

DATUM 18 november 2015

PROJECTNUMMER 213.101

OPDRACHTGEVER Gemeente Brummen

Discussienotitie Woonvisie Brummen

De gemeente Brummen werkt momenteel aan het opstellen van een nieuwe woonvisie. De huidige woonvisie stamt uit 2011 en sindsdien is er veel veranderd op de woningmarkt. De nieuwe woningwet die sinds 1 juli 2015 in werking is getreden, plaatst de lokale verhoudingen tussen gemeenten en corporaties in een ander perspectief. De Woningwet stelt het gemeentelijk woonbeleid als basis voor de inzet van corporaties, en daarmee ook voor de prestatieafspraken tussen de gemeente en corporaties.

De volgende onderwerpen spelen een grote rol bij de woonvisie;

- Een belangrijk speerpunt voor de volgende jaren is de ontwikkeling van Centrumplannen van Eerbeek en Brummen. Daarbij gaat het in het bijzonder om de ruimtelijke, sociale en economische ontwikkeling in de kernen.
- Beperkte rol van nieuwbouw; de leefbaarheid en de bestaande voorraad in de kernen zal centraal staan in de woonvisie.
- De nieuwbouw die nog mag worden toegevoegd. moet dus ook 'echt' goed zijn.
- Daarnaast wil de gemeente focussen op wonen met zorg (extramuralisering) en een aantrekkelijk vestigingsgebied zijn en blijven voor vooral jonge gezinnen..
- Om de ambities van de gemeente te realiseren, is burgerparticipatie van groot belang. Hiervoor is de betrokkenheid van inwoners, ondernemers en maatschappelijke partners essentieel.

In deze notitie schetsen wij een aantal trends dat van invloed is op de ontwikkeling van Brummen. Deze trends kunnen helpen bij het bepalen van het toekomstbeeld en de benodigde stappen om dit te bereiken. Hiermee helpt het de gemeenteraad en stakeholders om een eerste richting van de woonvisie te bepalen.

Het doel voor 24 november

Op dinsdag 24 november organiseert de gemeente Brummen van 19:00 tot 21:00 uur in het gemeentehuis een werksessie in het kader van de nieuw op te stellen Woonvisie. Tijdens deze sessie gaan we met diverse partijen in discussie over de speerpunten voor de gemeentelijke woonvisie.

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291



Vijf thema's

Tijdens de bijeenkomst gaan we in ieder geval in gesprek over vijf thema's rond het wonen in Brummen. Het gaat om de volgende onderwerpen:

- **Demografische ontwikkelingen**
- **Samenstelling woningvoorraad**
- **Beschikbaarheid woningen (huur en koop)**
- **Inkomensdoelgroepen**
- **Wonen met zorg**

We zullen deze thema's kort toelichten. Welke ontwikkelingen van de afgelopen jaren vragen om een antwoord in de woonvisie? Per thema benoemen we enkele vragen die we op 24 november zullen bespreken. Dat gebeurt in twee rondes. In de eerste ronde staat de 'wat'-vraag centraal; wat willen we de komende jaren bereiken op dit thema? In de tweede ronde gaat het meer om de 'hoe'-vraag; hoe gaan we onze ambitie verwezenlijken?

Ter voorbereiding van deze bijeenkomst is onderhavige notitie opgesteld. Deze bevat de op dit moment beschikbare feitelijke achtergrondinformatie op het gebied van wonen. Op basis van deze gegevens willen wij op de avond van 24 november de discussie met u voeren en input voor de woonvisie bij u ophalen.

