan op de toekomstige samenstelling van de bevolking en de (verwachte) behoefte. Vergrijzing speelt hierin een sleutelrol.
- De dalende omvang van de 'middengroepen' 35-55 jaar zorgt voor vraaguitval waardoor aanbod in andere delen van de plaatselijke markt niet wordt beantwoord.

(Vervangende) Nieuwbouw tot ± 2020

Volgens huidige plannen en voornemens worden in de periode tot ± 2020 172 woningen gesloopt in het kader van herstructurering. Er wordt nu rekening mee gehouden dat ruim 600 woningen in die periode worden gebouwd, inclusief nieuwbouw ter vervanging van de gesloopte woningen. Er is dus een netto toename van ± 430 woningen. Dit is een uitbreiding van 4,8 %.

De netto toename is in Eerbeek sterker (6,9 %) dan in Brummen (3,4 %).



Nieuwbouw: koop of huur?

Het nieuwbouwprogramma van ruim 600 woningen bestaat uit 307 koop woningen en 295 huurwoningen.

Omdat de te slopen woningen alle huurwoningen zijn, is de netto toename van het aantal huurwoningen uiteindelijk 123. De verhouding koop – huur komt hiermee op resp. 71 % en 29 %.

De koopsector breidt uit met 6 %, de huursector met 3,3 %.

Voor Eerbeek en Brummen liggen deze percentages duidelijk verschillend, zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Nieuwbouw (netto !) naar huur en koop Brummen en Eerbeek					
	Koop		Huur		Verhouding koop-huur
	aantal	% uitbr.	aantal	% uitbr.	
Brummen	85	5,6	25	1,5	77 – 23
Eerbeek	193	8,2	87	5,1	69 – 31
Overig	29	2,4	11	3,3	73 – 27
Totaal	307	6,0	123	3,3	71 - 29

Nieuwbouw naar woningtypen

Nieuwbouw naar woningtype Brummen en Eerbeek					
	Rij- en hoekw.		Meergezins		Totaal
	Alle doelgroepen	senioren	Alle doelgroepen	senioren	
Brummen	71	-21 (29 nieuw, 50 sloop)	-20 (sloop)	80	110
Eerbeek	121 (incl. 86 sloop)	147		12	280
Overig	36 (incl. 16 sloop)	4			40
Totaal	228	130	-20	92	430

Van het nieuwbouwprogramma is ongeveer 50 % bedoeld voor senioren.



Samenvattende conclusies

De woningvoorraad neemt tot 2020 netto toe met 4,8 % (430 woningen). Het aantal huishoudens in dezelfde periode met 3 % ($\pm$ 265 huishoudens). Het nieuwbouwprogramma is m.a.w. groter dan noodzakelijk om de plaatselijke groei van het aantal huishoudens op te vangen.

Het aantal nieuwbouwwoningen afgezet tegen de bestaande voorraad is zodanig gering dat de mogelijkheden om hiermee de plaatselijke woningmarkt wezenlijk en blijvend te beïnvloeden ook beperkt zijn. Dit doet niets af aan de noodzaak (gezien bijv. de omvang van investeringen) dat nieuwbouw aansluit op de lokale woonbehoefte.

De netto uitbreiding van de koopsector is groter dan de huursector. Dit sluit niet aan op de verwachting dat de groepen huishoudens die zich vooral oriënteren op koopwoningen duidelijk in omvang gaan afnemen, terwijl groepen huishoudens die meer naar huur neigen in omvang toenemen. Vanwege de sloop van corporatiewoningen en geringe aantallen nieuwe huurwoningen is de uitbreiding van huurwoningen in de kern Brummen zeer gering.

De helft van het nieuwbouwprogramma is speciaal geschikt of bedoeld voor senioren en komt hiermee tegemoet aan de verwachte behoefte in de toekomst. In de beide kernen Brummen en Eerbeek wordt hieraan in dezelfde mate aandacht besteed.

Corporatiewoningen naar type

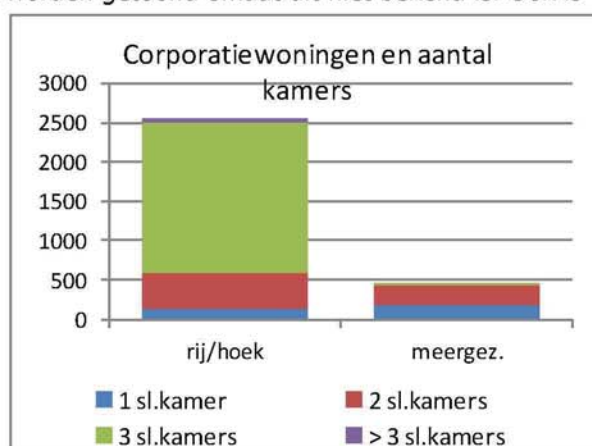
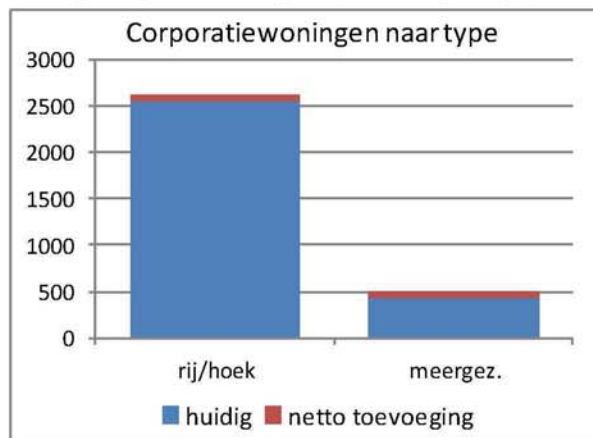
Het overgrote deel (85 %) van de corporatiewoningen zijn rij- en hoekwoningen, de overige 15 % zijn meergezinswoningen. Die verhoudingen zijn in Eerbeek en Brummen nu precies gelijk.

De meergezinswoningen zijn verder te onderscheiden in begane grondwoningen en woningen op een etage met of zonder lift. Tot de woningen op begane grondniveau en bereikbaar met lift behoren ook de appartementen die bij uitstek geschikt zijn voor senioren. In beide dorpen is dit aandeel 12 %.

