



Gemeente Brummen



## ***Versnelling woningbouw: Routekaart***

DATUM	15 maart 2023
TITEL	Versnelling woningbouw: Routekaart
OPDRACHTGEVER	Gemeente Brummen
PROJECTTEAM GEMEENTE	Miriam Peters Paul Severens
AUTEUR(S)	Sander Reith Jeroen Wissink Jan van Deursen
PROJECTNUMMER	213.104/G
STATUS	Definitief concept

Tivolilaan 205  
6824 BV Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
026 351 25 32

Ontrafel de trend.  
Kijk vooruit.

# Inhoud

<b>1</b>	<b>De routekaart</b>	<b>4</b>
1.1	Inleiding	4
1.2	Doel van deze routekaart	5
1.3	Bestaand beleid concreet maken	5
<b>2</b>	<b>Acties</b>	<b>9</b>
2.1	Actie: Versnellen en stroomlijnen	9
2.2	Actie: Inzetten sturingsinstrumenten	13
2.3	Actie: Toepassen nieuw Toetsingskader Woningbouw	17
2.4	Actie: Zoeken naar nieuwe locaties	19
2.5	Actie: Actief monitoren en bijsturen	23
<b>3</b>	<b>Risico's</b>	<b>24</b>
<b>4</b>	<b>Uitvoeringsprogramma</b>	<b>25</b>
<b>5</b>	<b>Conclusie</b>	<b>28</b>
	<b>Bijlage 1: Toetsingskader Woningbouw</b>	<b>29</b>
	<b>Bijlage 2: Intakeformulier Woningbouw</b>	<b>33</b>

# 1 De routekaart

## 1.1 Inleiding

Voor u ligt de routekaart waarin staat hoe gemeente Brummen haar woningbouw gaat aansturen en versnellen. De routekaart wordt inclusief het in de bijlagen opgenomen Toetsingskader Woningbouw (bijlage 1) vastgesteld door het college. Daarnaast is er een flyer en een intake formulier beschikbaar. Deze zijn een overzichtelijke hulp voor initiatiefnemers met woningbouwvoorstellen.

### Waarom een routekaart versnelling woningbouw?

De woningnood is hoog! Brummen staat dan ook voor een grote opgave voor woningbouw en versnelling is nodig. Het laatste woningbehoefteonderzoek uit 2018 (geactualiseerd in 2020) liet een opgave zien voor het toevoegen van 900 woningen tussen 2020 en 2030 (dit is ook vastgelegd in de regionale woonagenda). De woningbehoefte is afhankelijk van meerdere factoren en is een dynamisch gegeven. Omdat de woningbehoefte voorlopig niet zal afnemen, heeft het college in september 2022 aan de provincie Gelderland de ambitie uitgesproken om te streven naar de realisatie van 1.250 woningen tot en met 2030. Dit betekent vanaf 2023 dus nog een toevoeging van zo'n 1050 woningen. Dit aantal is ook opgenomen in de regionale woondeal die ondertekend is op 8 maart 2023 door de colleges van burgemeester en wethouders, het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Deze woondeal bevestigt dat partijen gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van de gemaakte afspraken, waaronder de realisatie van de aantallen woningen.

Alhoewel er in de jaren 2020 tot en met 2022 al 300 woningen zijn gebouwd en er in 2023 nog zo'n 175 woningen worden opgeleverd is er onvoldoende harde en zachte plancapaciteit om in de resterende behoefte van nog ruim 725 woningen te voorzien. Rekening houdend met planvertraging en uitval van plannen, is een versnelling in de planvorming vooral voor de langere termijn wenselijk, en ligt er een ambitieuze opgave.

Naast versnelling van woningbouw is het belangrijk dat we sturen op de juiste woning voor de juiste doelgroep op de juiste plek. We willen immers woningen toevoegen die een aanvulling zijn op de bestaande voorraad en bouwen voor doelgroepen waar het hardst woningen voor nodig zijn.

De Woonagenda 2019 - 2023 van gemeente Brummen, die nog steeds actueel is, beschrijft de woonopgaven. Brummen zet vooral in op sociale huurwoningen, middenhuur woningen, betaalbare koopwoningen, levensloopgeschikte woningen ten behoeve van doorstroming en minder op duurdere koopwoningen. Dit sluit aan bij de nationale Woon- en Bouwagenda, Programma Woningbouw en het coalitieakkoord. Samen met één van onze belangrijkste partners, woningbouwcorporatie Veluwonen,



willen we zorgen voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen van goede kwaliteit met een duurzaam karakter.

## 1.2 Doel van deze routekaart

Met toepassing van de routekaart:

- Sturen we op het vergroten van de plancapaciteit;
- optimaliseren we de in- en externe processen;
- voorzien we ook in de woningbehoefte op de middellange en lange termijn;
- realiseren we de juiste woning voor de juiste doelgroep;
- zorgen we voor voldoende beschikbare goedkope en betaalbare woningen;
- maken we nadrukkelijker gebruik van de mogelijkheden om te sturen op de woningmarkt:
  - we zoeken contact met initiatiefnemers (een pro-actieve houding);
  - we toetsen woningbouwinitiatieven integraal in lijn met de Omgevingswet;
  - we communiceren helder over de kaders die we stellen (intern en extern);
  - we sturen meer op realisatie en herprogrammering door adaptief<sup>1</sup> te programmeren.

De routekaart is ingedeeld in vijf uitvoeringsprogramma's die we acties noemen:

1. Versnellen en stroomlijnen;
2. inzetten sturingsinstrumenten;
3. toepassen nieuw Toetsingskader Woningbouw;
4. zoeken naar nieuwe locaties;
5. actief monitoren en bijsturen.

## 1.3 Bestaand beleid concreet maken

- De routekaart is gebaseerd op bestaand beleid of beleid dat momenteel door de gemeente wordt opgesteld. Zo geven we uitvoering aan de gestelde doelen. Deze doelen hebben een duidelijkere vertaling gekregen in het Toetsingskader Woningbouw (bijlage 1).
- We noemen hier niet al het beleid op, maar lichten de belangrijkste volkshuisvestelijke beleidsuitgangspunten uit de Woonagenda en de Woonzorgvisie hieronder toe:
  1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid:
    - Binnen twee jaar vindt men een (financieel) passende koop of huurwoning.
    - Aandacht voor de te huisvesten aandachtsgroepen: statushouders worden gehuisvest via de taakstelling en waar nodig wordt specifiek beleid opgesteld. Beleid welke nog opgesteld dient te worden is onder andere het woonwagengebeleid en de wetgeving die nu opgesteld wordt voor de huisvesting van aandachtsgroepen
    - Druk op de woningmarkt voor (lage) middeninkomens verkleinen door toevoeging van betaalbaar aanbod.
    - Huidige sociale woningvoorraad betreft 31%. Actief monitoren en sturen op het in stand houden van voldoende sociale huurwoningen.

---

<sup>1</sup> Adaptief programmeren is het flexibel omgaan met onzekerheden en kansen, door deze te onderkennen en transparant mee te nemen bij besluitvorming. Dit wil zeggen dat je niet doet alsof de toekomst vastligt, maar dat je meebeweegt met ontwikkelingen door uit te gaan van een continu wijzigend toekomstbeeld.

- Binnen Brummen is het mogelijk om per levensfase een passende woning te huren of te kopen (inzetten op realisatie van levensloopgeschikte woningen, of eenvoudig geschikt te maken woningen, zoals kleine grondgebonden woningen en appartementen).
2. Duurzaamheid:
- Groene karakter behouden.
  - Stimuleren flexibele woonvormen.
  - Woonlastenbenadering en betaalbaarheid.
  - Bewustwording creëren.
  - Meekoppelkansen benutten (door bijvoorbeeld de waterberging te regelen als er een ruimtelijke ingreep plaatsvindt in het gebied).
3. Leefbaarheid
- Gevarieerde opbouw van wijken en kernen.
  - Economische vitale centra in Eerbeek en Brummen (eventueel leegstand terugdringen).
  - Leefbaarheid behouden/dorpsinitiatieven.
4. Wonen en zorg (woonagenda, uitgewerkt in woonzorgvisie) speerpunten voor de huisvestingsopgave per zorgdoelgroep:
- GGZ-zorg: betreft beschermd wonen voor psychisch kwetsbare mensen. Brummen beschikt over meer beschermd wonen plekken dan de afgesproken opgave. Dit betekent dat Brummen geen (op)bouwopgave heeft, maar een afbouwopgave. Er wordt dan ook niet meegewerkt aan nieuwe beschermd wonen initiatieven.
  - Woonplekken voor mensen met een verstandelijke beperking. Ook hier is de tendens dat naar de toekomst toe meer mensen zelfstandig zullen gaan wonen. Brummen beschikt momenteel over 177 woonplekken en is sprake van een bovenlokale functie. Ook hier is sprake van een afbouwopgave en wordt niet meegewerkt aan nieuwe wooninitiatieven voor mensen met een verstandelijke beperking.
  - De ouderenzorg is onder te verdelen in drie subdoelgroepen. Deze worden hieronder toegelicht:
    1. Beschermd wonen voor mensen met dementie. Brummen beschikt naar de toekomst toe over onvoldoende plekken. De opgave is om te groeien van 123 plekken nu naar 177 plekken in 2030.
    2. Beschermd wonen voor mensen met een somatische zorgvraag. Omdat het aandeel ouderen binnen de gemeente Brummen groeit, zal ook het aantal mensen met een somatische zorgvraag sterk groeien. Omdat deze vraag sterk afhankelijk is van meerdere factoren, bijvoorbeeld technologie in de zorg, is gekozen om niet de hoogste bandbreedte te volgen, maar een gemiddelde. Dan nog zal het aantal woonplekken moeten groeien van 73 naar zo'n 112 plekken in 2030.
    3. De laatste categorie binnen de ouderenzorg is het toegankelijk wonen. Hieronder vallen alle woningen die geschikt zijn voor ouderen met of zonder zorgvraag. Toegankelijke woningen zijn aangepast zodat inwoners met (lichte) fysieke beperkingen langer zelfstandig kunnen wonen, eventueel met zorg aan huis. Bij voorkeur ligt een deel van deze woningen geclusterd in een aanleun/servicegebied van een zorgorganisatie. Onder geclusterd wonen valt een uiteenlopend palet aan woonvormen: van verzorgingshuizen, verpleeghuizen tot appartementen, hofjes en woonzorgboerderijen. Het aandeel toegankelijk wonen kent een vraag van zo'n 107 woningen in 2020 naar 323 in 2030.

Om bovenstaande opgaves te realiseren is in de Woonagenda een grote mate van flexibiliteit opgenomen. Zo is er beleidsruimte gecreëerd voor bijzondere woonvormen zoals bijvoorbeeld tijdelijke woningen, tiny

houses, CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) en bijzondere woongemeenschappen (zoals ecologische woonwijken, een knarrenhof, enzovoorts).