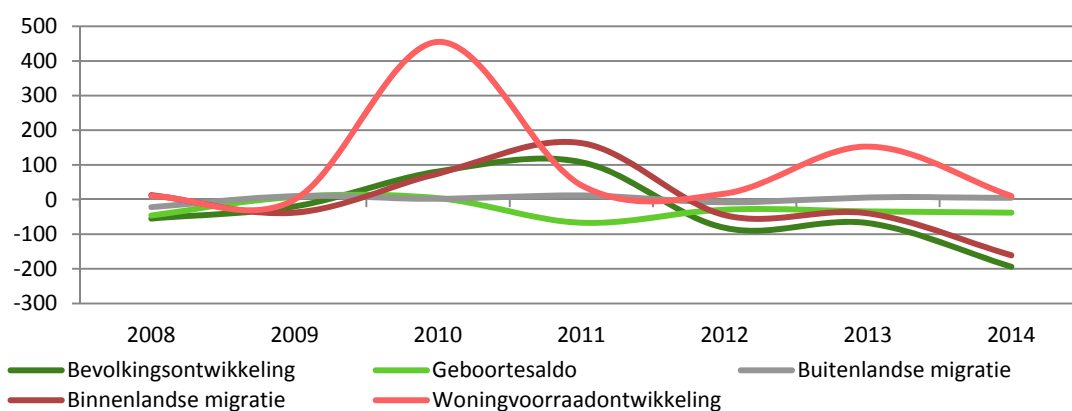
1 De demografische ontwikkelingen

De gemeente Brummen heeft op dit moment ongeveer 21.000 inwoners en bestaat uit 12 dorpen en buurtschappen. De belangrijkste kernen zijn Brummen en Eerbeek.

1.1 Terugblik

De onderstaande figuur toont de bevolkingsontwikkelingen over de afgelopen zeven jaar.

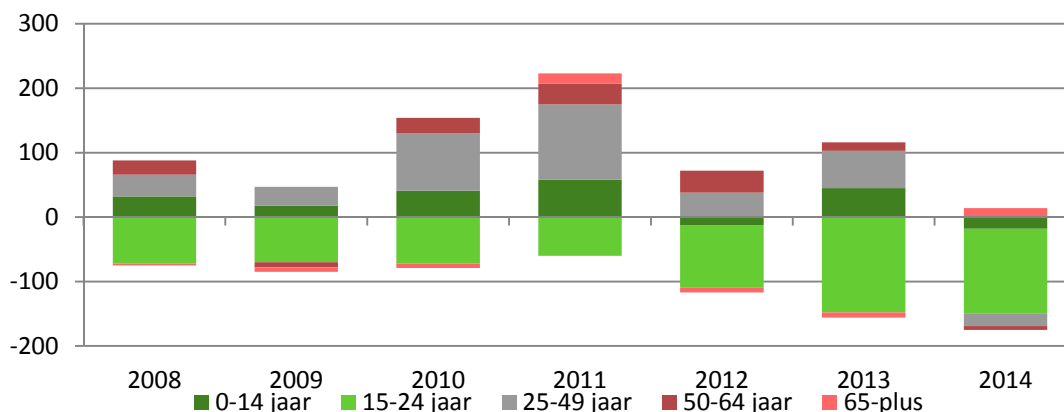
Figuur 1.1: Gemeente Brummen. Bevolkingsontwikkeling 2008 – 2014.



Bron: CBS 2015.

De bevolking is de afgelopen jaren in omvang afgenomen. Dit wordt veroorzaakt door een vertrekoverschot (binnenlandse migratie) en een sterfteoverschot (geboortesaldo). In 2011 was sprake van een bevolkingsgroei. Deze is hoogst waarschijnlijk het gevolg geweest van het forse aantal toevoegingen aan de woningvoorraad. Dit is interessant, omdat de gemeente met nieuwbouw inwoners weet te behouden of aan te trekken. De buitenlandse migratie doet per saldo heel weinig. Dit is op dit moment niet sterk van toepassing op de woningvoorraad. Wellicht verandert dit met het oog op de verhoogde toestroom van het aantal te huisvesten statushouders.

Figuur 1.2: Gemeente Brummen. Migratie naar leeftijdsklasse voor 2008 – 2014.



Bron: CBS 2015.

Vooraf jongeren tussen de 15 en 24 jaar vertrekken per saldo uit de gemeente Brummen (voor het jaar 2014: 132). Dit is niet omdat er geen huisvesting voor deze doelgroep aanwezig is, maar omdat men zich vestigt in de stad waar men studeert (studentensteden). Verder valt op dat voornamelijk 25 tot 49 jarigen de gemeente intrekken, samen met kinderen in de leeftijd tot 15 jaar. De gemeente Brummen is dus aantrekkelijk voor gezinnen.

1.2 Vooruitblik: huishoudensprognose

Tabel 1.1: Huishoudensprognose voor gemeente Brummen.

		2015	2025	2015-2025
Huishoudens	Eenpersoons	2.640	3.260	+620
	Meerpersoons	6.610	6.500	-110
Totaal		9.250	9.760	+510

Bron: ABF-research, september 2015.