Corporatiewoningen en aantal kamers

Ruim tweederde van de corporatiewoningen telt 3 slaapkamers. Het gaat dan bijna altijd om eengezinswoningen. Van dit woningtype heeft 22 % 1 of 2 slaapkamers. Bij meergezinswoningen zijn 3 of meer slaapkamers een hoge uitzondering.

Van koopwoningen kan het aantal slaapkamers niet worden getoond omdat dit niet bekend is. Ook is onvoldoende bekend hoeveel slaapkamers nieuwbouwwoningen zullen tellen waardoor het niet mogelijk is een toekomstige trend te laten zien.



Samenvattende conclusies

Met de voorziene toevoegingen wordt vooral de categorie rij- en hoekwoningen verder versterkt. Dit geldt in het bijzonder voor Eerbeek, waar bijna 100 % van de plannen bestaat uit dit woningtype, terwijl voor Brummen dit aandeel 56 % is. In Brummen ligt de nadruk meer op meergezinswoningen, waardoor hier het aandeel meergezinswoningen zal toenemen naar 19%.

De nieuwbouw concentreert zich in de koopsector volledig op de rij- en hoekwoningen waarmee het aandeel van dit 'segment' in de buurt komt van vrijstaande en 2/1 kap-/geschakelde woningen. Dit doet zich vooral voor in Eerbeek, waar rij- en hoekwoningen nu al relatief veel meer voorkomen.

Doelgroepen in corporatiewoningen

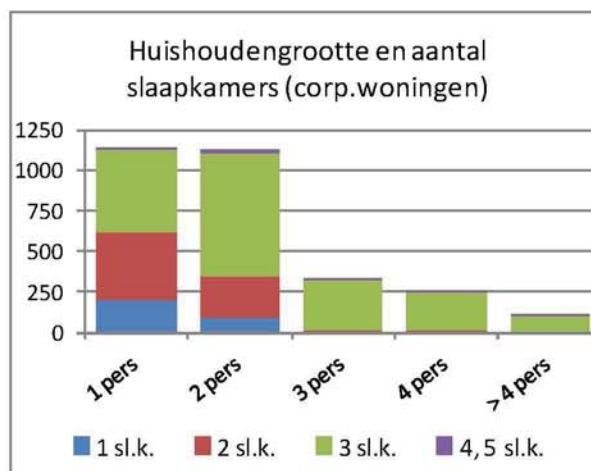
In onderstaande is het corporatiebezit weergegeven naar type, aantal slaapkamers en doelgroepen. Wat betreft de definiëring van doelgroepen is als volgt te werk gegaan:

- Senioren: woningen die door de corporaties worden aan gegeven als specifiek geschikt of bedoeld voor senioren, incl. woningen met zorg
- Klein huishouden: woningen met 1 of 2 slaapkamers. Meergezinswoningen op de begane grond en bereikbaar met lift kunnen, hoewel niet specifiek bedoeld, ook goed geschikt zijn voor senioren.
- Groot huishouden: woningen met meer dan 3 slaapkamers
- Alle huishoudens: overige woningen (lees: met 3 slaapkamers)

Het onderscheid 'groot' en 'klein' is grofmazig (indicatief); er is geen rekening gehouden met oppervlakten van vertrekken.

In onderstaande tabel is de huidige situatie weergegeven en in rood de toe- of afname op grond van de **corporatieplannen**.

Van koopwoningen is niet bekend hoeveel kamers deze tellen en in hoeverre deze vanwege specifieke kenmerken (zoals 0- treden) specifiek geschikt zijn voor senioren. Koopwoningen worden niet gelabeld zoals bij corporatiewoningen wel het geval is.



aantal slp.kmrs	woningtype	alle	groot huish.	klein huish.	senioren	Totaal nu	Totaal trend
1 slp.k	Eengezinswoning				120	120	120
	Meergez. begane grond			75 (-10)		75	65 (-10)
	Meergez. etage geen lift			46 (-10)		46	36 (-10)
	Meergez. etage met lift			51		51	51
Totaal 1				172 (-20)	120	292	272 (-20)
2 slp.k.	Eengezinswoning			115 (-23)	344 (-46)	459	390 (-69)
	Meergez. begane grond			69	16 (+40)	85	125 (+40)
	Meergez. etage geen lift			37		37	37
	Meergez. etage met lift			112	23 (+52)	135	187 (+52)
Totaal 2				336 (-23)	383 (+46)	716	739 (+23)
3 en meer	Eengezinswoning	1900 (-11)	50		35 (+15)	1985	1989 (+4)
	Meergez. etage geen lift			3		3	3
	Meergez. etage met lift			4		4	4
	vrijstaand		3	1		4	4
Totaal 3 en meer		1900 (-11)	53	11	35 (+15)	1996	2000 (+4)
Slp.k. onbekend	Eengezinswoning	37 (+37)			79 (+79)		116 (+116)
Eindtot.		1910 (+26)	51	515 (-43)	538 (+140)	3004	3127 (+123)



Samenvattende conclusies

- Het aantal woningen met 1 slaapkamer – doorgaans minder courant – neemt af met 20 woningen.
- De toename van seniorenwoningen komt overeen met het beeld dat in de toekomst het aantal senioren aanmerkelijk zal toenemen.

- Het aanbod waarmee 'gemikt' wordt op kleine huishoudens (anders dan senioren) neemt af. Dit komt niet overeen met het beeld dat het aantal kleine huishoudens in de toekomst juist toeneemt.

