

# Bouwstenennotitie Pijlers voor de Woonvisie

## 1 Pijler 1: Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

### 1.1 Wat willen we bereiken?

#### Betaalbaarheid:

We willen dat er in 2025 in Brummen geen mensen meer zijn met structurele betaalbaarheidsproblemen.

#### Beschikbaarheid:

Iedereen vindt binnen zijn (financiële) mogelijkheden een passende woning na maximaal 2 jaar actief zoeken. Elke doelgroep vindt binnen maximaal twee jaar een passende huurwoning, maar we streven naar een jaar.

### 1.2 Huidige stand van zaken: Beschikbaarheid

Het totaal aantal woningen (de types en prijsklassen), dat in de gemeente staat, is voor de beschikbaarheid relevant, maar niet het belangrijkste. Want de woningen zijn bewoond en komen alleen beschikbaar als de huidige bewoner verhuist/vertrekt. Daarom kijken we zowel naar het aantal woningen als naar de mate, waarin zij beschikbaar komen.

#### De totale woningvoorraad

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

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

Tabel 1.1: Gemeente Brummen. Woningvoorraad uitgesplitst naar eigendom en locatie.

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

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.

Tabel 1.2: Huishoudensprognose voor gemeente Brummen.

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

Bron: ABF-research, september 2015.

Verwacht wordt, dat het aantal huishoudens in Brummen de komende 10 jaar met ruim 500 groeit. Het bouwprogramma voor komende 10 jaar sluit daar kwantitatief op aan.

### De sociale huursector

De twee corporaties in Brummen hebben samen ruim 2.900 woningen in de gemeente. Bijna 85% van deze woningen is bereikbaar voor de doelgroep met een inkomen, dat recht geeft op huurtoeslag.

Tabel 1.3: Gemeente Brummen. Sociale woningvoorraad naar huurprijs over 2014

	Kwaliteitskortingsgrens (< € 403)	2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens (< € 618)	Liberalisatiegrens (<€711)	Vrije sector (>711)	Totaal
<b>Wst Brummen</b>	134 (9%)	1.128 (75%)	242 (16%)	0 (0%)	1.504 (100%)
<b>Sprengenland<sup>1)</sup></b>	203 (14%)	1.026 (71%)	171 (12%)	36 (3%)	1.436 (100%)
<b>Totaal</b>	<b>337</b>	<b>2.154</b>	<b>413</b>	<b>36</b>	<b>2.940</b>

Bron: Jaarverslagen Woningstichting Brummen & Sprengenland Wonen over 2014, met nageleverde cijfers Sprengenland voor bezit in Brummen.

De mutatiegraad (=het percentage woningen, dat per jaar vrijkomt) ligt bij beide woningstichtingen tussen de 5% en de 6%. Dit betekent, dat er per jaar in de gemeente Brummen ongeveer 140-180 woningen vrijkomen voor nieuwe bewoners. Het aantal vrijgekomen woningen is de laatste jaren afgenomen.

Tabel 1.4: Gemeente Brummen. Mutatiegraad en slaagkans per woningstichting.

	Mutatiegraad	Slaagkans
<b>Woningstichting Brummen</b>	5,8%	33%
<b>Sprengenland Wonen</b>	5,3%	33%

Bron: Woningstichting Brummen, Sprengenland Wonen, 2015

De twee woningcorporaties, die actief zijn in Brummen hebben gezamenlijk een hoge slaagkans (namelijk 33%) ten opzichte van het regionale gemiddelde. 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.

### 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 naar verwachting licht afnemen. Maar ook andere factoren spelen een rol:

- De vraag naar sociale huurwoningen wordt maar beperkt beïnvloed door de marktvaart. Regelgeving bepaalt, dat alleen mensen met een inkomen tot € 34.911 een huurwoning tot € 711,-

kan betrekken. Door de introductie van de passendheidstoets worden de regels nog strenger en de keuzevrijheid voor mensen met een laag inkomen beperkt.

- 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 en verdient daarom aandacht. Bij het opstellen van de woonvisie dient echter ook in ogenschouw te worden genomen, dat het (vooralsnog) geen structureel probleem betreft.

### **De sociale huurvoorraad in de toekomst**

In de onderstaande tabel staat een prognose (uitgaande van het scenario 'Voortvarend herstel') weergegeven volgens het model van ABF-research. Het geeft een beeld van de verwachte ontwikkeling van huishoudens in verschillende inkomensklassen. De percentages achter het getal geven aan hoeveel van de betreffende doelgroep momenteel een huurwoning bewoond.