Tot 2025 wordt een toename van ongeveer 460 woningen verwacht in de gemeente Brummen, door middel van nieuwbouwplannen. Vanuit de huishoudensprognose wordt in de gehele gemeente een toename van ongeveer 510 huishoudens verwacht. De voorlopige nieuwbouwplannen lijken afgestemd op de verwachte woningbehoefte, maar er lijkt echter een klein tekort te ontstaan van ongeveer 50 woningen indien dit de aantallen zijn die worden gerealiseerd. Er wordt vooral een sterke stijging verwacht van het aantal (620) eenpersoonshuishoudens en een daling van meerpersoonshuishoudens (-110). Dit is in lijn met de landelijke trend van huishoudensverdunding, mede door de vergrijzing.

Dit heeft echter wel gevolgen voor de samenstelling van de voorraad. De gemeente heeft aangegeven nieuwbouw niet als prioriteit te hebben, en juist nadrukkelijk te kiezen de bestaande voorraad te gebruiken. De vraag is of deze bestaande voorraad voldoet aan de vraag van de eenpersoonshuishoudens en dan voornamelijk de ouder wordende huishoudens.

Discussieronde	Vragen
Wat gaan we de komende jaren doen?	<ul style="list-style-type: none"> Gezien bovenstaande ontwikkelingen; waar zou op ingezet moeten worden?
Hoe gaan we dat doen?	<ul style="list-style-type: none"> Welke woningen (woningtype, prijsklasse) moeten we bijbouwen?

Meer zicht op de woningvoorraad is noodzakelijk om te kunnen bepalen in welke mate de huidige woningvoorraad aansluit bij de demografische ontwikkelingen.

2 De samenstelling van de woningvoorraad

Om de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad te bepalen, is het belangrijk om in beeld te brengen hoe de huidige voorraad in de gemeente eruitziet. De onderstaande tabel geeft weer hoeveel woningen in Brummen en Eerbeek staan, uitgesplitst naar de locatie (centrum, dorps of landelijk).

Tabel 2.1: Gemeente Brummen. Woningvoorraad uitgesplitst naar eigendom en locatie.

		Koop		Huur		Totaal
		Eensgezins	Meergezins	Eensgezins	Meergezins	
Gemeente Brummen		5.120	310	3.140	690	9.260
Eerbeek	Centrum	1.290	90	1.030	210	2.610
	Dorp	920	60	390	80	1.450
	Landelijk	230	20	80	20	340
Brummen	Centrum	610	40	370	90	1.110
	Dorp	970	50	990	250	2.260
	Landelijk	350	20	90	20	490
Overige	Landelijk	750	40	190	20	1.000

Bron: ABF-research, September 2015.

Verreweg het grootste deel (8.260) van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen. In de gemeente staan ongeveer 1.000 meergezinswoningen (=gestapelde woningen, boven- en benedenwoningen of appartementen met en zonder lift). Dit zijn vooral huurwoningen in het centrum van beide kernen.

In de gemeente zijn twee woningstichtingen actief, namelijk Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen. Deze laatste heeft naast aanbod in de gemeente Brummen ook nog aanbod in onder andere gemeente Apeldoorn. De onderstaande tabel geeft weer hoe de verdeling van huurprijzen weer.

Tabel 2.2: Gemeente Brummen. Sociale woningvoorraad naar huurprijs over 2014

	Kwaliteitskortingsgrens (< € 403)	2 ^e aftoppingsgrens (< € 618)	Liberalisatiegrens (<€711)	Vrije sector (>711)	Totaal
Wst Brummen	134 (9%)	1.128 (75%)	242 (16%)	0 (0%)	1.504(100%)
Sprengenland¹⁾	241 (10%)	1.829 (74%)	348 (14%)	38 (2%)	2.456(100%)
	<i>P.M. Cijfers van Sprengenland worden nog uitgesplitst naar Eerbeek en gemeente Apeldoorn</i>				
Totaal	375	2.957	590	38	3.961

1) Dit toont het gehele bezit van Sprengenland Wonen. Dus ook de woningen ca 1.100 woningen in Apeldoorn.

Bron: Jaarverslagen Woningstichting Brummen & Sprengenland Wonen over 2014.

Bij beide woningstichtingen heeft het grootste deel van de woningen een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens (<€403) en tweede aftoppingsgrens (<€618).

Uit een woningbehoefte-onderzoek is gebleken, dat er nog behoefte is aan ongeveer 510 woningen voor de periode 2015-2024. Bij het bepalen van ons voorlopig programma is vooral gekeken naar de locatie van deze woningen. Hierbij is aandacht voor de centra van de grote kernen met omliggende gebieden.