Huurprijs van corporatiewoningen

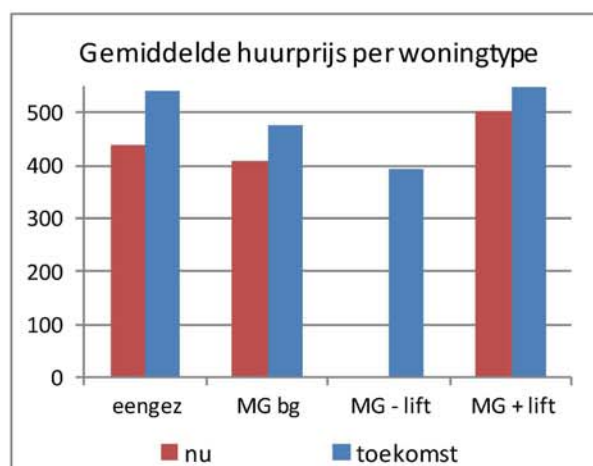
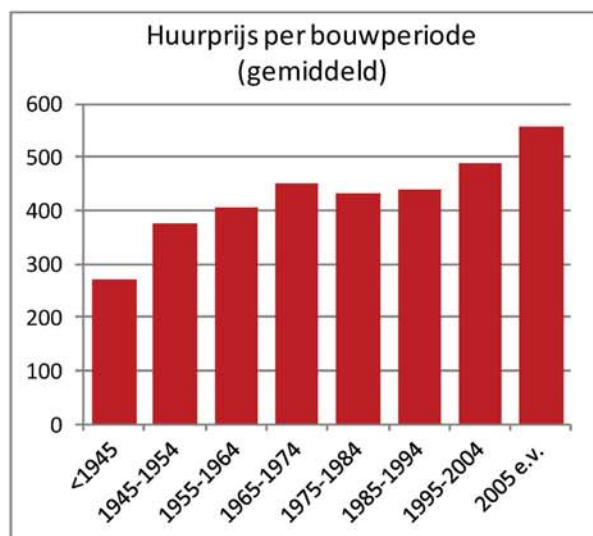
De gemiddelde huur van corporatiewoningen bedraagt € 441. In Brummen en Eerbeek is het gemiddelde nagenoeg gelijk, in de overige kernen is deze ruim € 40 lager.

Op enkele uitzonderingen na vallen de huurwoningen ruimschoots onder de huurtoeslaggrens van € 652,--. 70 % van het corporatiebezit heeft een huurprijs die daar nog ver onder ligt, namelijk tussen de € 362 en 518.

Als de gemiddelde huur per woningtype wordt bekeken dan zitten de eengezinswoningen in de buurt van het totale gemiddelde, € 440.

Meergezinswoningen op de begane grond en op een verdieping zonder lift 'doen' resp. € 407 en € 360. Meergezinswoningen bereikbaar met lift kosten ruim € 500. Dat deze woningen ver boven het gemiddelde zitten komt vooral door het feit dat veel van deze woningen recent gebouwd zijn.

Als gevolg van vervanging van huidige woningen door nieuwbouw en vanwege het huidige huurbeleid van de corporaties zal de gemiddelde huur stijgen naar € 536. Eengezinswoningen zullen het meest stijgen. Dit komt door een combinatie van 2 factoren: de sloop en vervangende nieuwbouw heeft tot gevolg dat oudere, dus laag geprijsde woningen worden vervangen door duurdere nieuwbouw. Bovendien loopt de huidige huurprijs van eengezinswoningen achter bij de kwaliteit (volgens het WWS-systeem).



Op grond van het nu geldende huurbeleid van de corporaties en dat van de landelijke overheid zal het aantal woningen dat boven de huurtoeslaggrens uitkomt, nog steeds tot de uitzonderingen gaan behoren. De belangrijkste verschuivingen die zal plaatsvinden is dat nu 70 % van de woningen valt in de prijscategorie € 362 – 518. Dat zal dalen naar 40 %, terwijl het aandeel van de prijscategorie €518-652 zal stijgen van 13 naar 54 %.

De hierboven geschetste ontwikkeling wordt bereikt als *verondersteld* wordt dat alle woningen op X-moment zijn gemuteerd en een nieuwe huurprijs is gaan gelden volgens het nu geldende huurbeleid van de corporatie. Hoewel op zichzelf een theoretische situatie, wordt hiermee aangegeven in welke richting huurniveaus zich zullen gaan ontwikkelen.



Samenvattende conclusies

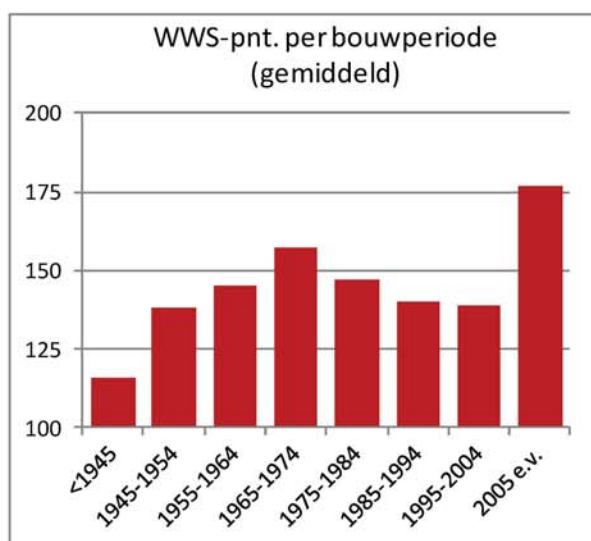
Volgens het nu geldende huurbeleid blijft 97 % van het woningaanbod in de toekomst onder de grens van € 652 en blijven hiermee 'bereikbaar' voor huishoudens die zijn aangewezen op huurtoeslag.

Kwaliteit huurwoningen (woning waardering - WWS)

De kwaliteit van huurwoningen wordt uitgedrukt in WWS-punten (WWS: woningwaarderingstelsel). Het aantal WWS-punten is mede van invloed op de huurprijs na een woningmutatie en, afhankelijk van het landelijk vastgestelde huurbeleid, kan het ook indirect van invloed zijn op de jaarlijkse huurverhoging.

Het gemiddeld aantal WWS-punten voor de huurwoningen is in Brummen en Eerbeek nagenoeg gelijk (± 150 pnt.). In de overige kernen is deze duidelijk lager, namelijk 139.

De gemiddelde WWS-waardering is voor eengezinswoningen hoger vanwege de grotere woonoppervlakten en de buitenruimte. Daarnaast is de bouwperiode van invloed. Oudere woningen hebben, ondanks herinvesteringen, een lager voorzieningen- en kwaliteitsniveau. Dat in de periode 1975 – 2004 er toch sprake is van een daling de gemiddelde waardering, komt doordat vanaf dat moment minder eengezinswoningen door de corporaties werden gebouwd en tegelijkertijd meer meergezinswoningen. De hoge WWS-waardering van woningen vanaf 2005 is een weerspiegeling van de strengere bouwweisen en bijgevolg hogere huurprijzen, zoals in het voorgaande naar voren kwam.