Tabel 1.5: Gemeente Brummen. Doelgroep ontwikkeling in de gemeente over de periode 2015 – 2025.

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

Bron: ABF Research, September 2015.

Over het algemeen wordt een daling verwacht van het aantal huishoudens, dat recht heeft op huurtoeslag, of die vallen onder de EC-doelgroep. 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 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.

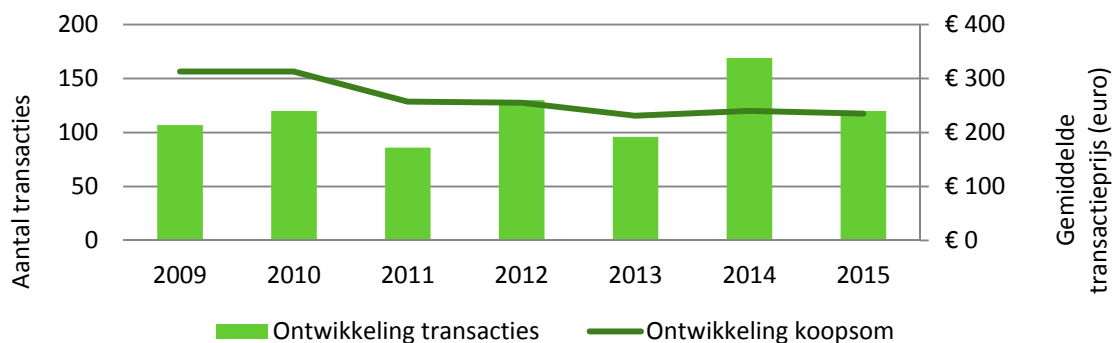
Op dit moment (gezien de mutatiegraad en de slaagkansen van de woningzoekenden) is de druk op de sociale huurmarkt in Brummen niet groot. De doelgroep zal naar verwachting kleiner worden als het economische herstel van het afgelopen jaar doorzet. Maar dit herstel is onzeker..... Dus extra zekerheden in het behoud van de woningvoorraad met goedkope huurwoningen is van belang. Er zal dus gemonitord moeten worden of het economisch herstel zich doorzet, of de vraag naar sociale huurwoningen weer toeneemt.

En, 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.

## De koopsector

In de koopsector kijken we naar het aantal verkochte woningen per jaar en de verkoopprijzen daarvan. Onderstaande figuur geeft een overzicht van de afgelopen jaren. De staven geven het aantal verkopen weer per jaar en de lijn geeft de gemiddelde transactieprijs weer.

Figuur 1.1: Gemeente Brummen. Aantal transactie en ontwikkeling koopsom 2009-2015.



Bron: kadaster

De afgelopen 6 jaar kwamen jaarlijks gemiddeld meer dan 100 koopwoningen beschikbaar. Afgelopen jaar (2014) lag dat aantal op ongeveer 160 woningen. In 2015 zijn tot en met het 3<sup>e</sup> kwartaal 120 woningen verkocht. De gemiddelde transactieprijs ligt al enkele jaren net onder de € 250.000. Een tussenwoning in de gemeente kost gemiddeld rond de €165.000,-, een twee-onder-een-kap woning ongeveer €230.000,- en een vrijstaande woning gemiddeld € 340.000,-. Er is sprake van een breed aanbod voor verschillende doelgroepen. Op dit moment (8 december 2015) is het aanbod op funda tot €200.000, 69 woningen,

## Beschouwing op beschikbaarheid:

- In het algemeen lijkt er in de gemeente Brummen voldoende woningvoorraad beschikbaar te zijn door de reguliere verhuizingen en ziet het er naar uit, dat de nieuwbouwplanning aansluit bij de verwachte huishoudensgroei.
- De instroom van statushouders kan de druk op de sociale huursector verhogen. Vinden we dat acceptabel?
- Een veel genoemde doelgroep, de starters, hebben in de gemeente voldoende kans op een woning (in zowel de huur, als de koopsector)..
- De corporaties verkopen per jaar een beperkt aantal huurwoningen, omdat:
  - corporaties op basis van de wet geen hogere inkomens meer huisvesten; hierdoor wordt hun doelgroep kleiner. Door enkele woningen af te stoten, bedien je eigenlijk deze doelgroep (die net teveel verdient) en kunnen zij deze woning kopen;
  - opbrengsten, die voortkomen uit verkopen nodig zijn voor verduurzamingsprojecten (investeringsruimte creëren);
  - corporaties ook werken aan verjonging van hun voorraad. Enerzijds door sloop / herbouw, anderzijds door investeringsruimte te creëren door verkoop / herbouw.