Het voorlopige gemeentelijke nieuwbouwprogramma is afgestemd op de verwachte huishoudensgroei.

Tabel 2.3: Gemeente Brummen: Nieuwbouw programma (exclusief onttrekkingen) tot 2025.

		Programma nieuwbouw
Eerbeek	Centrum	175
	Dorp	180
	Landelijk	0
Brummen	Centrum	40
	Dorp	120
	Landelijk	10
Overig	Landelijk	25
Gemeente Brummen		550

Bron: ABF Research, september 2015.

Wat betreft duurzaamheid heeft de gemeente de ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn.

Tevens zal bij de verdere invulling van het programma rekening gehouden moeten worden met de Ladder van Duurzame Verstedelijking, die voorschrijft dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Het voorlopige programma lijkt redelijk te voorzien in de behoefte, waarbij rekening moet worden gehouden met ongeveer 90 onttrekkingen (sloop).

Gezien de demografische ontwikkelingen, waarbij vergrijzing onvermijdelijk lijkt te zijn, hoe ziet u dan onderstaande vragen?

Discussieronde	Vragen
Wat gaan we de komende jaren doen?	<ul style="list-style-type: none"> • Moeten we de woningvoorraad aanpassen? • In welke mate zetten we nieuwbouw in tbv de demografische veranderingen? • Wat zijn de belangrijkste doelgroepen waarvoor we woningen moeten bouwen? <ul style="list-style-type: none"> ◦ Starters, gezinnen, senioren, andere doelgroepen? • Gezien de ambitie op het gebied van duurzaamheid; hoe gaan we daar handen en voeten aan geven in de woonvisie?
Hoe gaan we dat doen?	<ul style="list-style-type: none"> • Welke woningen (woningtype, prijsklasse) moeten we bijbouwen? • Wat kunnen we doen in de bestaande koopwoningen voorraad? • Wat kunnen we doen in de bestaande huurwoningen voorraad?

3 Beschikbaarheid woningen huur en koop

De woningvoorraad van de gemeente Brummen bestaat op dit moment ongeveer 60% uit koopwoningen en 40% huurwoningen. In de huursector bestaat voornamelijk uit sociale huur.

3.1 De sociale huursector

Tabel 3.1: Gemeente Brummen. Mutatiegraad en slaagkans per woningstichting.

	Mutatiegraad	Slaagkans
Woningstichting Brummen	5,8%	33%
Sprengeland Wonen	5,3%	33%

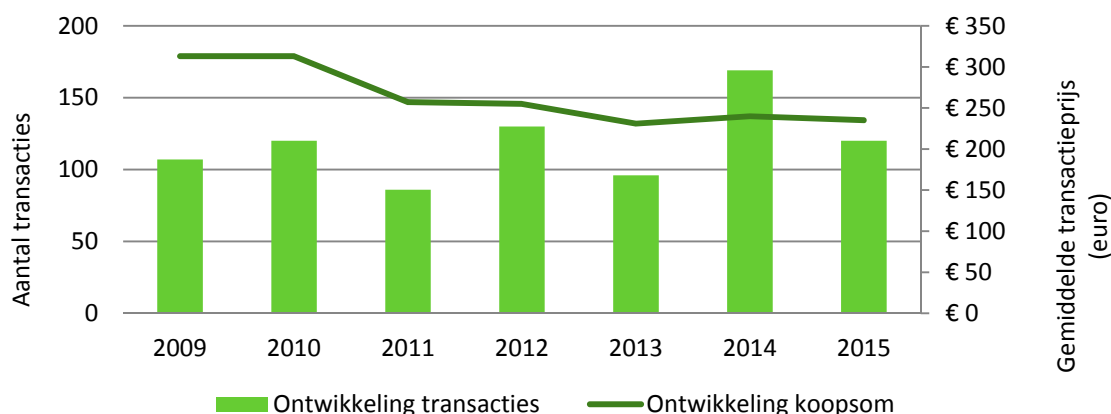
Bron: Woningstichting Brummen, Sprengeland Wonen, 2015

De twee woningcorporaties die actief zijn in Brummen hebben gezamenlijk een hoge slaagkans (33%). Dit is de kans dat een reagerende woningzoekende ook daadwerkelijk de woning kan betrekken. Uit de jaarverslagen komt naar voren dat het aantal reacties per jaar begint af te nemen. Per jaar komen in de gemeente Brummen ongeveer 140-180 woningen vrij voor nieuwe bewoners.