Energielabeling corporatiewoningen

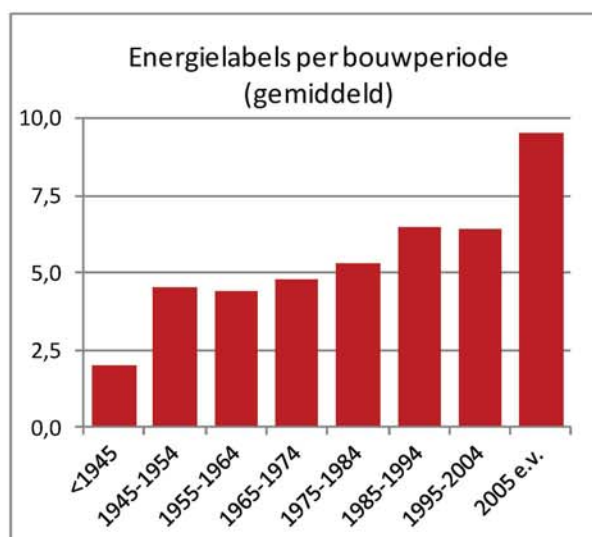
Voor woningen van corporaties is sinds enige jaren het energielabel verplicht. Voor koopwoningen geldt dit niet en is hierover dus geen informatie voorhanden.

In onderstaand zijn de gemiddelde scores in beeld gebracht door de labels A t/m G uit te drukken in een waarde tussen de 10 en 0 (A=10, B=8, C=6, D=4, E=2, F=1, G=0).

De gemiddelde score van de corporatiewoningen ligt op een 5,5 (energielabel C à D). Brummen en Eerbeek scoren in dat opzicht gelijk, de overige kernen zitten daar onder (4,2). Kenmerkend is dat meergezinswoningen (tussen 6 en 7) altijd beter uit de bus komen dan eengezinswoningen (gemiddeld 5,3). En er is een relatie tussen het huurniveau en gemiddelde energiescore. Zeer goedkope woningen (tot € 362) scoren slechts een 4,7. Dat loopt op naar gemiddeld een 9 voor woningen met een huurprijs van boven de € 652,--.

De bijgaande grafiek geeft aan dat woningen qua energielabel beter scoren naarmate deze recenter gebouwd zijn. Opmerkelijk is dat woningen in de periode tussen 1975 en 2004 doorgaans op een relatief laag huurniveau zitten en in de WWS-kwaliteitspunten relatief laag scoren, op het gebied van energielabeling het goed doen. Dit impliceert dat als de energielabeling onderdeel gaat uitmaken van de WWS, dit invloed gaat hebben op de toekomstige huurniveaus van deze categorie woningen.

Bij nieuwbouw gaan de corporaties uit van normen volgens het hoogste energielabel (A). Dit verklaart waarom woningen vanaf 2005 bijna de maximale score hebben.



Het grootste deel van de woningen met een benedengemiddelde energiescore bevinden zich nu in de huurprijscategorie van € 362 – 518. Bijna de helft heeft nu 125-149 WWS-punten, maar opvallend veel (ruim eenderde) van deze woningen hebben reeds tussen de 150 en 174 WWS-punten. Het betreft bijna allemaal eengezinswoningen, een groot deel gebouwd voor 1975. Veel van deze woningen zijn nu te laag geprijsd (meer dan woningen met een hoger energielabel) ten opzichte van de kwaliteit volgens het nu nog geldende WWS-systeem (dus excl. het energielabel).

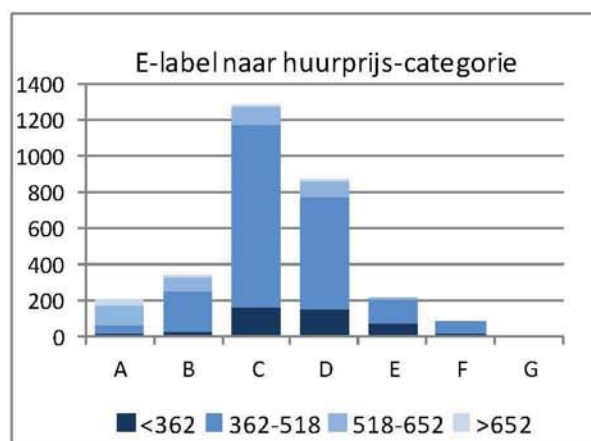
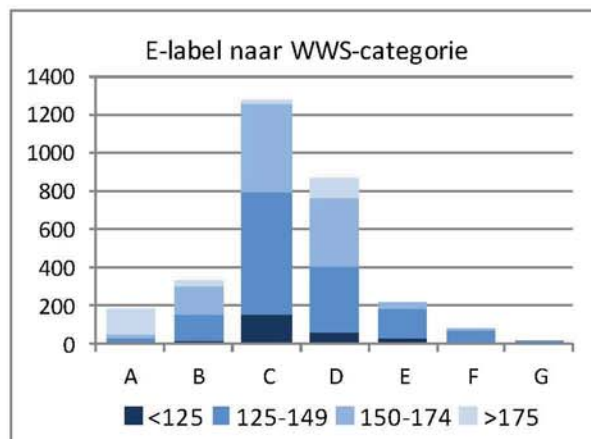


Samenvattende conclusies

De nu bekende voornemens van de corporaties gaan betekenen dat de energiescore stijgt van 5,5 naar 5,9

(gemiddeld bijna label C). Dit effect treedt op door oudere woningen met een laag energielabel te vervangen door nieuwe met label A en door de netto toevoeging van woningen met energielabel A.

Overige investeringen van corporaties (bijv. in het kader van strategisch voorraad beheer) zijn hierbij nog buiten beschouwing gelaten. De grootste 'winst' qua energielabeling is te halen bij woningen van voor 1985. Een hogere energiescore heeft direct of indirect invloed op de huurprijs.