- Naast bestaand beleid gaat de gemeente Brummen ook aan de slag om bij nieuwbouwprojecten de markt te consulteren, om bij voldoende geïnteresseerden delen van het nieuwe plangebied aan te wijzen als experimenteerveld. Op deze velden kunnen alternatieve bouwvormen, zoals circulair bouwen, biobased bouwen, houtskeletbouw of andersoortige nieuwbouw, plaatsvinden. Om dit verder uit te werken zal dit een plek moeten krijgen in de te actualiseren nota ruimtelijke kwaliteit.
- Voor het buitengebied geldt onze rood-voor-rood regeling. Die naast splitsing en nieuwbouw ook experimenten mogelijk maakt voor erfdelen (mits kleinschalig).
- Daarnaast baseren we ons vooral op:
  - De Omgevingsvisie 1.0 en de Nota Grondbeleid.
  - Ook betrekken we aanpalend beleid. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de verdere uitwerking van duurzaamheidsbeleid in de toetsing duurzame ontwikkeling, de nota Ruimtelijke Kwaliteit, en cetera.
- We geven aan welke sturingsinstrumenten we inzetten, waarbij soms ook nieuw beleid moet worden opgesteld. Deze instrumenten zijn opgenomen in de uitvoeringsparagraaf en zullen na vaststelling van de routekaart worden uitgewerkt en separaat ter goedkeuring worden voorgelegd.

### **Een speerpunt die we hier uitlichten: Duurzaamheid en klimaatbestendigheid**

Het klimaat en duurzaamheid is als hoge urgente opgave opgenomen in het coalitieakkoord. Klimaatbeleid, energietransitie, wateropgave, stikstof, biodiversiteit en de landbouwtransitie brengen ingewikkelde opgaven met zich mee die vaak nauw met elkaar samenhangen. Binnen Brummen ligt er in de brede zin een goede basis met het lokale programma Klimaat en Duurzaamheid waaruit verschillende beleidskaders zullen worden opgesteld. Bij ingrepen in de fysieke leefomgeving wordt nu al rekening gehouden met klimaatverandering. Zo koppelen we regenwater af, zorgen we voor waterberging en nemen we bij nieuwe ontwikkelingen en herinrichtingen van openbaar groen, klimaatadaptieve maatregelen mee. Vanuit ons regionale samenwerkingsverband is het Regionaal Adaptatieplan Valei en Veluwe (RAP) opgesteld en vastgesteld door het college. Het RAP is een koersdocument voor het realiseren van een klimaatbestendige regio in 2050 zodat de buitenruimte in kan spelen op klimaatverandering en waarin het daarnaast prettig wonen en verblijven is.

### ***Landelijke klimaatlat***

Minister de Jonge heeft aangekondigd bezig te zijn met een landelijke maatlat klimaatadaptief bouwen. Naar verwachting wordt deze in het voorjaar van 2023 in de tweede kamer behandeld. In de maatlat zijn doelen en prestatie-eisen opgenomen die lokaal nader gespecificeerd moeten/mogen worden. Vooruitlopend hierop zijn we in de SWOV (Samenwerkingsverband water Oost Veluwe) regio bezig met het maken van afspraken. Het is van belang deze afspraken goed met ontwikkelende partijen af te stemmen om deze te toetsen op uitvoerbaarheid en haalbaarheid. Door de afspraken regionaal op te stellen is er tevens het voordeel dat het voor ontwikkelaars duidelijk is welke eisen regionaal gesteld worden. Als alle organisaties deze afspraken bekrachtigen, committeert men zich aan onze gezamenlijke missie en zullen deze afspraken vastgelegd kunnen worden in het eigen handelingsinstrumentarium zoals bijvoorbeeld omgevingsvisies en -plannen of ander passend beleidsinstrumentarium. Zodra de set met afspraken gereed is, zal deze als addendum (bijlage 3) worden toegevoegd aan de Routekaart.

### ***Ruimtelijk Regioverhaal***

Binnen de regio Stedendriehoek wordt daarnaast gewerkt aan het Ruimtelijk Regioverhaal, waarin verstedelijkingsopgave, de energieopgave en het landelijk gebied samen moeten komen. Doelen die

hierbinnen zijn opgenomen voor 2030 zijn onder meer: leefbaarheid van het landelijk gebied, een robuust bodem en watersysteem en hoge landschappelijke kwaliteit. De maakbaarheid van het bodem- en watersysteem loopt tegen zijn grenzen aan. Het veranderende klimaat vergroot de opgaven die daarmee samenhangen. Bodem- en water worden sterker sturend en ordenend voor de ruimtelijke inrichting, waaronder ook woonruimte valt. Bij de zoektocht naar ruimte voor nieuwe woningbouw, natuur, energie economie en recreatie wordt vooral gekeken naar het landelijk gebied. Om het voor toekomstige generaties leefbaar te houden kan niet alles overal tegelijk. Daarom houden we rekening met de mogelijkheden en beperkingen die bodem en water met zich meebrengen, waarbij het versterken van de groen-blauwe dooradering een middel is om hier invulling aan te geven.





## 2 Acties

Deze routekaart bestaat uit vijf acties, die we in dit hoofdstuk nader toelichten. We geven daarbij het **doel** van elke actie aan. Vervolgens gaan we in op **waarom** we dit doen, **hoe** we het gaan doen en de **geschatte inzet**.

Figuur 1: Overzicht Acties

- Actie:** Versnellen en stroomlijnen
- Actie:** Inzetten sturingsinstrumenten
- Actie:** Toepassen nieuw Toetsingskader Woningbouw
- Actie:** Zoeken naar nieuwe locaties
- Actie:** Actief monitoren en bijsturen

### 2.1 Actie: Versnellen en stroomlijnen

#### Doel:

Ons doel is het planproces te versnellen. Dat doen we door:

- Aanstellen van een regisseur woningbouw.
- Heldere communicatie (website, centraal loket etc.) voor initiatiefnemer, duidelijk welke informatie er verwacht wordt en hoe een initiatief tot woningbouw ingediend kan worden.
- Versnellen van het interne plantoetsingsproces.
- Prioriteren op plannen die de grootste bijdrage leveren aan de beleidsdoelen die we willen realiseren. Plannen met minder dan 10 woningen (twee grote kernen) of 5 woningen (kleine kernen en buurtschappen) worden 2 maal per jaar gebundeld en gelijktijdig behandeld, om zo efficiënt mogelijk om te gaan met de beschikbare ambtelijke capaciteit. Deze kleine plannen kunnen voorrang krijgen (wel direct behandeld worden) als deze een (dringend) ruimtelijk/maatschappelijk knelpunt oplossen. Dat dit soort plannen voorrang krijgen moet worden besloten door het college.
- Optimaliseren van de kwaliteit van ruimtelijke plannen door met heldere kaders en afspraken de procedure te optimaliseren en te versnellen.
- De mogelijkheden om versneld een omgevingsvergunning ten behoeve van nieuwe woningen, of splitsing van woningen, in te zetten door:
  - Aanpassen van ons beleid Buitenplanse afwijkingsbevoegdheid (de zogenaamde kruimelgevallenregeling). Op grond van artikel 4 lid 9 bijlage II Bor (transformatiebepaling) kan afgeweken worden van het gebruik van een bestaand gebouw (binnen de bebouwde kom) naar een gebruik dat het bestemmingsplan niet toestaat, bijvoorbeeld een winkel gebruiken als woning. Gelijktijdig met deze functiewijziging kunnen ook verbouwingen worden meegenomen, zover de oppervlakte en het bouwvolume niet toenemen. Daarbij mag ook het gebruik van het aansluitend terrein gewijzigd worden.
  - Naast een afwijkingsbevoegdheid naar wonen voor panden met een andere functie, kan via de kruimelgevallenregeling ook woningsplitsing (binnen de bebouwde kom) opgenomen worden.

#### Waarom:

Uit gesprekken met stakeholders en medewerkers van de gemeente komt naar voren dat onderstaande punten versnelling in de weg staat:

- Er is geen regisseur of centraal loket die voor initiatiefnemers beschikbaar is en er ontbreekt een centrale coördinatie wie wat wanneer oppakt.

- Naast het ontbreken van een centraal loket is er geen webpagina of iets dergelijks beschikbaar met duidelijke informatie voor initiatiefnemers waar men kan lezen waar een plan aan moet voldoen om deze in te dienen.
- Er is geen helder proces voor de manier van plantoetsen binnen de eigen organisatie. Uitwerking van dit proces geeft winst voor versnelling.
- Daarbij wordt er nog niet altijd integraal getoetst (bijvoorbeeld door middel van een omgevingstafel). Hierdoor worden belangen niet altijd goed tegen elkaar afgewogen, met een stapeling van eisen als gevolg.
- Veelal dient het bestemmingsplan (en in de toekomst het omgevingsplan) aangepast te worden. Deze opgave is door de gemeente belegd bij de initiatiefnemer (de gemeentelijke organisatie is niet zo georganiseerd dat zij zelf bestemmingsplannen opstelt).
- Met het toepassen van de kruimelgevallenregeling kan een omgevingsvergunning sneller worden afgegeven. Het voordeel is dat als een plan onder deze regeling valt, er binnen een periode van slechts acht weken een omgevingsvergunning kan worden verleend om af te wijken van het bestemmingsplan. De regeling is alleen van toepassing voor bestaande gebouwen binnen de bebouwde kom, waarbij bijvoorbeeld een winkel of kantoorpand naar woningen wordt omgezet. Oppervlakte en bouwvolume mogen niet toenemen. Ditzelfde geldt als woningsplitsing wordt toegepast.

#### Hoe:

	Actie	Korte beschrijving	Doel/taken/inhoud	Invoeren
1	<b>Aanstellen regisseur woningbouw</b>	De regisseur is het centrale aanspreekpunt, coördineert en jaagt de woningbouwopgave aan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brengt de ambities van Brummen helder onder de aandacht bij initiatiefnemers</li> <li>• Heeft regelmatig contact met projectleiders en beleidsmedewerkers</li> <li>• Overziet de initiatieven, die bij centraal loket binnenkomen</li> <li>• Houdt de planlijst actueel</li> <li>• Monitort en rapporteert (2x per jaar raad, 3x per jaar college, planning &amp; control cyclus volgend)</li> <li>• Kijkt of plannen geoptimaliseerd kunnen worden of 'samen kunnen optrekken'</li> <li>• Probeert belemmeringen weg te nemen zodat plannen niet vastlopen</li> <li>• Stemt af of, en welk instrumentarium ingezet moet worden bij nieuwe plannen</li> <li>• Stemt, indien nodig, af met monitorings-/versnellingssteam Provincie</li> <li>• Evalueert: beoordeelt of instrumenten het gewenste doel bereiken en/of bijgestuurd moet worden</li> </ul>	2023
2	<b>Heldere communicatie</b>	a. Lanceren webpagina voor woningbouwinitiatieven	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centraal overzicht voor initiatiefnemers met alle informatie die zij nodig hebben om plannen gerealiseerd te krijgen</li> <li>• Waar kunnen initiatieven worden gemeld</li> <li>• Welke stappen moeten worden doorlopen en wat is de gemiddelde doorlooptijd</li> <li>• Welke informatie heeft de gemeente nodig voor toetsing (via intakeformulier)</li> <li>• Wat is het toetsingskader dat de gemeente hanteert</li> </ul>	2023