De mutatiegraden bij beide corporaties zijn nagenoeg hetzelfde en lijken de afgelopen jaren sterk af te nemen. Zo was in 2010 was de mutatiegraad voor een woning nog gemiddeld 7%. Voor het komende jaar zal het toenemende aantal te huisvesten statushouders van invloed zijn op de slaagkans.

3.2 De koopsector

Figuur 3.1: Gemeente Brummen. Aantal transactie en ontwikkeling koopsom 2009-2015.



Bron: kadaster

Afgelopen 6 jaar kwamen jaarlijks gemiddeld meer dan 100 koopwoningen beschikbaar. Afgelopen jaar (2014) lag het aantal op ongeveer 160 woningen. In 2015 zijn tot en met het 3^e kwartaal al 120 woningen verkocht. De gemiddelde transactieprijs ligt al enkele jaren net onder de € 250.000.

Discussieronde	Vragen
Wat gaan we de komende jaren doen?	<ul style="list-style-type: none"> • Beschouwen we een slaagkans van 33% als voldoende? • Wat vinden wij een acceptabele verdeling van woonruimte koop/huur? En wat is de slaagkans die daaruit voortvloeit?
Hoe gaan we dat doen?	<ul style="list-style-type: none"> • Hoe kunnen we de doorstroming bevorderen, zodat er meer huurwoningen vrijkomen? • Hebben we voor alle doelgroepen voldoende woningen en zo niet; op welke wijze pakken we dat op?

4 Inkomensdoelgroepen en passend toewijzen

4.1 Prognose inkomensdoelgroepen

In de onderstaande tabel wordt de prognose weergegeven volgens het model van ABF-research. De percentages achter het getal geven aan hoeveel van de betreffende doelgroep momenteel een huurwoning bewoond.

Tabel 4.1: Gemeente Brummen. Doelgroep ontwikkeling in de gemeente over de periode 2015 – 2025.

	2015	2025	Groei 2015-2025
Doelgroep met recht op huurtoeslag	2.380 (71%)	2.300 (70%)	-80
Doelgroep tot EC-grens (< € 34.911)	3.500 (69%)	3.430 (67%)	-70
Midden inkomens	1.090 (47%)	1.150 (45%)	60
Hoge inkomens	4.580 (19%)	4.890 (21%)	310

Bron: ABF Research, September 2015.

Over het algemeen wordt een daling van het aantal huishoudens, dat recht heeft op huurtoeslag, of die vallen onder de EC-doelgroep, verwacht. Daarnaast wordt een lichte stijging verwacht van het aantal huishoudens met middeninkomens. Een redelijk sterke stijging is te zien in het aantal huishoudens met een hoog inkomen. Het effect van het licht economische herstel is een afname van vraag in de sociale huursector en een stijging in de koopsector. Bij economische stagnatie zal de primaire doelgroep echter toenemen.

De groep die in een sociale huurwoning wil wonen en het meest verhuiscapabel is, zijn de alleenstaanden tot 34 jaar, dit zijn vaak starters. Ze willen graag zelfstandig wonen, al dan niet met partner. Jonge huishoudens met een laag inkomen willen graag, als zij willen samenwonen of vanwege gezinsuitbreiding, een ruimere woning. Voor hen is een lage prijs/huur vaak een belangrijk keuzecriterium, want het inkomen is vaak (nog) laag.

Op dit moment (gezien de mutatiegraad en de slaagkansen van de woningzoekenden) is de druk op de sociale huurmarkt in Brummen niet heel groot. Daarnaast zal de doelgroep kleiner worden als het voorzichtig economische herstel van het afgelopen jaar doorzet. Echter, door veranderende regelgeving in de koopsector (hypotheekverstrekking) en de wens van de gemeente om starters en jonge gezinnen aan te trekken, is het belangrijk dat deze groepen ook een woning kunnen krijgen in de gemeente, ondanks dat men nog geen toegang heeft tot een koopwoning.

Onderstaande figuur geeft een overzicht van de huur en koopgrenzen in relatie tot de betaalbaarheid per inkomensklasse.

Figuur 4.1: Gemeente Brummen. Overzicht woningvoorraad en betaalbaarheid per doelgroep.