TeWoon

Corporaties bieden woningen TeWoon aan. Hiermee wordt bewoners en woningzoekenden de keus geboden de woning te huren dan wel te kopen. De koopvarianten kennen voorwaarden, waarvan de belangrijkste zijn dat er een korting gegeven wordt op de koopprijs, een terugkoopgarantie door de corporatie en een winst-/verliesdeling bij terugkoop. Na terugkoop wordt de woning in principe opnieuw TeWoon aangeboden (d.w.z. huur of koop).

Hiermee wordt de optie 'kopen' beter bereikbaar voor huishoudens die hier anders wellicht niet toe in staat zouden zijn geweest. De woningen die onder genoemde voorwaarden zijn verkocht blijven vanwege de terugkoopgarantie binnen het sociale segment.

De corporaties hebben er voor gekozen bepaalde delen van hun bezit TeWoon aan te bieden aan zowel de huidige bewoners en bij een woningmutatie aan belangstellende woningzoekenden. Hoeveel en welke woningen betreft het en wie zijn de huidige bewoners?

Ongeveer eenderde (955 woningen) van het corporatiebezit is TeWoon aangewezen (in Brummen relatief iets meer dan in Eerbeek). In de kleinere kernen zijn slecht 11 van 85 woningen TeWoon aangewezen. In alle gevallen gaat het om eengezinswoningen. In Brummen zijn het wat oudere woningen (gemiddeld bouwjaar 1965), het gemiddeld bouwjaar van de TeWoon-woningen in Eerbeek is 1975.

De huidige bewoners van de TeWoon-woningen zijn 52 jaar, enigszins jonger dan de gemiddelde corporatiebewoner (57 jaar). 16 % is jonger dan 35 jaar.

Ten opzichte van alle eengezinswoningen is de WOZ-waarde van de TeWoon woningen enigszins hoger.

De WOZ-waarde van Eerbeekse TeWoon woningen is bijna 10 % hoger dan die Van Brummen. Dit verschil komt voort uit het feit dat de gemiddelde WOZ-waarde van de Eerbeekse corporatiewoningen bijna 14 % hoger is dan die in Brummen.

	WOZ-waarde	
	TeWoon woningen	Alle eengezinswoningen
Brummen	181.877	172.868
Eerbeek	199.184	192.410
Overige kernen	221.920	194.849
totaal	190.421	182.866



Samenvattende conclusies

Vanwege de leeftijd is het minder aannemelijk dat TeWoon-woningen door huidige bewoners gekocht volgens één van de koopvarianten.

Aangenomen dat de WOZ-waarde een indicatie vormt voor de verkoopwaarde, dan lijkt vanwege het prijsverschil de slagingskans voor verkoop onder voorwaarden in Brummen groter dan in Eerbeek.

4. Uitwisseling woningzoekenden binnen de regio

De onderstaande tabel geeft vanuit Brummen en Eerbeeks perspectief een beeld van 'belangstellingspatronen' binnen de (Woonkeus)regio op basis van de reacties op het huurwoningaanbod in 2009 en 2010. Naast de gegevens van de beide corporaties is voor dit overzicht gebruik gemaakt van Woonkeus-gegevens.

Ter verklaring van de tabel:

'Vertrek naar' = op welke woningaanbod hebben woningzoekenden gereageerd die nu in Brummen of Eerbeek woonachtig zijn

'Nieuw vanuit' = uit welke plaatsen waren belangstellenden afkomstig waren die hebben gereageerd op woningaanbod in Brummen en Eerbeek.

Verder moet bij het lezen van deze tabel het volgende worden opgemerkt:

- Aan de aantallen moet geen absolute waarde worden gehecht. 'Vertrek' en 'Nieuw' kunnen niet worden gesaldeerd! Bovendien: over potentieel vertrek naar buiten de regio zijn geen gegevens bekend. Het gaat om het globale beeld en relatieve verhoudingen, zoals hieronder ook weergegeven onder 'Karakteristieken'.
- De tabel geeft een **indicatie (!)** van verhuigeneigendheid vanuit en naar Brummen en Eerbeek.

De 'telling' die aan de tabel ten grondslag ligt gaat uit van 'unieke' woningzoekenden, niet van aantallen reacties.

	Brummen				Eerbeek			
Reacties op aanbod eigen dorp	335				481			
	Vertrek naar:		Nieuw vanuit:		Vertrek naar:		Nieuw vanuit:	
	aantal	proc.	aantal	proc.	aantal	proc.	aantal	proc.
Gem. Brummen	47	36	68	37	60	46	67	23
Brummen	-	-	-	-	49	37	44	15
Eerbeek	44	34	49	27	-	-	-	-
Overige dorpen	3	2	19	10	11	8	23	8
Regio	84	64	49	27	71	54	94	33
Apeldoorn	14	11	7	4	29	22	26	9
Zutphen	44	34	24	13	15	11	15	5
Deventer	10	8	4	2	8	6	6	2
Laag Soeren	-	-	2	1	4	3	9	3
Loenen	4	3	5	3	3	2	21	7
Overige plaatsen	12	9	7	4	12	9	17	6
Buiten gemeente of regio	-	-	65	36	-	-	125	44
Totaal	131	100	182	100	131	100	286	100



Samenvattende conclusies

- De oriëntatie van Brummenaren op aanbod in Eerbeek is nagenoeg even sterk als die van Eerbekers op Brummen aanbod.
- De oriëntatie op de regio is vanuit Brummen enigszins sterker dan vanuit Eerbeek. Brummenaren kijken meer in de richting van Zutphen, Eerbeek neigt eerder naar Apeldoorn.
- Voor zowel Brummen als Eerbeek geldt dat de belangstelling van buiten regio groter is dan vanuit de regio (excl. gem Brummen).

- Voor Brummen geldt dat de belangstelling vanuit Zutphen redelijk 'afgetekend' is. De belangstelling voor Eerbeeks aanbod is meer gelijk gespreid over diverse plaatsen.