**Vragen:**

- *Wat dient er te gebeuren om de beschikbaarheid te waarborgen en waar nodig te verbeteren?*
- *Wie hebben we daar bij nodig?*
- *Hoe gaan we om met de kosten?*

### 1.3 Huidige stand van zaken: Betaalbaarheid

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

Figuur 1.2: 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					
	€618	348		348	Vanaf € 34.911: uitgesloten van sociale huurwoningen (bij toewijzing)				
	€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 moeilijk op de huur- en op de koopwoningmarkt terecht kan. Deze groep kan vanwege de eerder genoemde inkomensgrens geen sociale huurwoning huren, maar hun inkomen is vaak te laag voor een koopwoning. De leencapaciteit is de afgelopen jaren verder afgenomen wegens strengere hypotheekregels.

Deze huishoudens met een middeninkomen zijn aangewezen op echt goedkope koopwoningen (tussen de € 120.000 en € 140.000-). Deze woningen worden in de gemeente Brummen nauwelijks aangeboden. Zij zijn aanwezen op vermogen (spaargeld van zichzelf of van bijvoorbeeld ouders) of een koopstartwoning van één van beide corporaties.

De huishoudens met een middeninkomen, die willen huren, zullen een huurwoning in de vrije sector moeten zien te verkrijgen. Het aantal hiervan is in Brummen redelijk (ruim 100). Middeldure eengezinswoningen (huur € 711-€ 900) zijn het domein van particuliere verhuurders. Het is de vraag of zij bereid zijn om in Brummen meer 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 een deel van de doelgroep tussen de € 34.912 en € 38.912 toch kan worden bediend.

### Huurbeleid van de corporaties

Corporaties zijn zeer nadrukkelijk actief op het beperken en het beheersen van de woonlasten. Hierin zijn reeds stappen gezet in de vorm van een aangepast huurbeleid en het combineren van woningverbetering (energetische verbetering = lagere woonlasten) met betaalbaarheid. Zij benaderen 'betaalbaarheid' vanuit de optiek van woonlasten. Het energiezuiniger maken van woningen is mede vanwege deze reden één van de belangrijkste speerpunten.

De corporaties stemmen het huurniveau af op betaalbaarheid voor de primaire doelgroepen. Het huurprijsniveau - bij nieuwe verhuringen - ligt gemiddeld op 68% van de maximaal redelijke huur. Zij onderscheiden de doelgroep met een inkomen tot de huurtoeslaggrens en de huishoudens vanaf huurtoeslag tot ± € 35.000, resp. € 38.000. Dit betekent, dat als maatstaf geldt:

- 60% van het vrijkomende aanbod heeft een huur tot € 577
- 20% van het vrijkomende aanbod heeft een huur tussen € 577 en € 618
- 20% van het vrijkomende aanbod heeft een huur tussen € 618 en € 711.

Zij zorgen hiermee voor een voldoende aanbod in de juiste prijsklasse. De omvang van deze huurklassen en de huurgrenzen corresponderen met de woningvraag en de financiële draagkracht van de doelgroepen. De slaagkansen van de doelgroepen worden jaarlijks gemonitord in regionaal verband (Woonkeus). Indien nodig wordt beleid bijgesteld.

De jaarlijkse huurverhoging is gemiddeld inflatievolgend. De prijs-kwaliteitsverhouding wordt in acht genomen: woningen waarvan de huidige huurprijs hoog is in verhouding tot de kwaliteit worden niet of minder verhoogd, woningen met een lage huur ten opzichte van de kwaliteit worden wat meer verhoogd (tot max. inflatie + 2,5%). Voor 'kwaliteit' is de WWS-waardering leidend.

Als huurders toch in financiële problemen raken en dus met betalingsproblemen te maken krijgen, wordt nauw samengewerkt met het Budget Advies Centrum.

In het kader van de betaalbaarheid (en duurzaamheid) zijn de gemeente en woningcorporaties gestart met het project 'energiecoach'. Door meer bewust om te gaan met energieverbruik, kunnen inwoners hun energielasten verminderen.