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Waar moeten onderzoeken aan voldoen (kwaliteitseisen)</li> <li>• Hoe neem je je omgeving mee in je plannen (participatie)</li> <li>• Welke hulp is beschikbaar en wanneer is het verstandig om een adviesbureau in te schakelen</li> </ul>	
		b. Invoeren centraal loket woningbouw: één punt waar nieuwe initiatieven gemeld worden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inrichten communicatieadres (speciaal emailadres/telefoonnummer of gegevens regisseur woningbouw</li> <li>• Vermelden op webpagina en flyer</li> </ul>	
		c. Maken van een flyer voor initiatiefnemer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De flyer laat in één oogopslag zien waaraan de plannen van initiatiefnemer moeten voldoen en waar ze aan getoetst zullen worden</li> </ul>	
3	<b>Versnellen intern en extern proces</b>	a. Versneld toewerken naar principebesluit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Invoeren intake- en omgevingstafels</li> <li>• Sneller toewijzen projectleiders</li> <li>• Prioriteren bij groot planaanbod. Plannen met de meeste urgentie naar voren trekken</li> </ul>	2023
		b. Sneller opstellen en vaststellen bestemmingsplannen/omgevingsplannen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Via aanbesteding en raamovereenkomst een samenwerking met één planologisch adviesbureau afsluiten. Wanneer initiatiefnemers door hen het bestemmingsplan/omgevingsplan laat opstellen kan de procedure sneller worden gevolgd omdat dit bureau bekend is met de beleidsuitgangspunten en constante kwaliteit levert</li> <li>• Kwaliteitseisen inzichtelijk maken voor aan te leveren onderzoeken</li> <li>• Invoeren vaste momenten (2x per jaar) voor vaststelling herziene omgevings-/bestemmingsplannen van initiatieven tot 5 woningen (kleine kernen en buurtschappen) of 10 woningen (2 grote kernen).</li> <li>• Een besluit opstellen en laten vaststellen voor het van toepassing laten zijn van de kruimelgevallen regeling, voor functieverandering naar wonen, waarin de voor- en nadelen zijn afgewogen. Na positief besluit aanpassen en laten vaststellen van Beleidsregels Buitenplanse afwijkingsbevoegdheid kruimelgevallen Wabo/Bor (2015), Artikel 13, lid 2</li> </ul>	2023

		c. Gelijktijdig realiseren van te doorlopen stappen bij bestemmingsplan/omgevingsplan-wijzigingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inventariseren bij welke projecten stappen naar voren gehaald kunnen worden in het toetsingsproces</li> <li>Onderzoeken of bepaalde onderzoeken door de gemeente kunnen worden uitgevoerd (bijvoorbeeld het aansluiten bij het landelijk protocol soortenmanagement (nog in ontwikkeling) en monitoring zodat Provinciale ontheffingsaanvragen voor Flora en Fauna gemakkelijk kunnen worden onderbouwd). Op basis hiervan is het niet meer nodig telkens aparte ontheffingen aan te vragen</li> </ul>	2023-2024
4	<b>Prioriteren op plannen die de grootste bijdrage leveren aan onze beleidsdoelen</b>	Kleine woningbouwproject en kosten veel capaciteit en levert slechts een kleine bijdrage aan de grote ambitie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plannen met minder dan 10 woningen (twee grote kernen) of 5 woningen (kleine kernen en buurtschappen) worden 2 maal per jaar gebundeld en gelijktijdig behandeld, om zo efficiënt mogelijk om te gaan met de beschikbare ambtelijke capaciteit. Deze kleine plannen kunnen voorrang krijgen (wel direct behandeld worden) als deze een (dringend) ruimtelijk/maatschappelijk knelpunt oplossen. Dat dit soort plannen voorrang krijgen moet worden besloten door het college.</li> <li>Er is een grote behoefte aan sociale, goedkope en betaalbare woningbouw. Deze ambities zijn niet (of heel moeilijk) haalbaar bij kleine initiatieven. In verband met de beperkte capaciteit wordt geprioriteerd op die plannen die de grootste bijdrage leveren aan onze ambities en betekent dat er slechts beperkte capaciteit beschikbaar is voor kleinere woningbouwprojecten</li> </ul>	2023
5	<b>Aanpassen beleid Buitenplanse afwijkingsbevoegdheid (kruimelgevallenregeling)</b>	De mogelijkheden om versneld een omgevingsvergunning ten behoeve van nieuwe woningen, of splitsing van woningen, in te zetten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opstellen beleidsuitgangspunten wanneer medewerking wordt verleend aan functiewijziging of woningsplitsing. Hierna vaststelling beleidsregel door gemeenteraad</li> </ul>	2023

#### Geschatte inzet:

- Veel van de acties kunnen naar inschatting binnen de huidige capaciteit worden opgevangen omdat het gaat om processen die de gemeente nu ook al uitvoert, alleen dan op een andere manier.
- Daarnaast een inschatting van extra inzet op:

Wat	Uren	Kosten éénmalig	Kosten structureel
Regisseur woningbouw			€ 80.000
Opzetten webpagina	160	€ 16.000	
Bijhouden website	0,02 fte		€ 3.600
Aansluiten landelijk protocol soortenmanagementplan en monitoring	24		

Opstellen raamovereenkomst en uitvoeren aanbesteding	80 (via voorbereiding omgevingswet)	n.v.t.	n.v.t.
Buitenplanse afwijkingsbevoegdheid	24 (valt binnen regulier werk)	n.v.t.	n.v.t.

## 2.2 Actie: Inzetten sturingsinstrumenten

### Doel:

Effectieve instrumenten inzetten waardoor we meer grip krijgen op de woningbouwopgave. Deze instrumenten sturen vooral op het realiseren en beschikbaar houden van de juiste woningen voor de juiste doelgroepen, maar zorgen niet direct voor de belangrijkste actie, namelijk versnelling. Naast het feit dat de instrumenten niet direct tot versnelling leiden, zullen de instrumenten uitgewerkt, uitgevoerd, gecontroleerd en soms gehandhaafd moeten worden. Dit maakt dat er goed afgewogen moet worden of het doel niet op een andere manier bereikt kan worden zodat er niet onnodig geld en capaciteit hoeft te worden ingezet. Op 1 januari 2024 wordt, naar verwachting, de Omgevingswet ingevoerd. Een deel van dit instrumentarium sorteert voort op de mogelijkheden die die wetwijziging biedt.

Het maken van prestatieafspraken als belangrijkste instrument om te sturen op voldoende sociale huurwoningen noemen we alvast. Samen met de huurdersbelangenorganisaties en de woningbouwcorporatie Veluwonen, worden afspraken gemaakt om de betaalbaarheid, beschikbaarheid en huisvesting van bijzondere doelgroepen zo goed mogelijk tot uitvoering te brengen. Vorig jaar is gekozen om deze afspraken meerjarig op te stellen omdat doelen vaak meerjarig doorlopen. Deze afspraken worden jaarlijks geëvalueerd.

Vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda, met bijbehorende programma's en de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting, wil het Rijk meer kracht bijzetten om de beschikbaarheid<sup>2</sup> en betaalbaarheid te bevorderen. Deze acties zijn opgenomen in het programma Betaalbaar Wonen. Dit programma omvat, naast een hervorming van de huurtoeslag, meer mogelijkheden voor corporaties om weer gronden aan te kopen en ook te ontwikkelen voor andere doelgroepen. Deze veranderingen zullen de komende jaren uitgewerkt gaan worden in wetgeving en een onderdeel gaan worden van de prestatieafspraken. Zo wil het Rijk sturen op een goede balans van de woningvoorraad in gemeenten, met als streven een sociale huurwoningenvoorraad van 30%. Op dit moment is 31% van de woningvoorraad in gemeente Brummen een sociale huurwoning. Bij nieuwbouwprojecten sturen we op het toevoegen van 30% sociale huur per ontwikkeling zodat we ook in de toekomst blijven voldoen aan de juiste balans. Voor ontwikkelingen op grond van derden leggen we in anterieure overeenkomsten vast dat 30% van de woningen sociale huur moet zijn. Indien dit partijen zijn waar we geen prestatieafspraken mee maken nemen we tevens in de anterieure overeenkomst een instandhoudingstermijn op van 25 jaar. Voor ontwikkelingen op eigen grond zijn we vrij om zelf dat aandeel vast te stellen. Samen met Veluwonen monitort de gemeente actief de beschikbaarheid en zorgt ervoor dat Brummen aan deze doelstelling blijft voldoen, eventueel ook samen met andere partijen. De nieuwbouwafspraken zijn onderdeel van de prestatieafspraken.

<sup>2</sup> Onderdeel van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting is het aanwijzen van doelgroepen die urgentie moeten krijgen bij het toewijzen van sociale huurwoningen. Dit gaat bijvoorbeeld om Statushouders, mensen die uitstromen uit de Maatschappelijke Opvang of de Geestelijke Gezondheidszorg of de Jeugdzorg, Slachtoffers van mensenhandel, ernstig chronisch zieken en stoppende sekswerkers. Dit is niet opgenomen in de routekaart omdat het vooral gaat om het toewijzen van woningen, en niet om het versnellen van woningbouw.

Naast prestatieafspraken en anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars, zetten we ook andere instrumenten in om meer grip te krijgen op het realiseren en beschikbaar houden van de juiste woningen voor onze doelgroepen.

Het voeren van een actief grondbeleid is opgenomen onder 2.4: Actie: Zoeken naar nieuwe locaties. Immers; actief grondbeleid leidt bijna nooit tot versnellen op de korte termijn, wel tot “harde” woningbouwproductie op de lange termijn.

### Waarom:

- Naast het bouwen van nog zeker 725 woningen is het belangrijk dat we de juiste woningen voor de juiste doelgroep op de juiste plek en voor de juiste prijs realiseren.
- Plannen voldoen tot nog toe niet altijd aan de kaders uit de Woonagenda of de Woonzorgvisie.
- Door sturingsinstrumenten in te zetten krijgen we meer grip op de woningbouwopgave.
- We richten ons op die instrumenten waarmee we de meeste impact kunnen hebben én die we ook binnen de huidige capaciteit van de gemeente in kunnen zetten.

### Hoe:

Hieronder staan de instrumenten die we gaan inzetten of al ingezet worden maar waar we strakker op sturen. Voor sommige instrumenten is een grondslag nodig (bijvoorbeeld in de vorm van een verordening). Na vaststelling van de routekaart door het college zullen deze instrumenten verder worden uitgewerkt en voorgelegd worden aan de raad om vast te stellen.