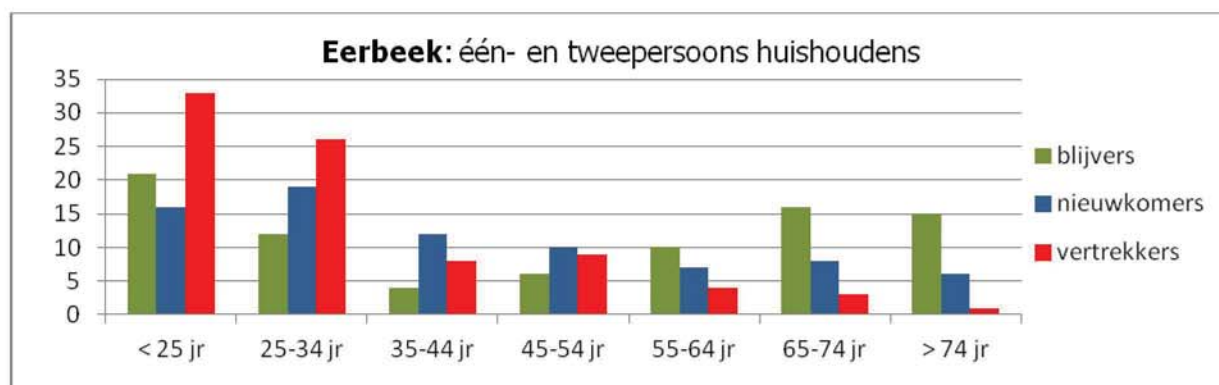
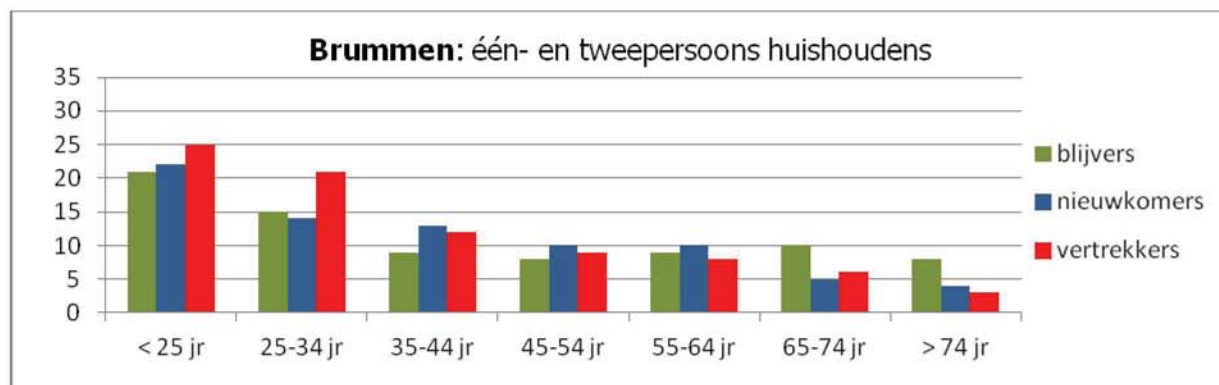
Profiel van potentiële blijvers, vertrekkers en nieuwkomers

In onderstaande worden de kenmerken (huishouden'type') van **potentiële** blijvers, vertrekkers en nieuwkomers weergegeven en hoe die drie categorieën zich tot elkaar verhouden. Dit is mogelijk een indicatie voor tekortschietend aanbod (profiel van vertrekkers) in Brummen of Eerbeek. Anderzijds kan het profiel van nieuwkomers en van blijvers iets zeggen over de sterke kanten van het woningaanbod in Brummen en Eerbeek.

In de grafieken is de procentuele omvang van de huishouden'typen' weergegeven. De 'telling' die aan deze grafieken ten grondslag ligt gaat uit van 'unieke' woningzoekenden, niet van aantallen reacties. Bij het lezen van de grafieken moet worden gerealiseerd dat jongeren veel actiever zijn op de sociale huurwoningenmarkt. Vandaar dat deze groepen nadrukkelijker in de grafieken naar voren komen. Voor senioren geldt daarentegen dat zij minder verhuisgeneigd zijn en er minder specifiek senioren aanbod beschikbaar is/komt dan aanbod voor overige huishoudens. De lage 'scores' bij gezinnen is een weerslag van het feit dat gezinnen minder op de sociale huurwoningenmarkt zijn georiënteerd.

Tenslotte, de samenstelling en omvang van vooral de 'blijvers' en 'nieuwkomers' wordt uiteraard beïnvloed door de aard van het woningaanbod. Van belang voor het hieronder geschetste beeld is vooral in hoeverre het aanbod van verschillende woningtypen in Brummen en Eerbeek *procentueel*/wezenlijk van elkaar verschilde. Dat bleek in de periode 2009-2010 niet het geval te zijn. Het aanbod eengezinswoningen was bijna 60 %, meergezinswoningen ruim 20 % en specifieke seniorenwoningen bijna 20 %.

Eén- en twee persoons huishoudens

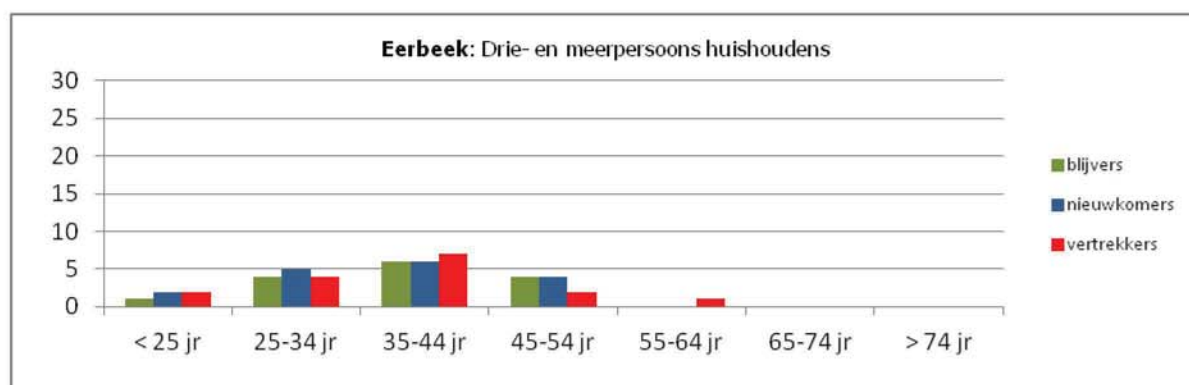
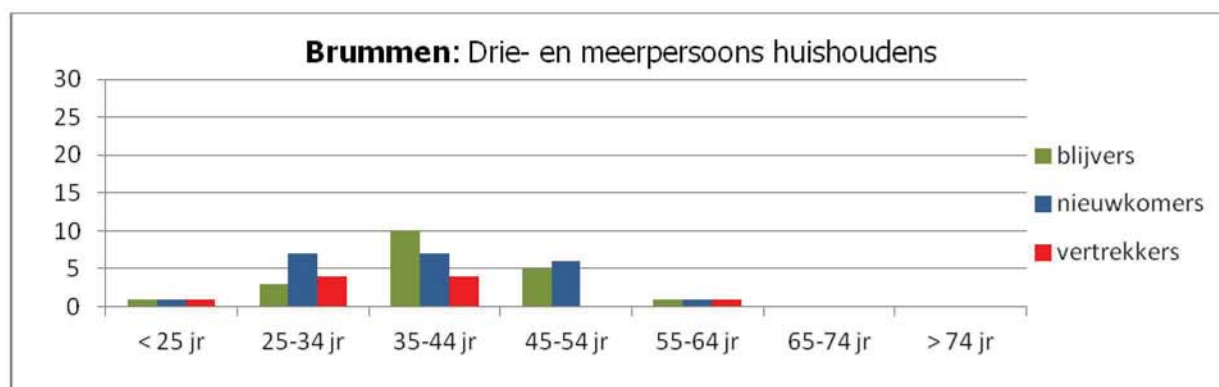