**Vragen:**

- *Wat dient er meer te gebeuren te bereiken, dat er in (en het liefst voor) 2025 in Brummen geen mensen meer zijn met structurele betaalbaarheidsproblemen?*
- *Wie hebben we daar bij nodig?*
- *Hoe gaan we om met de kosten?*

## 2 Pijler 2: Wonen en zorg

### 2.1 Wat willen we bereiken?

**Er zijn voldoende woonmogelijkheden voor mensen met een zorgbehoefte**

De extramuralisering in de zorg betekent, dat er meer oudere inwoners en inwoners met een licht verstandelijke beperking of psychiatrische problemen zelfstandig zullen wonen in de wijk in plaats van dat zij in een instelling terecht komen. Een deel zal zelfstandig wonen, een ander deel zal behoefte blijven houden aan beschutte woonplekken. In de gemeente Brummen is voor deze mensen voldoende aanbod.

**Ouderen worden oud in hun eigen vertrouwde omgeving**

Woningen worden aangepast waar nodig en waar mogelijk. De kosten hiervan liggen in principe bij de woningeigenaar. Daar waar woningen niet kunnen worden aangepast, trachten we een andere oplossing te vinden. Er is een woningaanbod in alle dorpen, dat zich leent voor een brede inzet. Daarbij stelt de gemeente zich flexibel op en denkt graag als partner mee in het formuleren van oplossingen.

### 2.2 Huidige stand van zaken

**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%. Het aantal huishoudens dat geïndiceerd wordt voor een vorm van zorg wordt in Brummen geschat op 3.550 en zal toenemen met 540 in 2025. Dit betreft alle vormen, zowel intramuraal als extramuraal (zorg aan huis).

Als gevolg van de vergrijzing en de extramuralisering neemt de vraag naar intramurale woonvormen toe met ongeveer 60 eenheden en de vraag naar overige geschikte woningen (extramuraal) met 400. 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 2.1: Gemeente Brummen. Ontwikkeling vraag intra-/extramuraal per locatie. 2015 – 2025.

		Totaal		Intramuraal		Extramuraal		Waarvan met beperking	
		2015	2025	2015	2025	2015	2025	2015	2025
<b>Eerbeek</b>	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)
<b>Brummen</b>	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)
<b>Overig</b>	Landelijk	390	460 (+70)	20	30 (+10)	370	440 (+70)	100	130 (+30)
<b>Totaal</b>		3.550	4.090 (+540)	260	320 (+60)	3.300	3.780(+480)	1.120	1.340(+220)

Bron: ABF Research, september 2015.

## 2.3 Wat doet de gemeente Brummen op dit moment

### ‘Samen Goed voor Elkaar’

De algemene doelstelling van het programma ‘Samen Goed voor Elkaar’ luidt: het vergroten 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 voor het brede gebied van de drie decentralisaties Jeugdzorg, Participatiewet en Wmo. Dit is het Programmaplan Samen Goed voor Elkaar. In dit programmaplan wordt een overzicht gegeven van alle inspanningen (activiteiten en projecten), die deel uitmaken van het programma. Het speelveld is complex en kan niet los worden gezien van de (boven) regionale samenwerking. Dat geldt ook voor het onderdeel Wonen.

Mantelzorgbeleid:

Om in te kunnen springen op de behoefte om “tijdelijk” mantelzorg te kunnen verlenen, heeft de gemeente Brummen de beleidsregeling “Mantelzorgwoning” vastgesteld en via een



paraplubestemmingsplan vertaalt in de vigerende bestemmingsplannen. Deze regeling zorgt ervoor dat er een afhankelijke woonruimte gecreëerd kan worden bij een reeds aanwezige woning. Ook is hierbij een urgentieregeling genomen waarbij vooruitlopend op de afgegeven vergunning, de woonruimte al gerealiseerd kan worden.

### **Acties**

Om langer thuis te kunnen blijven wonen, is op hoofdlijnen een aantal acties noodzakelijk

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. Verder is een start gemaakt met een wijkscan, zodat duidelijk wordt waar mensen wonen, die extra zorg en ondersteuning nodig hebben. Daarnaast heeft het college middelen beschikbaar gesteld voor het realiseren van kleinschalige, algemene voorzieningen.
2. Er dienen voldoende geschikte woningen te 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 te verhuizen, die hiervoor geschikt is, en/of het woningaanbod te vergroten.
3. De extramuralisering is een onderwerp, dat niet los gezien kan worden van de (boven) regionale ontwikkelingen. De gemeente participeert in regionale verbanden (regietafel Zorglandschap) en het project transformatie agenda maatschappelijke opvang en beschermd wonen.