	Instrument	Korte beschrijving	Doel/impact	Invoeren
1	<b>Prestatieafspraken</b>	Samen met de huurdersbelangenorganisaties en woningcorporatie (onder andere Veluwonen) worden afspraken gemaakt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Betaalbaarheid, beschikbaarheid en huisvesting van bijzondere doelgroepen zo goed mogelijk tot uitvoering brengen</li> <li>• Afspraak over grondprijs vastleggen</li> </ul>	Wordt reeds toegepast. Worden aangescherpt n.a.v. de routekaart en nieuw beleid bij herziening.
2	<b>Doelgroepenverordening</b>	Een doelgroepenverordening kan worden ingezet als instrument om het kwalitatief programma van sociale huur, middenhuur- en goedkope koopwoningen bij nieuwbouw te regelen. Tevens biedt het de mogelijkheid om voor de woningmarktsegmenten een koppeling te leggen met maximum inkomsten voor potentiële kopers.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herbevestiging van beleid om bij nieuwbouwprojecten afspraken te maken over percentages voor sociale huur-, middenhuur- en goedkope en betaalbare koopwoningen. Er wordt in eerste instantie gekozen om deze afspraken vast te leggen in anterieure overeenkomsten. Naast het woningbouwprogramma nemen we in de overeenkomst ook de instandhoudingstermijnen (van bijvoorbeeld sociale verhuur) op als zich een partij meldt waar we geen prestatieafspraken mee maken).</li> </ul>	Invoeren 2023

3	<b>Anterieure overeenkomst</b>	Afspraken maken met de initiatiefnemer en vastleggen in overeenkomst (bijvoorbeeld bij wijzigen bestemmingsplan of uitgifte van grond)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Concrete doelen van gemeentelijke beleid strakker vastleggen (percentages doelgroepen, behoud voor de voorraad, keuzes initiatiefnemer met betrekking tot duurzame ontwikkeling, uitvoering algemene richtlijnen en specifieke locatie afhankelijke richtlijnen, grondprijs, etc.</li> </ul>	Wordt al ingezet, maar de gemeente gaat meer component en opnemen in de overeenkomsten.
4	<b>Zelbewoningplicht</b>	Kopers van betaalbare nieuwbouwoopwoningen tot NHG (geborgd in een anterieure overeenkomst) of bij verkoop van corporatiewoningen (geborgd via de prestatieafspraken) zijn verplicht de woning zelf te bewonen (voorkomen buy-to-let)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorkomen speculatie door investeerders</li> <li>Woningen behouden voor de doelgroep</li> <li>Sociaal via prestatieafspraken of anterieur (bij nieuwe aanbieder)</li> <li>Goedkope koop, middenhuur anterieur</li> </ul>	Is in 2022 al een keer toegepast. Zal vaker worden ingezet indien het project hierom vraagt.
5	<b>Ketting-/anti-speculatiebeding</b>	Kopers van nieuwbouwwoningen of corporatiewoningen kunnen een woning pas na afzienbare tijd verkopen (voorkomen speculatie)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorkomen speculatie door middel van snel doorverkopen tegen marktwaarde van betaalbare koopwoning</li> <li>Woningen behouden voor de doelgroep</li> </ul>	Invoeren in 2023 afhankelijk van de markt
6	<b>Verhuiscoach</b>	Doorstroming is essentieel om iedereen van de juiste woning te blijven voorzien. Veel ouderen ervaren belemmeringen om te verhuizen uit sociale huur eengezinswoning. De verhuiscoach faciliteert hen (Brummen en Zutphen hebben hiervoor gezamenlijk subsidie gekregen. Onderdeel Actieplan Wonen van Provincie Gelderland)	<ul style="list-style-type: none"> <li>De verhuiscoach gaat laagdrempelig gesprekken met ouderen aan</li> <li>Vanuit het burgerpanel is naar voren gekomen dat een deel van de ouderen wel wil verhuizen, maar door persoonlijke en financiële belemmeringen deze stap niet kan maken (woonzorgvisie)</li> <li>Zorgt voor doorstroming</li> <li>Preventieve werking (verhuizen naar al geschikte woning)</li> <li>Provinciale actie loopt tot eind 2024 en wordt daarna geëvalueerd</li> </ul>	2023

### Geschatte inzet:

- Veel van de instrumenten vragen een éénmalige inzet in uren om te implementeren.
- Enkele instrumenten kunnen ingevoerd worden door een andere manier van werken als onderdeel van regulier werk.
- Daarnaast is doorlopende inzet nodig om instrumenten te handhaven. Dit hebben we geschat op:

Wat?	Uren	Kosten éénmalig	Kosten structureel
Ketting-/antispeculatiebeding	40	€ 4.000	€ 3.000
Verhuiscoach	30	€ 12.500 (per jaar, looptijd 2 jaar)	
Handhaving	0,2 fte		€ 12.000





## 2.3 Actie: Toepassen nieuw Toetsingskader Woningbouw

### Doel:

Met het Toetsingskader Woningbouw toetsen we nieuwe initiatieven aan de huidige beleidskaders en prioriteiten van de gemeente. Initiatieven kunnen daarmee meteen op een transparante manier worden geprioriteerd. Het nieuwe toetsingskader is ook goed in te zetten als communicatiemiddel richting initiatiefnemers, zodat zij goed voorbereid hun initiatief kunnen indienen.

Het Afwegingskader Woningbouw 2016 sloot niet meer aan bij alle veranderingen die er zijn geweest op het gebied van wonen en is niet toepasbaar in combinatie met de instrumenten die we gaan inzetten. Om deze reden is het toetsingskader, als onderdeel van de routekaart, vernieuwd. Het nieuwe toetsingskader is als bijlage 1 opgenomen.

Hiermee zorgen we dat:

- Het Toetsingskader Woningbouw beter aansluit op recent beleid.
- We beleid en mogelijke afwegingen duidelijker intern en naar initiatiefnemers communiceren.
- We gebiedsgericht, integraal prioriteiten stellen en we stapeling van eisen beperken.
- We aansluiten bij de manier van werken onder de Omgevingswet.

### Waarom:

- Het toetsingskader stamde uit 2016 en is op onderdelen geactualiseerd.
- Het kader 2016 was vooral gericht op beleid in de woonvisie. Woningbouw werd (nog) niet direct integraal vanuit verschillende beleidspunten benaderd. Ook werd nog onvoldoende gestuurd op het toevoegen van woningen voor de doelgroepen, waar in gemeente Brummen de grootste behoefte is.
- Het sloot onvoldoende aan bij de veranderingen aangekondigd in de Omgevingswet (denk aan omgevingstafels, “ja, mits benadering”, etc.) en het Nationaal Bouw- en Woonprogramma.
- Door het kader te herijken op nieuw beleid en de keuzes weer te geven die we maken bij het afwegen van belangen rondom woningbouw geven we duidelijkheid intern en richting initiatiefnemers.

### Hoe:

- Een concretere, gebiedsgerichte doorvertaling van de uitgangspunten van de Woonagenda, zodat de juiste keuzes worden gemaakt met oog voor de lokale situatie.
- Beter sturen op de doelgroepen, eventueel met inzet van instrumenten.
- Een meer integrale benadering vanuit verschillende beleidsvelden.
- Een betere aansluiting van het toetsingskader bij de Omgevingswet/omgevingsvisie 1.0 van de gemeente Brummen. De ruimtelijke keuzes die daarin zijn gemaakt, zijn vertrekpunt voor het nieuwe toetsingskader.

### *Toetsingskader Woningbouw*

Het nieuwe toetsingskader (bijlage 1) bevat de richtlijnen voor het toevoegen van nieuwe woningen. Voor het toevoegen van nieuwe woningen hebben we naast algemeen geldende richtlijnen ook kwalitatieve richtlijnen specifiek geldend voor de grote kernen, de kleine kernen en het buitengebied (inclusief de buurtschappen). Deze zijn gebaseerd op inbreidingsvoorkeur en de aanwezige ruimtelijke structuren in combinatie met de aanwezige woonmilieus.

### *Flexibiliteit in toetsingskader*

De woningmarkt is een krachtenveld van drie deelmarkten: de woonruimtemarkt (vraag en aanbod), de financierings- en beleggingsmarkt en de bouw- en grondmarkt. In een groeiende economie zal

bijvoorbeeld de vraag toenemen, is er consumentenvertrouwen en wordt er door bedrijven geïnvesteerd. Negatieve invloeden op de markt zijn: inflatie, verminderde koopkracht, stijgende hypotheekrente en op dit moment de hoge energiekosten. Om met de markt mee te kunnen bewegen (bijvoorbeeld sterk verminderde leenruimte voor consumenten) kunnen de maximale prijzen van de woningmarktsegmenten opgenomen in het toetsingskader, bijgesteld worden door het college. Ook kunnen plannen vertraging oplopen door juridische hobbels die genomen moeten worden. Deze veranderingen, uitstel in tijd, vragen om flexibiliteit en mogelijk verandering. De routekaart zelf zal dan als kader overeind blijven, terwijl de bijlage Toetsingskader Woningbouw, met daarin de woningmarktsegmenten opgenomen, aangepast wordt. Het toetsingskader zal opgenomen worden in het Woonprogramma<sup>3</sup> bij het herzien van het woonbeleid (het moment dat de huidige Woonagenda afloopt of geactualiseerd wordt)

Het toetsingskader kent de volgende woningmarktsegmenten:

Woningmarktsegmenten	Uitleg
Sociale huurwoningen	Huurwoningen tot de liberalisatiegrens
Goedkope koopwoningen	Koopwoningen met een maximum prijs zoals opgenomen in het Toetsingskader Woningbouw in bijlage 1. (bij realisatie van deze woningen zetten we instrumenten in om speculatie te voorkomen)
Betaalbare koopwoningen	Koopwoningen met een maximale koopprijs zoals opgenomen in het Toetsingskader
Betaalbare koopwoningen hoog	Koopwoningen met een koopprijs zoals die is opgenomen in het toetsingskader
Middenhuur woningen	Huurwoningen met een huurprijs die ligt boven de liberalisatiegrens maar nog wel bereikbaar is voor de middeninkomens en is opgenomen in het Toetsingskader Woningbouw
Overige koopwoningen	Koopwoningen met een koopprijs boven de grens van betaalbare woningen hoog

### ***Klimaatbestendigheid/duurzaamheid***

Er wordt gewerkt aan een (regionale) set met afspraken om bij nieuwe woningbouwinitiatieven te toetsen op klimaatbestendigheid en duurzaamheid. Zodra deze set met afspraken is vastgesteld zal deze als addendum (bijlage 3) worden toegevoegd aan de routekaart als toetsingskader.

### ***Parkeren***

Binnen Brummen toetsen we via het paraplubestemmingsplan parkeren (2018) of ontwikkelingen voldoen aan onze parkeernorm. Dit bestemmingsplan is een vertaling van ons parkeerbeleid welke ook onze parkeernorm omvat. Parkeernormen worden gehanteerd om bij bouwplannen of wijzigingen in het gebruik de behoefte aan benodigde parkeerruimte te bepalen. De benodigde parkeerruimte is per functie anders (commercieel of wonen) en ons beleid kent slechts drie gebieden: centrumgebied, rest bebouwde kom en het buitengebied. Daarnaast wordt er bij nieuwe ontwikkelingen standaard de gemiddelde parkeernorm toegepast. In de praktijk betekent dit dat er geen rekening wordt gehouden met de bestaande situatie (betreft het gebied een kwetsbaar gebied ten aanzien van parkeren, hoge dan wel lage bezettingsgraad of de aanwezigheid van het openbaar vervoer in de nabije omgeving). Door standaard uit te gaan van de gemiddelde parkeernorm (in plaats van het minimum) en doordat er geen toetsing op kwetsbaar gebied plaats vindt, komt het in de praktijk voor dat gewenste ontwikkelingen gefrustreerd wordt door ons parkeerbeleid. Omdat meer gemeenten tegen dit probleem aanliepen heeft de provincie opdracht gegeven om een Handreiking Parkeren op te stellen. Aan deze handreiking heeft Brummen ook een bijdrage geleverd en voorziet in mogelijke oplossingen voor het hanteren van de parkeernormen.