Samenvattende conclusies

- In het algemeen geldt dat één- en tweepersoons huishoudens tot 35 jaar relatief vaak de neiging hebben om te kiezen voor een andere woonplaats. Dat is Brummen aan de orde, maar zeker ten aanzien van Eerbeek (vooral de groep tot 25 jaar).
- Onder de leeftijdsfasen vanaf 35 jaar 'nieuwkomers' enigszins sterker vertegenwoordigd. Het lijkt er niet op dat men na verloop van jaren weer terugkeert naar een sociale huurwoning in Brummen of Eerbeek, zeker in grote getallen. Ook niet nadat er gezinsvorming heeft plaatsgevonden.
- Bij Eerbeek valt op dat relatief weinig één- en tweepersoons huishouden in de leeftijd van 35 – 55 jaar geneigd zijn in Eerbeek te blijven.
- Senioren zijn eerder geneigd in het eigen dorp te blijven (vooral Eerbeek) en er vertrekken er relatief weinig.

Drie- en meerpersoons huishoudens



Samenvattende conclusies

Brummense huishoudens van 3 of meer personen in de leeftijd van 35 – 44 jaar zijn relatief vaak geneigd te kiezen voor een andere woning in het eigen dorp en bovendien zijn nieuwkomers meer vertegenwoordigd dan vertrekkers.

Bijlagen

Verslag Consultatieronde 'Wonen in Brummen'

Datum: 28 september 2011

Locatie: gemeentehuis Brummen

Aanwezig: Helgo Borgers (van Wanrooij Projectontwikkeling), Gert-Jan ten Brinke (Roosdom Tijhuis), D.H.C. van der Hulst (Veluwezoom Verkerk), C. Straalman (wijkraad Rhienderen), J. Wijnhoven (wijkraad Rhienderen), Harrie Meijer (Riwis Zorg en Welzijn), Andries Kaak (Thoma Makelaars), Ronald Heusschen (Stichting Welzijn Brummen), Johan van Sabben (Stichting Huurdersbelangen Samen Eén), G.J.M v.d. Hoogen (Stichting Huurdersbelangen Samen Eén), Fred van der Veen (Best Living Makelaars), Jan Hoevers (Kleine Kernen Commissie Empe Tonden), Wiebe Woldhek (WMO Adviesraad), Jan Niemeijer (WMO Adviesraad), Harold van Harten (Wijkraad Eerbeek-Zuid), Andries Roelfzema (Wijkraad Eerbeek-Zuid), J.W. Hupkes (Wijkraad Oliemolen), Kees van Kampen (Woningstichting Brummen), Frans Visschedijk (Woningstichting Brummen), Dick de Man (Sprengenland Wonen), Guus van der Linde (Sprengenland Wonen), Frans Bruning (gemeente Brummen), Arjan Schulp (gemeente Brummen), Miriam Peters (gemeente Brummen), Marieke Seip (Weusthuis en Partners), Menno Moen (Weusthuis en Partners, verslag)

Verslag

Na de opening door wethouder Bruning en een voorstelronde licht Marieke Seip het proces toe dat het geleid tot de concept-visie 'Wonen in Brummen'. De gemeente en de woningcorporaties Sprengenland Wonen en Woningstichting Brummen hebben deze concept-visie in overleg opgesteld. Het doel van deze consultatieronde is andere belanghebbenden te consulteren over dit concept. De concept-visie is ter voorbereiding aan de genodigden gestuurd. Marieke Seip licht de concept-visie kort toe. Daarna gaan de aanwezigen in drie groepen uiteen om de concept-visie te bespreken en na te denken over de manier waarop uitvoering kan worden gegeven aan deze visie. Hierna volgt een plenarie terugkoppeling. Hieronder een samenvatting van de discussie in de drie groepen. De opmerkingen die zijn gemaakt na de inleiding en tijdens de plenaire afsluiting zijn hierin verwerkt.

Groep 'zorg en welzijn'

- De wet- en regelgeving rondom wonen en zorg verandert. Wonen en zorg worden gescheiden en er is sprake van een overheveling van een deel van de AWBZ naar de WMO. Dit heeft aanzienlijke consequenties. Het is van belang om aandacht te houden aan mogelijkheden voor collectieve voorzieningen en plekken voor ontmoeting in de directe woonomgeving.
- Leefbaarheid gaat om de huisvesting van alle doelgroepen.
- Faciliteren om zelfstandig te wonen gaat niet alleen om aanbod aan zorgvoorzieningen maar vooral ook om de aspecten veiligheid en eenzaamheid/sociaal isolement.
- Zorg en welzijn, leefbaarheid en wonen zijn in de keten met elkaar verbonden. Het is daarom belangrijk om ook de koppeling met andere beleidskaders te maken.