Huur- en koopgrenzen		Aantal woningen					
WOZ	Huur	totaal	koop	huur			
>€170.000	> €1.000	4.596	4.326	270			
€170.000	€1.000	750	575	175			
€140.000	€850	348	128	220			
€125.000	€711	417	39	378			Vanaf € 34.911: uitgesloten van sociale huurwoningen (bij toewijzing)
	€618	348		348			
	€577	1.900		1.900			
	€403	386		386			
Inkomen tot:		Huurtoeslag	€34.911	€43.786	>€43.786		
Aantal huish.:		1.600	2.000	1.300	4.000		
Doelgroep:		Primaire doelgroep		Midden-inkomens	Hoge(re) inkomens		
		Voor hele groep betaalbaar		Voor deel van de groep betaalbaar	Voor hele groep niet betaalbaar		

Bron Notitie: De Brummense woningmarkt , 15 januari 2015

Er is een groep huishoudens met een middeninkomen (€ 34.911 – 43.786) die op dit moment en moeilijk op de huur- en niet op de koopwoningmarkt terecht kan. Deze groep kan vanwege de eerder genoemde inkomensgrens geen sociale huurwoning huren maar hun inkomen is te laag voor een koopwoning. De leencapaciteit is de afgelopen jaren verder afgenomen wegens strengere hypotheekregels. Deze middeninkomens die willen huren, zullen een huurwoning in de vrije sector moeten zien te verkrijgen. Het aantal hiervan is in Brummen beperkt. Middeldure eengezinswoningen (huur € 711-900) zijn het domein van particuliere verhuurders. Het is de vraag of zij bereid zijn om in Brummen te investeren.

De woningstichtingen werkzaam in Brummen zijn aangesloten bij Woonkeus Stedendriehoek. Hierdoor is er voor woningzoekenden meer keuze op de woningmarkt. In verband met de nieuwe wetgeving is het huurbeleid door Woonkeus aangepast. Dit zal gelden vanaf 1 januari 2016. Er zijn hierbij verschillende scenario's onderzocht. Uiteindelijk is gekozen voor een scenario waarbij huurders qua inkomen niet alleen in hun eigen vijver kunnen vissen, maar ook net daaronder. In de praktijk houdt dit in dat mensen met een inkomen (net) boven de huurtoeslaggrenzen kunnen reageren op goedkopere woningen. Dit geldt ook voor de doelgroep met een inkomen tussen de €34.912 en €38.912. Het voordeel van dit scenario is dat armoedeval voorkomen wordt en de doelgroep tussen de €34.912 en €38.912 toch kan worden bediend.

4.2 Meer druk op de huurwoningmarkt?

De toekomstige vraag naar huurwoningen is van meerdere factoren afhankelijk, zoals het economisch perspectief. Op basis van de verwachte (bescheiden) koopkrachtontwikkeling zal de vraag naar sociale huurwoningen licht afnemen. Maar ook andere factoren spelen een rol:

- De vraag naar sociale huurwoningen wordt maar beperkt beïnvloed door de marktvraag. Regelgeving bepaalt dat alleen de primaire doelgroep een huurwoning kan betrekken: mensen met een inkomen tot € 34.911. Door de introductie van de Passendheidstoets worden de regels nog strenger en de keuzevrijheid voor mensen met een laag inkomen beperkt. Zoals hierboven is te lezen, zorgt het gewijzigde huurbeleid in Brummen (en in de regio Stedendriehoek) voor meer mogelijkheden.
- Het aantal statushouders is per 2015 (landelijk en dus ook) in Brummen sterk toegenomen. Dit is een groep die meestal beroep doet op de goedkope woningvoorraad. De kans is groot dat de instroom de komende jaren aanhoudt of zelfs toeneemt. Dit stelt ons voor de vraag hoe we deze mensen willen huisvesten; geheel via de reguliere sociale huurvoorraad of via andere –meer tijdelijke- oplossingen (bijvoorbeeld de inzet van leegstaand vastgoed)? De toename van statushouders is zowel een actueel als acuut probleem is en verdient daarom aandacht. Dit wordt ook onderkend door de twee woningcorporaties, die reeds aandacht hiervoor hebben. Bij het opstellen van de woonvisie dient echter ook in ogeschouw te worden genomen, dat het (vooralsnog) geen structureel probleem betreft.