<sup>3</sup> Met de invoering van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting wordt de Woonvisie een Woonprogramma. Dit wordt geborgd in de Omgevingswet in plaats van de Woningwet wat nu het geval is.

Het toepassen van maatwerk is in deze tijd goed te verantwoorden omdat we zien dat het eigen auto bezit iets afneemt (mogelijkheden thuiswerken) en maken meer mensen gebruik van deelauto's en E-bikes. Voorgesteld wordt dan ook om meer gebruik te maken van maatwerk per locatie en initiatiefnemers uit te dagen om onderbouwd met parkeeroplossingen te komen. Het parkeerbeleid zal actief gemonitord worden. De mogelijkheid voor maatwerk zal als onderdeel worden opgenomen bij de mobiliteitsvisie die we in 2023 opstellen. Deze zal separaat aan de raad worden voorgelegd.

### **Woonwagenbewoners**

Woonwagenbewoners 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 woonwagenbewoners, die hoort bij hun culturele identiteit. Dit betekent dat we voor voldoende standplaatsen moeten zorgen, zodat woonwagenbewoners volgens hun tradities en culturele identiteit kunnen leven. De gemeente Brummen heeft op dit moment één locatie beschikbaar met standplaatsen. Omdat het hier om een zeer specialistische behoeftevraag gaat, wordt samen met een bureau onderzocht of en hoe groot de behoefte aan uitbreiding is en zal hier tevens beleid voor worden opgesteld.

### **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 te vinden zijn. 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 bij het opstellen van de Woonagenda niet meegenomen in ons woonbehoefteonderzoek. Omdat de arbeidsmigranten niet altijd wonen in gemeenten waar zij werkzaam zijn en ook niet altijd staan ingeschreven op het woonadres, vraagt dit nader onderzoek. Vanuit de regio Stedendriehoek wordt onderzocht om dit onderwerp samen verder te onderzoeken en hiervoor een beleidslijn op te stellen.

### **Geschatte inzet:**

<b>Wat?</b>	<b>Uren</b>	<b>Kosten éénmalig</b>	<b>Kosten structureel</b>
Toetsingskader	Onderdeel opstellen routekaart woningbouw	n.v.t.	n.v.t.
Woonwagenbeleid	32	€ 12.500	
Arbeidsmigranten	Nog onbekend	Nog onbekend	n.v.t.

## **2.4 Actie: Zoeken naar nieuwe locaties**

### **Doel:**

Voor de korte termijn tot 2025 hebben we voldoende harde plancapaciteit (of al in procedure) om in een constante bouwstroom woningen toe te voegen. Zo is Elzenbos II CD in de verkoop gegaan, volgt Akkergeelster, de Ambachtstraat, Sperwerstraat en zijn er nog enkele andere locaties in procedure of net afgerond. Om ook voor de middellange en lange termijn te voorzien in nieuwe woningen wordt gewerkt aan een strategie. Het document moet voorzien in haalbare nieuwe locaties en instrumenten bevatten om daadwerkelijk tot uitvoering over te gaan.

- Identificeren hoeveel plannen hard moeten worden gemaakt en waar plannen toegevoegd moeten worden.
- Zorgen voor meer sturingsmogelijkheden op toekomstige woningbouwlocaties om beleid te kunnen realiseren.
- Zorgen voor voldoende plannen op de planlijst tot 2030 en daarna.

### Waarom:

- De huidige planlijst bevat nog niet voldoende plannen om de ambitie van 1.250 extra woningen in 2030 gerealiseerd te hebben.
- Daarnaast zijn veel plannen zacht en wil de gemeente ook voor de middellange termijn en na 2030 in de woningbehoefte voorzien.
- Gemeente wil meer de regie pakken op het woondossier en minder afhankelijk zijn van particuliere initiatiefnemers.

### Hoe:

- Het Grondbeleid is een instrument om de ambities en doelstellingen van de gemeente, zoals omschreven in onder andere de Woonagenda en overige (ruimtelijke) beleidsdocumenten, te verwezenlijken. De gemeente kan in grote lijnen kiezen tussen drie vormen van grondbeleid.
- Inzetten van grondbeleid:
  1. Actief grondbeleid: De gemeente koopt de grond, verkavelt de grond opnieuw en geeft de grond weer als bouwkvavels uit.
  2. Faciliterend grondbeleid: De eigenaren passen in onderling overleg de verkaveling aan. Afhankelijk van de specifieke situatie kan het zijn dat de gemeente de openbare voorzieningen aanlegt. De kosten verhaalt de gemeente dan op de eigenaren die de bouwplannen uitvoeren. Dit staat in de Wet ruimtelijke ordening.
- Inzetten van wettelijke instrumenten zoals de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en onteigening.
- Gebruik maken van overeenkomsten met derden (bijvoorbeeld Intentieovereenkomst/antérieure overeenkomsten en koopovereenkomst met uitgestelde levering).

De huidige nota grondbeleid maakt het reeds mogelijk om situationeel grondbeleid toe te passen: per ontwikkeling of initiatief wordt bepaald welke rol wordt gewenst. In het recente heden werd van de mogelijkheid van het voeren van actief grondbeleid geen gebruik gemaakt en is de gemeente vooral afhankelijk van ontwikkelende partijen om woningen te ontwikkelen. De gemeente kan, eventueel door inzet van instrumenten, kiezen welke ontwikkelstrategie per nieuw te ontwikkelen locatie wordt ingezet.

De risico's worden in hoofdstuk 3 genoemd, maar de volgende wordt even uitgelicht. Als grond gekocht wordt, dan betekent dat dat kapitaal "vast zit" in grondposities. Dit geld kan niet vrijgemaakt worden voor andere beleidsdoelen. Bijkomend nadeel is dat aan de waarde van de grond rente moet worden toegerekend. Indien de aankoop gefinancierd is met vreemd geld, dan moet rente betaald worden. Ook bestaat er een kans op desinvestering (te veel betaald voor de grond) of dat een ontwikkeling niet doorgaat en we de grond moeten afwaarderen naar een lagere waarde.

Op dit moment wordt ambtelijk gewerkt aan een strategie voor de lange termijn, vinden er verkenningen plaats voor nieuwe locaties voor woningbouw, en zijn er al enkelen in beeld. De locaties dienen verder onderzocht te worden op haalbaarheid en zal in de te voeren strategie uitgewerkt moeten gaan worden. Zodra een locatie voldoende onderzocht is, zal deze separaat aan de raad worden voorgelegd. Een onderdeel dat betrokken wordt in het onderzoek is de herplaatsing van de tijdelijke woningen.

Naast het bovenstaande, pakken we in deze routekaart het volgende op:

	Actie	Korte beschrijving	Doel/taken/inhoud	Invoeren
1	<b>Identificeren nieuwe locaties</b>	Overzicht opstellen van gewenste locaties voor woningbouw	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inventariseren locaties</li> <li>• Uitvoeren risicoanalyse</li> <li>• Opstellen document (intern; is onderdeel v.d. routekaart)</li> </ul>	2023
2	<b>Situationeel grondbeleid gericht toepassen</b>	Per locatie de strategie bepalen en eventueel ook actief grondbeleid toepassen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meer mogelijkheden om tot ontwikkeling te komen</li> <li>• Grondeigenaren benaderen</li> <li>• Prijsonderhandelingen</li> <li>• Extra inzet planeconoom</li> </ul>	Is reeds mogelijk vanuit Nota grond-beleid  Bestuur-lijke keuze om zelf gronden te gaan verwerven
3	<b>Benaderen ontwikkelaars</b>	Op basis van de lijst van locaties ontwikkelaars benaderen om te verleiden hier te ontwikkelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contact opnemen met ontwikkelaars</li> <li>• Kan als onderdeel van reguliere werkzaamheden van projectleiders samen met regisseur woningbouw worden opgepakt</li> </ul>	2 <sup>e</sup> helft 2023
4	<b>Maatwerk-afspraken</b>	Gemeente en ontwikkelaars maken afspraken over het ontwikkelen van woningen op bepaalde locaties en/of het gewenste programma op een bepaalde locatie niet mogelijk is	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Borgen gemeentelijk beleid in de uitvoering (kwalitatief programma etc.)</li> <li>• Deze afspraken zijn vergelijkbaar met prestatieafspraken maar dan met particuliere ontwikkelaars. Ze kunnen woningbouw versnellen omdat ze ontwikkelaars aan de gemeente binden en deze ontwikkelaars voor de langere termijn (en wellicht op meerdere locaties) weten onder welke voorwaarden ze opereren</li> <li>• Kan als onderdeel van reguliere werkzaamheden van projectleiders samen met regisseur woningbouw worden opgepakt</li> </ul>	2023, bij nieuwe locaties
5	<b>Inspireren lokale initiatieven door bewoners</b>	Zorgen dat bewoners geïnspireerd worden om zelf initiatieven voor kleinschalige woningbouwprojecten ontplooiën (meer dan vijf woningen), wellicht ook zelf gronden verwerven en	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Informatie delen op webpagina.</li> <li>• Overwegen om informatie-avonden (bijvoorbeeld 2x per jaar) te organiseren.</li> <li>• Overwegen om beknopte handreiking particuliere initiatieven op te stellen.</li> </ul>	2024

		daarvoor de juiste informatie hebben		
6	<b>WVG inzetten als instrument</b>	Indien de doelen niet privaatrechtelijk bereikt worden, of de strategie hier om vraagt, WVG inzetten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mogelijkheid om grond te verwerven</li> <li>Lange procedure zal extra inzet vragen</li> </ul>	Indien noodzakelijk
7	<b>Onteigening inzetten als mogelijk instrument</b>	Indien de doelen niet behaald worden, instrument inzetten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mogelijkheid om gronden te verwerven als andere instrumenten niet afdoende blijken</li> <li>Lange procedure zal extra inzet vragen</li> </ul>	Indien noodzakelijk
8	<b>Intentieovereenkomst/koopovereenkomst met uitgestelde levering</b>	Met eigenaar gronden privaatrechtelijk afspraken maken over levering gronden in toekomst	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mogelijkheid om privaatrechtelijk gronden te verwerven. Er wordt reeds een overeenkomst gesloten waarbij de gronden op een bepaald moment geleverd wordt aan de gemeente</li> <li>Zal actief ingezet moeten worden om eigenaren van gronden te benaderen</li> </ul>	Per locatie afhankelijk

### Geschatte inzet:

- De meeste activiteiten onder deze actie kunnen worden opgepakt als onderdeel van het opstellen van deze routekaart, of als onderdeel van reguliere werkzaamheden.
- De inzet van gemeentelijke capaciteit is afhankelijk van de mate waarin actiever grondbeleid, eventueel in combinatie met instrumenten, ingezet wordt.
- Er moet kapitaal beschikbaar gesteld worden om, op risico, grondposities te gaan verwerven.
- Voor het opstellen van de handreiking en de organisatie van de informatieavonden is naar verwachting 80 uur per jaar aan inzet nodig en eenmalig 40 uur voor het opstellen van de handreiking.
- In totaal schatten we dat de volgende extra inzet nodig is om deze acties mogelijk te maken:

Wat?	Uren	Kosten éénmalig	Kosten structureel
Extra inzet bij actiever grondbeleid	80		€ 8.000
Kapitaal om extra gronden aan te kopen		Kosten aankoop grond*	Rentelasten*
Inspireren lokale initiatieven door bewoners: <ul style="list-style-type: none"> <li>Informatieavonden</li> <li>Opstellen handreiking</li> </ul>	80 40	€ 4.000	€ 8.000
Inzetten Wvg	Afhankelijk van project	Kosten nog niet inzichtelijk	
Eventueel onteigenen	Afhankelijk van project	Kosten nog niet inzichtelijk	
Intentieovereenkomst/koopovereenkomst met uitgestelde levering	Afhankelijk van project	Kosten nog niet inzichtelijk	

\* Let op: Dit zijn significante kosten. Op dit moment kunnen we deze kosten niet goed inschatten, want we weten nog niet welke gronden tegen welke prijs verworven gaan worden.