Groep 'inwoners'

- De concept-visie is een aansprekend verhaal waar niet veel op tegen is. Een aantal specifieke aandachtspunten:
 - Sterke focus op ruimtelijke aspecten. Sociale aspecten onderbelicht
 - Mogelijkheden combinatie wonen-werken
 - Mogelijkheden voor meerdere generaties om in één huis (evt. met aanbouw) te wonen
 - Focus op Eerbeek en Brummen. Kleine kernen onderbelicht. Tonden zelfs niet genoemd
 - Ouderen niet als probleemgeval zien maar als onderdeel van de samenleving waarin ze worden gefaciliteerd zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. Denk daarbij ook aan de mobiliteit in en om de woning/woonomgeving/voorzieningen.
- Hoe kun je invulling geven aan deze visie en zorgen dat de doelstellingen worden bereikt? Vanuit een gedegen analyse en onderzoek stap zetten naar uitwerking beleid.
- Werk bij de uitwerking van de visie/beleid met scenario's. Zeker omdat voor de Veluwe nog niet zeker is of er sprake zijn van groei, krimp of stagnatie. Wees voorbereid op verschillende toekomsten en zorg dat je kunt anticiperen op veranderende omstandigheden.
- Er wordt verzocht om ook bij de uitwerking van de visie betrokken te worden.
- Besteed ook aandacht aan 'kleine' dingen. Goede openbare ruimte en ontmoetingsplaatsen.

Groep 'marktpartijen'

- De concept-visie is een gebalanceerd en genuanceerd verhaal. Er worden keuzes gemaakt maar je moet ze wel zoeken. Bovendien vraagt het om een nadere uitwerking.
- Een aantal aanvullingen op de concept-visie en hoe er mee om te gaan:
 - Schiet niet in de kramp maar blijf bouwen
 - Vecht in de regio voor je positie. Zorg voor een onderscheidende positionering van Brummen (dorps, groen, vriendelijker)
 - Wees flexibel en zorg dat de plannen indien nodig 'klaarliggen'
 - 'Haal ze terug', d.w.z. de mensen die de afgelopen 10-20 jaar noodgedwongen zijn verhuisd naar buiten Brummen omdat er niet gebouwd mocht worden
 - Gebruik de kennis van de marktpartijen
 - Er is vraag. Voorkom dat kansen worden gemist.

Marieke Seip concludeert aan het einde van de bijeenkomst dat zij constateert dat de concept-visie als algemeen wordt ervaren maar dat deze wel door de aanwezigen wordt gedragen. En dat men betrokken wil blijven bij de uitwerking van het woonbeleid. De wethouder sluit af en bedankt iedereen voor de positieve inbreng. Hij zegt toe dat het verslag wordt toegestuurd en dat men op de hoogte gehouden wordt van en betrokken wordt bij het vervolg

Verslag overleg marktpartijen

Datum: 28 november 2011

Locatie: gemeentehuis Brummen

Doel was het bespreken van het woningvoorraaddashboard. Alle genodigden, behalve Bouwfonds, waren aanwezig. Het volgende is besproken/geconstateerd:

- De marktpartijen stellen de bijeenkomst op prijs. Het is prettig om met elkaar in gesprek te zijn
- Men kan zich vinden in de cijfers, zoals weergegeven in het woningvoorraaddashboard.
- Wel wordt nog ingebracht dat groepen onderling ook weer zeer divers zijn en daar dus niet makkelijk een woningbehoefte uit gedestilleerd kan worden.
- Zo zijn er ook veel ouderen die juist langer in hun woning willen blijven wonen en daarin aanpassingen doen.
- De trends uit het dashboard worden onderschreven.
- Vervolgens wordt vrij snel ingezoomd op de vraag hoe hier mee om te gaan.
- Daarbij is men van mening dat voor alle doelgroepen (starters, gezinnen met kinderen en ouderen) gebouwd moet worden.
- Het is belangrijk om i.e.g. nieuwbouw aanbod te hebben, anders is het risico groot dan een groep uitwijkt naar omliggende gemeenten.
- Ouderen willen veelal graag grondgebonden wonen, wel gelijkvloers, maar niet in appartementen en in de hoogte
- Daarnaast willen ouderen toch vooral bij de voorzieningen wonen
- Starters moet je faciliteren in de hoop dat ze zich wortelen en daarna decennia lang blijven
- Gezinnen met kinderen zijn belangrijk voor voorzieningen, verenigingen en levendigheid
- Ouderen zijn er 'gewoon' veel en moet je bedienen
- Ontwikkel projecten in kleine omvang, stapje voor stapje
- Bepaal steeds per situatie voor welke groep op die specifieke locatie gebouwd kan worden. Sluit aan bij de vraag van dat moment
- Hou daarbij wel het totaal in ogenschouw, bouw voor alle doelgroepen
- Om dit te kunnen overzien is samenwerking tussen alle betrokken partijen van groot belang, meer dan voorheen
- Organiseer een vast moment voor gezamenlijk overleg en afstemming, bv eens per jaar
- Maak bestemmingsplannen zo flexibel mogelijk, zodat je goed kunt afstemmen op de vraag. Een ander type woning zou niet meteen tot een nieuw bestemmingsplan moeten leiden
- Partijen zien een neerwaartse druk op de woningprijzen. Op de bestaande voorraad zal moeten worden afgeboekt. Daar lijken mensen nog niet aan toe. Maar door de marktwerking zal dit gebeuren
- Wat gebouwd wordt, moet dus ook betaalbaar zijn.
- Grondkosten spelen hierbij een rol. Die vindt men te hoog in deze markt.
- Dit alles legt wel een druk op de bestaande voorraad. Deze laat op kwaliteit en grootte te wensen over. Daarom zijn investeringen op die zaken van belang. Of anders neerwaartse prijsaanpassingen.

- Er zullen steeds meer mensen zijn die met een restschuld hun woning bezitten ipv dat het volledig is afgelost. Meer variatie dus in wat mensen overhouden.
- Als gevolg daarvan kan het zijn dat mensen vaker willen huren.
- Huren lijkt sowieso wat terrein te winnen, omdat de zekerheid dat een woning geld oplevert niet meer bestaat.