Discussieronde	Vragen
Wat gaan we de komende jaren doen?	<ul style="list-style-type: none"> • Voor welke doelgroepen hebben de corporaties een taak te vervullen? <ul style="list-style-type: none"> ◦ Primaire doelgroep < €34.911, middeninkomens, statushouders, arbeidsmigranten, andere groepen...?
Hoe gaan we dat doen?	<ul style="list-style-type: none"> • Hoe zorgen we ervoor dat de slaagkans voor een huurwoning nog meer toeneemt? <ul style="list-style-type: none"> ◦ Nieuwbouw van huurwoningen? Beperken verkoopprogramma? • Welke partijen kunnen een bijdrage leveren in het terugdringen van de wachttijd? <ul style="list-style-type: none"> ◦ Rol corporaties, gemeenten, Huurdersverenigingen, andere partijen....?

5 Behoeftte aan wonen met zorg

5.1 Omvang van de vergrijzing

De bevolking van de gemeente Brummen vergrijst de komende jaren sterk. Ouderen wensen steeds langer in hun huidige woning te blijven wonen. Zij zijn gehecht aan hun sociale omgeving en verhuizen is niet aantrekkelijk omdat hun woonlasten fors stijgen (nu lage huur of hypotheek afbetaald), omdat ze ruimte moeten inleveren en omdat met vorderende leeftijd sprake is van een afnemende veranderbereidheid. Dit wordt versterkt door veranderingen in regelgeving, met name de 'extramuralisering' in de zorg. Het is voor ouderen steeds moeilijker om naar een intramurale woonvorm te verhuizen. Vanwege de vergrijzing zien we op termijn wel een stijging van de vraag naar intramurale zorg (zorgplaats in een instelling met verpleegzorg).

Tot 2025 zal het aandeel van de bevolking dat ouder is dan 75 jaar groeien met 25%. De vraag naar woningen of woonvormen die geschikt zijn voor wonen met zorg wordt in Brummen geschat op 3.550 en zal toenemen met 540 eenheden in 2025. Dit betreft alle woonvormen, inclusief extramuraal.

Als gevolg van de vergrijzing en de extramuralisering neemt de vraag naar verzorgd wonen toe met 80 eenheden en de vraag naar overige geschikte woningen met 400 eenheden. Een deel van deze vraag kan en zal moeten worden opgevangen door (ingrijpende) aanpassingen aan bestaande woningen. Ongeveer een derde van de huidige vraag naar extramurale woonvormen komt van huishoudens met een beperking. Voor wat betreft de toename komt het percentage van deze groep uit op 40%.

Tabel 5.1 laat de vraagontwikkeling in de gemeente Brummen zien, uitgesplitst per kern.

Tabel 5.1: Gemeente Brummen. Ontwikkeling vraag intra/extramuraal per locatie. 2015 – 2025.

		Totaal		Intramuraal		Extramuraal		Waarvan met beperking	
		2015	2025	2015	2025	2015	2025	2015	2025
Eerbeek	Centrum	1.090	1.260(+170)	80	100 (+20)	1000	1.150 (+150)	360	430(+70)
	Dorps	540	660 (+120)	30	40 (+10)	510	620 (+110)	190	240 (+50)
	Landelijk	120	140 (+20)	0	0	120	140 (+20)	40	50 (+10)
Brummen	Centrum	480	490 (+10)	60	50 (-10)	420	430 (+10)	140	150 (+10)
	Dorps	790	910 (+120)	50	70 (+20)	740	840 (+100)	250	300 (+50)
	Landelijk	160	200 (+40)	10	0	150	180 (+30)	50	60 (+10)
Overig	Landelijk	390	460 (+70)	20	30 (+10)	370	440 (+70)	100	130 (+30)
Totaal		3.550	4.090 (+540)	260	320 (+60)	3.300	3.780(+480)	1.120	1.340(+220)

Bron: ABF Research, september 2015.

Het grootste gedeelte van de vraag naar wonen met zorg is te vinden in Eerbeek Centrum en Dorps Eerbeek en Dorps Brummen. De groei van de vraag zal grotendeels in deze drie gebieden plaatsvinden, met 410 van de totale extra vraag naar 540 plaatsen. Bijna alle groei van de vraag naar intramurale plaatsen is ook te vinden in deze drie gebieden.