## 2.5 Actie: Actief monitoren en bijsturen

We gaan monitoren of we onze doelstellingen halen of dat we moeten bijsturen. Ook monitoren we landelijke of regionale ontwikkelingen, waardoor we mogelijk de routekaart of bijlagen moeten aanpassen.

### Doel:

- Zorgen voor een actueel overzicht van de voortgang van de uitvoeringsprogramma's en de gestelde doelen. Deze doelen monitoren we zelf, maar de voortgang zal ook overlegd moeten worden aan de provincie in het kader van de gesloten Woondeal.

### Waarom:

- Naast het ontplooiën van nieuwe activiteiten is het van belang dat de gemeente goed monitort of het op de goede weg is. Door strakker te monitoren weten we hoe we staan ten opzichte van de doelen en of we wellicht bij moeten sturen of moeten opschalen.
- Er zijn geen eenduidige indicaties over de status van projecten. Tijdens gesprekken werd dit duidelijk (hard, zacht, wens etc.).

### Hoe:

- Het aanscherpen van definities en zorgen voor een eenduidige administratie binnen de gemeente.
- De planlijst minimaal éénmaal per kwartaal actualiseren (na kwartaaloverleg wonen).
- De voortgang weergeven in een rapport, 3 x per jaar door de regisseur.
- Het rapport bespreken met:
  - het college (3x per jaar, planning & control cyclus volgend);
  - de raad (2x per jaar).
- Het volgende tenminste laten presenteren door de regisseur:
  - voortgang van de activiteiten uit deze routekaart;
  - geactualiseerd overzicht van de planlijst;
  - overzicht harde/zachte plannen;
  - overzicht kwaliteit van plannen (prijs, doelgroepen, eengezins-, meergezinswoningen);
  - advies over extra acties/bijsturen (bijvoorbeeld nieuwe duurzaamheidseisen, inzet van verordeningen, etc.).
- Overwegen om een pagina met de geïmplementeerde maatregelen, de plancapaciteit en de gerealiseerde woningen weer te geven op de website met informatie voor initiatiefnemers.

Gelijktijdig met het tot stand komen van actieve en consequente monitoring als onderdeel van de routekaart wordt inmiddels een monitoringsoverzicht ook frequent met Provincie Gelderland gedeeld. De provincie is bezig een planregistratiesysteem te implementeren waarin wij straks onze plancapaciteit kunnen monitoren aan de hand van een aantal dashboards.

### Geschatte inzet:

Monitoring is nu belegd in het kwartaaloverleg woningbouw en wordt straks de verantwoordelijkheid van de regisseur woningbouw, die aan dit overleg zal deelnemen.

### 3 Risico's

Brummen wil meer grip krijgen op de woningbouwproductie en betere sturing ontwikkelen om te zorgen voor de juiste woning voor de juiste doelgroep. Vooral de langere horizon van de woningbouwproductie (na 2025) vereist aanpassingsvermogen en realisme als de (markt)omstandigheden wijzigen. Woningbouw kan complex zijn, lang duren en kost geld. Daarnaast is het een uitdaging voor de overheid en de bouwsector om aan de benodigde mensen te komen voor de uitvoering van de gemaakte plannen.

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste risico's benoemd die het succes van de routekaart in de weg kunnen staan en waar de gemeente Brummen zelf beperkt vat op heeft. Dit zijn:

- Stikstof- of vergelijkbare problematiek: beperkte mogelijkheden voor woningbouw.
- Onvoldoende contracten voor nieuwe drinkwaterbronnen: dreigende drinkwatertekorten. Nieuwbouw mogelijk niet tijdig aangesloten op drinkwatervoorziening.
- Te zware belasting van bestaande elektriciteitsnet: nieuwe woonwijken en/of zonnepanelen kunnen niet worden aangesloten doordat het bestaande elektriciteitsnet dit niet meer aan kan.
- Veranderende woningbouwmarkt: ongunstig financieel klimaat voor woningbouw.
- Krappe arbeidsmarkt: onvoldoende ambtelijke capaciteit en/of capaciteit bij bouwbedrijven.
- Stagnatie in het bouwproces (bijvoorbeeld door stijgende prijzen voor materialen, lange levertijden).
- Afhankelijkheid van externen bij ontwikkeling van woningbouw vanwege beperkte grondposities, waardoor regierol van gemeente niet optimaal benut kan worden.
- Beperkte beschikbaarheid kapitaal, waardoor er geen actiever grondbeleid gevoerd kan worden en er dus geen gronden door de gemeente verworven kunnen worden.
- Wijziging in rijks of provinciaal beleid geven risico's bij de uitvoering van de routekaart, bijvoorbeeld als er voor de uitvoering gronden zijn verworven met het oog op het realiseren van woningbouw.



## 4 Uitvoeringsprogramma

In de onderstaande tabel hebben we de benodigde capaciteit en de kosten voor de in te zetten maatregelen en instrumenten nogmaals op een rij gezet.

Instrument en maatregel	Korte beschrijving	Planning	Inzet éénmalig	Inzet structureel
1 Aanstellen regisseur woningbouw	Aanspreekpunt, aanjagen, monitoren en evalueren	1 <sup>e</sup> helft 2023		€ 80.000,-
2 Lanceren website voor initiatiefnemers	Centraal overzicht voor initiatiefnemers met alle informatie die zij nodig hebben om plannen gerealiseerd te krijgen	2 <sup>e</sup> helft 2023	€ 16.000	€ 3.600,-
3 Invoeren centraal loket woningbouw	Eén punt waar nieuwe initiatieven gemeld kunnen worden	2 <sup>e</sup> helft 2023	Onderdeel regulier werk (eindverantwoordelijk: regisseur)	Onderdeel regulier werk (eindverantwoordelijk: regisseur)
4 Versneld toewerken naar principebesluit	Maatregelen om fase 1 van het planproces efficiënter te doorlopen	1 <sup>e</sup> helft 2023	Onderdeel regulier werk	Onderdeel regulier werk
5 Versneld bestemmings-/omgevingsplannen vaststellen	Maatregelen om fase 2-3 van het planproces efficiënter te doorlopen	2 <sup>e</sup> helft 2023	Onderdeel regulier werk (eindverantwoordelijk: regisseur)	Onderdeel regulier werk (eindverantwoordelijk: regisseur)
6 Stappen in bestemmings-/omgevingsplannen gelijktijdig realiseren	Zoeken naar manieren om bij gewenste plannen stappen naar voren te halen in het toetsingsproces	2 <sup>e</sup> helft 2023 – 1 <sup>e</sup> helft 2024	Onderdeel regulier werk (eindverantwoordelijk: regisseur)  Onderzoeken of we aansluiten bij landelijk protocol soortenmanagement (nog in ontwikkeling)	Onderdeel regulier werk (eindverantwoordelijk: regisseur)
7 Opstellen raamovereenkomst en uitvoeren aanbesteding	Werken met een vast adviesbureau	2 <sup>e</sup> helft 2023	Onderdeel voorbereiding omgevingswet	
8 Buitenplanse afwijkingsbevoegdheid kruimelgevallen	Mogelijkheid tot afwijking gebruik en bouwen van bestaande bouwwerken/splitsing woning, aanpassen beleidsregel	2 <sup>e</sup> helft 2023	Onderdeel regulier werk	
9 Prestatieafspraken	Samen met huurdersbelangenorganisaties en Veluwonen	Jaarlijks	Onderdeel regulier werk	Onderdeel regulier werk

10	Maatwerkafspraken	Gemeente en ontwikkelaars maken afspraken over het ontwikkelen van woningen op bepaalde locaties	2023 (bij nieuwe locaties)	Onderdeel regulier werk (maatwerk kan leiden tot meer kosten en capaciteit)	Onderdeel regulier werk
11	Doelgroepenverordening	Opstellen verordening en voorleggen aan de gemeenteraad	2023	Onderdeel regulier werk/ of gelijk aanbieden in april?	Onderdeel regulier werk/evt. aanpassing noodzakelijk als de markt hier om vraagt (prijsklassen/doelgroepen)
12	Zelfbewoningsplicht	Kopers van nieuwbouwwoningen of corporatiewoningen zijn verplicht de woning zelf te bewonen (voorkomen buy-to-let)	Doorlopend	Onderdeel regulier werk	Onderdeel regulier werk
13	Ketting-/antispeculatiebeding	Kopers van nieuwbouwwoningen of corporatiewoningen kunnen een woning pas na afzienbare tijd verkopen (voorkomen speculatie)	2023 (afhankelijk van de markt)	<b>€ 4.000</b>	<b>€ 3.000</b>
14	Verhuiscoach	Bevordering doorstroming en verhuisketen op gang brengen	Januari 2023	<b>€ 12.912</b> (per jaar, looptijd twee jaar)	
15	Woonwagenbeleid	Behoefteraming en opstellen van beleid voor woonwagendplaatsen	2023	<b>€ 12.500</b>	
16	Arbeidsmigranten	Komen tot beleid voor huisvesting arbeidsmigranten	2023	Nog onbekend	n.v.t.
17	Extra inzet handhaving instrumentarium (acties 10 t/m 13)		Doorlopend		<b>€ 12.000</b>
18	Extra inzet bij actiever grondbeleid	Afhankelijk van keuze actiever grondbeleid	1 <sup>e</sup> helft 2023		<b>€ 8.000</b>
19	Inspireren lokale initiatieven door bewoners	Informatieavonden Opstellen handreiking	2 <sup>e</sup> helft 2023 e.v. 2 <sup>e</sup> helft 2023	<b>€ 4.000</b>	<b>€ 8.000</b>
20	Kapitaal om extra gronden aan te kopen	Verwerven van grond kost geld. Deze kosten worden terugverdiend bij verkoop. Het is momenteel niet mogelijk deze kosten in te schatten	Doorlopend	Kosten aankoop grond	Rentelasten
21	Vestigen Wvg	Indien de doelen niet privaatrechtelijk bereikt worden, of de strategie hier om vraagt, Wvg inzetten	Per project beoordelen	n.v.t.	Wordt bij inzet in strategie opgenomen

22	Intentieovereenkomst/koopovereenkomst met uitgestelde levering toevoegen	Privaatrechtelijk tot overeenstemming komen tot aankoop gronden, of aankoop met uitgestelde levering van de gronden	Per project beoordelen		Wordt bij inzet in strategie opgenomen
23	Eventueel onteigenen	Inzetten indien doelen niet behaald worden met andere instrumenten	Per project beoordelen	n.v.t.	Wordt bij inzet in strategie opgenomen
24	Anterieure overeenkomst	Stringentere afspraken maken met initiatiefnemer doelgroepen/prijsklassen/ instandhoudingstermijn/huisvesten statushouders bij sociale huurwoningen	Doorlopend	Onderdeel regulier werk	Onderdeel regulier werk
<b>Totaal</b>				<b>+/- € 49.412</b>	<b>+/- € 114.600</b>

Indien de gemeente op deze wijze uitvoering geeft aan het versnellen van de woningbouw, dan zijn extra financiële middelen nodig voor incidentele kosten ter hoogte van circa € 50.000 en voor structurele kosten ter hoogte van circa € 115.000.

## 5 Conclusie

De routekaart versnelling woningbouw beoogt het proces van woningbouw te versnellen en de ambitie te halen om netto 1.250 extra woningen tot en met 2030 toe te voegen. Daarbij wordt gestuurd op het realiseren van woningen voor de juiste doelgroepen en worden instrumenten geadviseerd om de woningen ook beschikbaar te houden voor deze doelgroepen. Het is een dynamisch document dat aan de actualiteit aangepast zal worden. Met de routekaart ligt er een compleet pakket aan te nemen stappen op verschillende vlakken, die bijdragen aan het realiseren van de juiste woning op de juiste plek voor de juiste prijs voor de juiste doelgroep. Ook voorzien we in het beschikbaar houden van betaalbare woningen voor de lange termijn. Met deze routekaart hebben we vertrouwen in het halen van onze ambities. Daarbij blijft het een flinke opgave voor gemeente Brummen. Ook zijn we ons bewust van de belangrijkste risico's die genoemd zijn, waarvoor niet altijd maatregelen te treffen zijn omdat we de oorzaak niet kunnen beïnvloeden.

Een aantal van de aanbevolen stappen in deze routekaart vragen om een investering en voorbereidingstijd. Andere stappen kunnen al meteen genomen worden. Ook hebben sommige stappen meer prioriteit dan anderen.

Met de acties is invulling gegeven aan onderstaande stappen:

- Versnellen en stroomlijnen; aanstellen regisseur, zorgen voor heldere communicatie en het interne en externe proces versnellen. Dit doen we door procedures te versnellen; een raamovereenkomst af te sluiten met een planologisch adviesbureau, die de bestemmingsplan-/omgevingsplanwijzigingen voor de initiatiefnemer op zich neemt. En we maken de kruimelgevallenregeling van toepassing voor bestaande gebouwen met functiewijziging naar wonen en werken een splitsingsmogelijkheid van woningen uit.
- Inzetten sturingsinstrumenten waarbij we de volgende (nieuwe) instrumenten invoeren:
  - ketting-/anti-speculatiebeding;
  - zelfbewoningsplicht;
  - verhuiscoach ten behoeve van beschikbaar houden juiste woning voor juiste doelgroep;
  - stringenter toepassen anterieure overeenkomst (uitbreiden met doelgroepen/prijsklassen en instandhoudingstermijn);
  - doelgroepenverordening, herbevestiging beleid om maximaal te sturen en met initiatiefnemers vooraf helder te communiceren;
  - actiever grondbeleid (per project beoordelen);
  - Inzetten Wvg (per project beoordelen);
  - eventueel onteigenen (per project beoordelen).
- Toepassen nieuw Toetsingskader Woningbouw waarbij we afwegingen intergraler dan voorheen maken. Ook de diverse thema's van duurzaamheid zullen getoetst worden zodra dit beleidsveld is uitgewerkt en vastgesteld.
- Zoeken naar nieuwe locaties waarbij we actiever grondbeleid gaan voeren om als gemeente zelf meer de regie te nemen op de woningbouwopgave.
- Actief monitoren en bijsturen waarbij we monitoren of we onze doelstellingen halen of dat we moeten bijsturen. Daarbij monitoren we ook landelijke of regionale ontwikkelingen, waardoor we de routekaart mogelijk moeten aanpassen.

## Bijlage 1: Toetsingskader Woningbouw

De gemeente Brummen is onder te verdelen in twee grote kernen Brummen en Eerbeek, de kleine kernen Empe, Hall, Leuvenheim, Oeken, Tonden en nog enkele buurtschappen verspreid in het buitengebied. In de toekomstvisie en het coalitieakkoord is vastgelegd dat we vooral sturen op het toevoegen van woningen in de kernen en daarbuiten passend in het landschap.

Naast algemeen geldende richtlijnen voor het toevoegen van nieuwe woningen is er door de inbreidingsvoorkeur en de aanwezige ruimtelijke structuren in combinatie met de aanwezige woonmilieus een onderscheid te maken in de kwalitatieve richtlijnen voor het toevoegen van woningen binnen de grote kernen, de kleine kernen en het buitengebied (inclusief de buurtschappen).

Het toetsingskader is gebaseerd op een aantal principes. Dit noemen we de richtlijnen.

### Algemene richtlijnen voor het toevoegen van woningen

- Focus op binnenstedelijke verdichting, met name in Brummen (dorp) en Eerbeek.
- Inbreiding gaat voor uitbreiding, maar prioritering en urgentie maakt een andere volgorde mogelijk. Bij nieuwe ontwikkelingen voor wonen wordt gestreefd naar versterking van de groen-blauwe dooradering. Streven naar een basiskwaliteit natuur bij zowel in- als uitbreiding, zoveel mogelijk gebruik makend van bestaande natuur- en landschapskwaliteiten. De bodem- en waterkwaliteiten zijn sturende factoren bij de nieuwe ontwikkeling
- Focus op de woonvraag van de doelgroep die de druk het meest voelt.
- Prioriteren op plannen die de grootste bijdrage leveren aan de beleidsdoelen die we willen realiseren. Plannen met minder dan 10 woningen (twee grote kernen) of 5 woningen (kleine kernen en buurtschappen) worden 2 maal per jaar gebundeld en gelijktijdig behandeld, om zo efficiënt mogelijk om te gaan met de beschikbare ambtelijke capaciteit. Deze kleine plannen kunnen voorrang krijgen (wel direct behandeld worden) als deze een (dringend) ruimtelijk/maatschappelijk knelpunt oplossen. Dat dit soort plannen voorrang krijgen moet worden besloten door het college.
- Geen nieuwe initiatieven voor woonplekken voor mensen met een (licht) verstandelijke beperking.
- Geen nieuwe initiatieven voor woonplekken voor GGZ-zorg: betreft beschermd wonen voor psychisch kwetsbare mensen.
- Initiatiefnemers zijn alle afdrachten opgenomen in beleid en wetgeving verschuldigd.
- Geef prioriteit aan innovatie.
- Programmeer adaptief.
- Van de totale bouwopgave (gemeentebreed) dient minimaal 60% van de toe te voegen woningen te vallen in de woningmarktsegmenten sociale huurwoningen, goedkope koop, betaalbare koop en middenhuur. De overige 40% mag gerealiseerd worden in de overige woningmarktsegmenten.

Het toetsingskader kent de volgende woningmarktsegmenten

Woningmarktsegmenten	Uitleg (prijspeil 2022)
Sociale huurwoningen	Huurwoningen tot de liberalisatiegrens
Goedkope koopwoningen	Koopwoningen met een maximale koopprijs van € 275.000 (bij realisatie van deze woningen zetten we instrumenten in om speculatie te voorkomen)
Betaalbare koopwoningen	Koopwoningen met een maximale koopprijs die ligt tussen de € 275.001 en € 355.000 (bij realisatie van deze woningen zetten we instrumenten in om speculatie te voorkomen)

Middenhuur woningen	Huurwoningen met een huurprijs die ligt boven de liberalisatiegrens maar een maximale huurprijs kennen van € 1.023 <sup>4</sup> . (bij realisatie van deze woningen zetten we instrumenten in om speculatie te voorkomen)
Betaalbare koopwoningen hoog	Koopwoningen met een koopprijs vanaf € 355.001 tot de NHG-grens (bij realisatie van deze woningen zetten we voorlopig geen instrumenten in om speculatie te voorkomen)
Overige koopwoningen	Koopwoningen met een koopprijs boven de NHG-grens (bij realisatie van deze woningen zetten we voorlopig geen instrumenten in om speculatie te voorkomen)

## Overige richtlijnen voor het toevoegen van woningen in de twee grote kernen

### Uitgangspunten Omgevingsvisie:

- Centrum: nieuwbouwprogramma richten op woningen voor ouderen en starters, waaronder beschermde woonvormen (voor ouderen).
- Rustige en uitbreidingsgebieden: kansen voor inbreiding en herstructurering benutten waarbij kwaliteit en leefbaarheid leidend zijn. Tevens ligt de focus op verder ontwikkelen van uitbreidingslocaties Elzenbos (Brummen).
- Focus op efficiënt ruimtegebruik (bijvoorbeeld door hoogbouw), voorkomen van onnodige uitbreiding in groene buitenruimte.
- Specifiek voor Eerbeek zijn geur- en geluidscontouren cruciaal en is gezamenlijk (gemeente, provincie en papierindustrie) zoeken naar geschikte alternatieve locaties aan de orde.

### Waar we echt op sturen:

- Prijsklassen bij ontwikkelingen vanaf 10 woningen:
  - afgerond 30% sociale huurwoningen;
  - afgerond 35% mix van goedkope koop, betaalbare koop en middenhuur (met als streven dat minimaal 20% in de categorie goedkope koop moet vallen);
  - afgerond 35% overige koopwoningen.
- Sluit het plan aan bij het type woonmilieu? Er kunnen argumenten zijn om af te wijken van de bovengenoemde prijsklassen. Het afwijken van de prijsklassen kan niet eerder dan dat is gekeken naar een alternatieve invulling en pas na instemming van het college. Onder de volgende voorwaarden zou afgeweken kunnen worden:
  - ruimtelijke kwaliteit (bijvoorbeeld afronding lint bij grote kavels, eerst wordt beoordeeld of er een alternatief ontwikkeld kan worden, bijvoorbeeld één pand opsplitsen);
  - sociale cohesie/leefbaarheid;
  - een ander locatie specifiek argument.
- Doelgroep: 50% van de opgave voor kleine huishoudens (senioren/starters).
- Vanwege inbreidingsvoorkeur en woonopgave en strategisch behoud van groene buitenruimtes is een bepaalde mate van hoogbouw mogelijk. In centrum-dorpse omgevingen kan daarbij sprake zijn van een extra bouwlaag ten opzichte van het heersende stedenbouwkundige beeld. Bij hoogbouw kan onder voorwaarden (via parkeerdrukonderzoek/alternatieve mobiliteitsoplossingen) afgeweken worden van de geldende parkeernorm.

<sup>4</sup> Momenteel wordt er vanuit het Rijk gewerkt aan een nieuwe definitie van middenhuur. De maximale prijsgrens komt waarschijnlijk te liggen op 187 punten in het Woningwaardestelsel. Als de landelijke definitie een feit is zal de gemeente de lokale definitie laten aansluiten op de nationale definitie.