Wat doet de gemeente Brummen op dit moment:

'Samen Goed voor Elkaar'

De algemene doelstelling van het programma 'Samen Goed voor Elkaar' luidt: het vergoten van de kansen en mogelijkheden van kwetsbare inwoners in de gemeente Brummen. Deze doelstelling bestaat uit de volgende subdoelstellingen:

1. Verbeteren van mogelijkheden voor langer zelfstandig wonen
2. Verminderen van het gebruik van individuele voorzieningen
3. Vergroten van de samenredzaamheid
4. Vergroten van de arbeidsparticipatie
5. Versterken van de eigen kracht van jongeren
6. Verbeteren van de gezondheid van Brummense inwoners.

Om de doelstellingen te realiseren is een uitvoeringsplan opgesteld.

Acties

Om langer thuis te kunnen blijven wonen, zijn globaal een aantal acties noodzakelijk (met de ontwikkeling van de woonvisie):

1. Er dient sprake te zijn van een toegankelijke wijk. Kernbegrippen hiervoor zijn: een toegankelijke buitenruimte, bevorderen van mobiliteit en ondersteuning in de wijk. Met het project 'de Hofjes' heeft de gemeente samen met de woningcorporaties hiertoe een eerste aanzet gegeven.
2. Er dienen voldoende geschikte woningen zijn. Het langer thuis blijven wonen kan in theorie worden gerealiseerd door thuis te blijven in de eigen woning (die hiervoor geschikt is), naar een andere woning verhuizen die hiervoor geschikt is, en/of het vergroten van het woningaanbod.

Momenteel vindt de voorbereiding plaats van het afbouwen van het aantal intramurale bedden in de GGZ (geestelijke gezondheidszorg) en VVT (verpleging, verzorging en thuiszorg). Het rijk stuurt via de langdurige zorg aan op een afbouw van chronisch intramurale plaatsen en opbouw van ambulante zorg- en behandelingsstructuur alsmede omvorming van lichte VVT plaatsen naar zwaardere vormen en opbouw van voorzieningen om langer thuis te kunnen wonen. De mensen die tot nu toe een beroep doen op langdurige zorg, worden gestimuleerd meer zelfstandig hun leven vorm te geven en krijgen daarbij passende begeleiding, zorg en behandeling. Toegang tot lichtere vormen van intramurale zorg wordt afgebouwd en omgevormd tot naar langer thuis-arrangementen en ambulante zorginfrastructuur. De beddenafbouw heeft kan leiden tot leegstand in verzorgingshuizen.

Voor de vormgeving hiervan participeert de gemeente Brummen in de regionale Regietafel Zorglandschap.

Daarnaast wil de gemeente lokaal zicht krijgen op waar in onze gemeente welke zorgbehoefte plaatsvindt, en hoe hier met kleinschalige en laagdrempelige algemene voorzieningen op ingespeeld kan worden. Hiertoe wordt een wijkscan/wijkanalyse opgezet, waarvoor de voorbereidende gesprekken met GGDNOG en Riwis plaatsvinden.

Verder vindt in overleg met regiogemeenten overleg plaats over de transformatie-agenda beschermd wonen en maatschappelijke opvang.

Discussieronde	Vragen
Wat gaan we de komende jaren doen?	<ul style="list-style-type: none"> • Wat wordt onze ambitie op het vlak van wonen met zorg voor ouderen (extramuralisering)? <ul style="list-style-type: none"> ○ Stimuleren van het aanpassen van de eigen woning zodat men langer thuis kan blijven wonen? ○ Faciliteren van doorstroming door gerichte nieuwbouw • Wat is onze opgave voor andere zorgdoelgroepen? <ul style="list-style-type: none"> ○ Mensen met verstandelijke beperking ○ Mensen met psychische aandoening ○ Andere doelgroepen? • Hebben we voldoende zicht op, of nog meer behoefte aan verdieping, de situatie (omvang, huur/koop/financiële positie) om toekomstbestendig beleid vast te stellen op het gebied van wonen en zorg?
Hoe gaan we dat doen?	<ul style="list-style-type: none"> • Leidt de lagere behoefte aan intramurale huisvesting tot een herbezinning van het intramurale zorgvastgoed? • Hoe zorgen we ervoor dat mensen hun eigen woning tijdig gaan aanpassen? • Aan wat voor type levensloopgeschikte woningen is behoefte? Nieuwbouw of bestaand? • Welke (nieuwbouw)locaties lenen zich hiervoor? • Welke partijen moeten een bijdrage leveren om het langer zelfstandig wonen mogelijk te maken? Waaruit bestaat die bijdrage?