- Wonen en zorg: nieuwe initiatieven voor de ouderenzorg is onder te verdelen in drie subdoelgroepen. Binnen deze subgroepen is uitbreiding nodig:
  1. Beschermd wonen voor mensen met dementie. Brummen beschikt naar de toekomst toe over onvoldoende plekken. De opgave is om te groeien van 123 plekken nu naar 177 plekken in 2030.
  2. Beschermd wonen voor mensen met een somatische zorgvraag. Omdat het aandeel ouderen binnen de gemeente Brummen groeit, zal ook het aantal mensen met een somatische zorgvraag sterk groeien. Het aantal woonplekken mag groeien van 73 plekken naar zo'n 112 plekken in 2030.
  3. De laatste categorie binnen de ouderen zorg is het toegankelijk wonen (zelfstandige woningen). Hieronder vallen alle woningen die geschikt zijn voor ouderen met of zonder zorgvraag. Toegankelijke woningen zijn aangepast zodat inwoners met (lichte) fysieke beperkingen langer zelfstandig kunnen wonen, eventueel met zorg aan huis. Bij voorkeur ligt een deel van deze woningen geclusterd in een aanleun/servicegebied van een zorgorganisatie. Onder geclusterd wonen valt een uiteenlopend palet aan woonvormen; van verzorgingshuizen, verpleeghuizen tot appartementen, hofjes en woonzorgboerderijen. Het aandeel toegankelijk wonen kent een vraag van zo'n 107 woningen in 2020 naar 323 in 2030.
- Overig:
  - het plan voldoet, waar van toepassing, aan de eisen voor het historisch dorpsgebied en linten en behoudt de samenhang van de bebouwing en het straatbeeld;
  - behouden en versterken van structurele groenstructuur;
  - het plan heeft een groen inpassingsvoorstel.

***Waar we initiatiefnemers op uitdagen (maatschappelijke meerwaarde):***

- Woonvormen voor starters, woonzorgconcepten en innovatieve bouwvormen (bijvoorbeeld houtbouw, industriële bouw, etc.).

**Overige richtlijnen voor het toevoegen van woningen in de Kleine kernen (Hall, Empe, Leuvenheim, Oeken en Tonden)**

**Uitgangspunten Omgevingsvisie:**

- De kleine kernen hebben een kleinschalig en landelijk karakter.
- Uitgangspunt is inbreiding, onder voorwaarde dat de groenstructuur behouden blijft.
- In de kernen is in enige mate ruimte voor kleinschalige woningbouw.
- Duurzaamheid, circulariteit en het karakter van de kern moeten centraal staan.
- Bij nieuwbouw richten we het programma met name op starters en (jonge) doorstromers evenals gezinnen en huishoudens die opzoek zijn naar landschappelijk wonen in een groene omgeving.

***Waar we echt op sturen:***

- Prijsklassen bij ontwikkelingen vanaf 10 woningen:
  - afgerond 30% sociale huurwoningen;
  - afgerond 35% mix van goedkope koop, betaalbare koop en middenhuur (met als streven dat minimaal 20% in de categorie goedkope koop moet vallen);
  - afgerond 35% overige koopwoningen.
- Sluit het plan aan bij het type woonmilieu? Er kunnen argumenten zijn om af te wijken van de bovengenoemde prijsklassen. Het afwijken kan niet eerder dan dat is gekeken naar een alternatieve invulling en pas na instemming van het college. Onder de volgende voorwaarden zou afgeweken kunnen worden:

- ruimtelijke kwaliteit (bijvoorbeeld afronding lint bij grote kavels, eerst wordt beoordeeld of er een alternatief ontwikkeld kan worden, bijvoorbeeld één pand opsplitsen);
- sociale cohesie/leefbaarheid;
- andere locatie specifieke argumenten;
- tevens kan worden afgeweken van het percentage toe te voegen sociale woningbouw (in overleg en met instemming van Veluwonen).
- Doelgroepen: vooral bouwen voor starters en doorstromers waaronder ouderen.
- Aantrekkelijke woonmilieus creëren voor gezinnen en huishoudens op zoek naar landschappelijk wonen (inclusief vestigers).
- Behoud c.q. versterking dorpse omgeving.
- Realiseren voldoende parkeerplekken.

***Waar we initiatiefnemers op uitdagen (maatschappelijke meerwaarde):***

- Transformatie bestaand vastgoed/leegstand.
- Innovatie: prioriteit voor particuliere woonzorginitiatieven, splitsen van grotere ééngezinswoningen en kleinschalige woonconcepten voor starters (bijvoorbeeld tiny houses).

**Overige richtlijnen voor het toevoegen van woningen in buurtschappen en het buitengebied**

**Uitgangspunten Omgevingsvisie:**

- In het buitengebied is in principe geen nieuwbouw toegestaan, afgezien van het Oeverwallenlandschap en de Veluweflank.
- In het Oeverwallenlandschap gaat het om maatwerk.
- In de Veluweflank is er ruimte voor stedelijke en recreatieve ontwikkelingen met bijzondere aandacht voor de landschappelijke inpassing.
- Daarnaast is splitsen van grotere bestaande woningen in het buitengebied een optie.

***Waar we echt op sturen:***

- Doelgroep: woningen aantrekkelijk voor huishoudens op zoek naar landschappelijk wonen (inclusief vestigers).
- Kleinschalige woonvormen/erfdelen.
- Wij staan open voor innovatieve voorstellen voor functieverandering (woongemeenschap/doelgroep).
- Onderbouwing ladder duurzame verstedelijking (bij substantiële plannen).
- Behoud c.q. versterking landelijke omgeving.
- Realiseren voldoende parkeerplekken op eigen terrein.

***Waar we initiatiefnemers op uitdagen (maatschappelijke meerwaarde):***

- Innovatie: prioriteit voor kleinschalige woonzorgconcepten (bijvoorbeeld zorgboerderijen).
- Splitsing van grotere boerderijen c.q. ééngezinswoningen.



## Bijlage 2: Intakeformulier Woningbouw

Dit intake formulier is bedoeld voor het realiseren van nieuwe woningen en geldt als uw principeverzoek aan de gemeente tot medewerking van uw plannen. Als u uw bestaande woning wilt verbouwen of uitbreiden, toets dan op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) of u een [omgevingsvergunning nodig hebt](#) of neem contact op met onze afdeling vergunningverlening via (0575-568233).

Om aan te kunnen geven of we in principe medewerking willen geven aan uw plannen, hebben wij een aantal gegevens van u nodig om te toetsen. Alleen een volledig ingevuld intake-formulier met bijlagen, zoals situatieschets(en) (evt. machtingsformulier) kunnen wij goed beoordelen en in behandeling nemen.

### **Verplichte bijlagen:**

Situatieschetsen van uw initiatief, huidige situatie en gewenste ontwikkeling.

Ingevulde toetsing duurzame ontwikkeling

### **Gegevens verzoek**

Naam van het plan :

Adresgegevens of kadastraal perceel :

Datum indiening :

Datum aanvulling :

### **Contactgegevens aanvrager**

Naam :

Adres :

Telefoonnummer :

Emailadres :

Eigenaar locatie? :

### **Contactgegevens adviseur**

Naam :

Telefoonnummer :

Emailadres :

### **Aanleiding plan**

Motivatie:

### **Ruimtelijke motivatie**

Motivatie:

### **Woningbouwprogramma**

1. Wat is het beoogd aantal woningen (indien zorgwoningen, ga door naar vraag 5)?
2. Indien minder dan 10 woningen (grote kern) of 5 woningen (kleine kernen), is er sprake van een dringend ruimtelijk knelpunt of maatschappelijke meerwaarde die met woningbouw kan worden opgelost?
3. Realiseert u woningbouw voor een bijzondere doelgroep (zoals een woongemeenschap)?

4. Voldoet u aan de minimaal voorgeschreven woningbouwdifferentiatie (sociale koop/huur, middeldure huur/vrije koop) zoals opgenomen in de Routekaart woningbouw en wat is de beoogde prijssegmentering in aantallen en percentages per categorie? Vul per categorie in hoeveel woningen er in de prijssegmentering gerealiseerd zullen gaan worden.

Woningbouwcategorie (definities onderaan)	Aantal en %	Prijssegment
Sociale huurwoning		
Goedkope koopwoning		
Betaalbare koopwoning		
Midden huurwoningen		
Betaalbare koopwoning hoog		
Overige koopwoningen		

5. Zorgwoningen:

- A: Om welke doelgroep gaat het (zie Woonzorgvisie gemeente Brummen)?
- B: Waarom is volgens u behoefte aan het bedienen van deze doelgroep?
- C: Is bekend welke zorginstantie de zorg gaat verlenen en hoe u de 24-uurszorgvraag organiseert?
- D: Conformeert u zich aan het 'Convenant wonen met zorg' van de gemeente Brummen?

6. Welke oppervlaktes hebben de te realiseren woningen?
7. Realiseert u levensloopbestendige woningen?
8. Welke woningbouwvarianten overweegt u (alternatieven)?
9. Heeft u voldoende ruimte op de kavel voor afvalcontainers/bergingen/groen e.d.?

#### **Verkeer / parkeren**

Motivatie (zie ook parapubbestemmingsplan parkeren op ruimtelijkeplannen.nl en denk aan mobiliteitsoplossingen zoals deelauto):

#### **Groene inpassing (zoals bomen/groen/hagen)**

Motivatie:

#### **Beoogde maatschappelijke meerwaarde van het plan**

Motivatie:

#### **Participatie: Heeft u overlegd met de omgeving?**

Toelichting (en bijlage verslag omgeving).

#### **Heeft u vooroverleg gehad met de gemeente?**

Toelichting

**Wilt u uw plan nader (mondeling) toelichten?**

Toelichting

**Overige punten**

Toelichting

**Datum:**

**Plaats:**

**Naam:**

**Handtekening:**

## **Vraag en antwoord:**

### **Wat is een verzoek om een principebesluit?**

U dient met dit formulier een verzoek om een principebesluit in en nog geen aanvraag voor een omgevingsvergunning. Met dit intake-formulier voeren wij een quickscan uit op haalbaarheid. Pas na afronding van de benodigde procedure kunt u een omgevingsvergunning aanvragen of ruimtelijke procedure starten. Wij behandelen uw aanvraag als principeaanvraag. Het college geeft dan aan of het in principe (en onder welke voorwaarden) bereid is medewerking te verlenen aan uw initiatief.

### **Wat is de procedure:**

Uw aanvraag wordt onder meer getoetst aan ons beleid en wet- en regelgeving.

Wij doen ons best u zo snel mogelijk uitsluitel te geven. Uw aanvraag wordt besproken met diverse disciplines (omgevingstafel). Wij streven naar een eerste reactie ten aanzien van volledigheid) binnen enkele weken. U krijgt ook een aanspreekpunt van de gemeente, die uw aanvraag coördineert.

### **Zijn er kosten verbonden aan deze aanvraag?**

Ja, aan uw principebesluit zijn kosten verbonden. Deze worden jaarlijks vastgesteld. Op dit moment (2022) bedragen de kosten circa 700 euro.

### **Waar kunt u dit formulier inclusief bijlagen indienen?**

U mailt uw ingevulde formulier met bijlagen naar [woningbouw@brummen.nl](mailto:woningbouw@brummen.nl).