### **Vragen:**

- *Wat dient er meer te gebeuren om de doelen te bereiken?*
- *Wie hebben we daar bij nodig?*
- *Hoe gaan we om met de kosten?*

## **3 Pijler 3: Duurzaamheid van woningen**

### **3.1 Wat willen we?**

**De gemeente heeft de ambitie op duurzaamheid om in 2030 energieneutraal te zijn.**

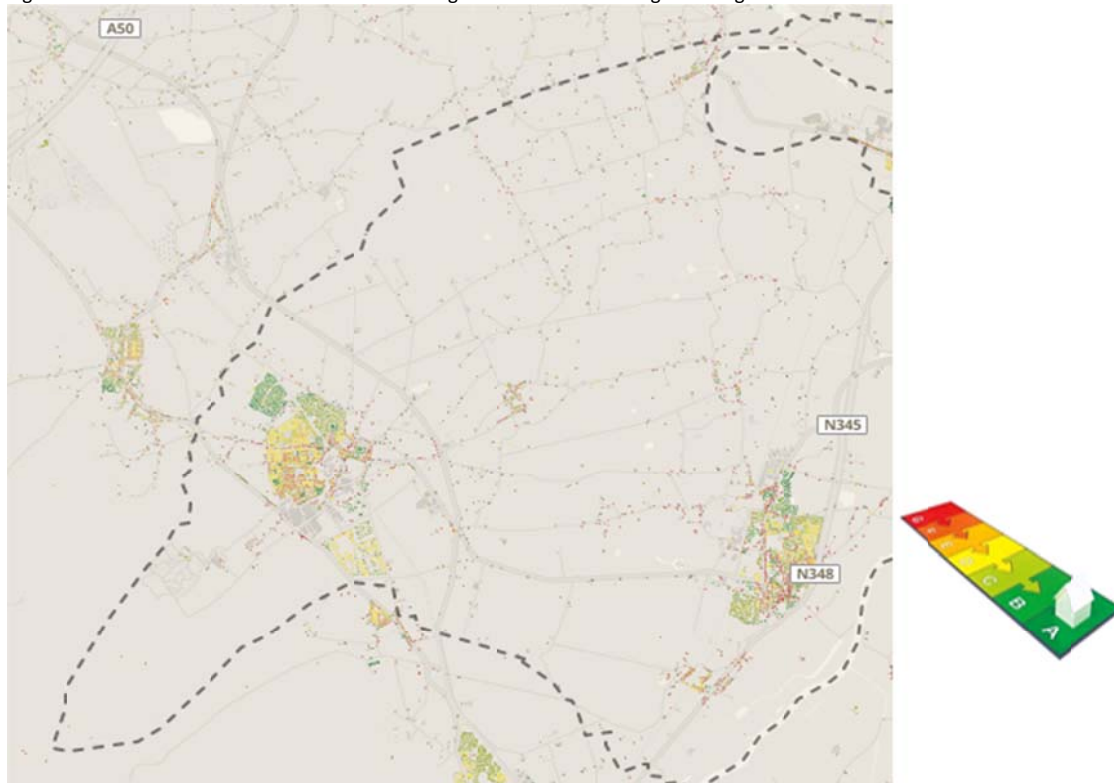
Wat betreft wonen zijn er drie duurzame ambities opgesteld:

- **Huurwoningen hebben label B.**
- **Huiseigenaren verduurzamen hun woningen.**
- **Alle nieuwbouw woningen worden energieneutraal opgeleverd.**

## 3.2 Huidige stand van zaken

De huidige stand van zaken voor wat betreft de woningvoorraad is in onderstaande figuur weergegeven.

Figuur 3.1: Gemeente Brummen. Overzicht energie labels van de woningen in de gemeente Brummen.



Voor zover op dit schaalniveau is te zien, kunnen we constateren, dat nog een groot deel van de woningvoorraad geel, oranje of rood gekleurd is (label D, E, F en G). In de bijlage geven wij de kaarten van een aantal kernen weer.

## 3.3 Wat doen we al

De corporaties pakken hun rol wat betreft duurzaamheid voortvarend op. Hiervoor hebben zij al forse investeringen gedaan en hebben zij een meerjarenplan opgesteld. Door te verduurzamen, verbetert ook de betaalbaarheid van de woningen, de totale maandlasten (woonlasten) gaan omlaag. Door het beter isoleren van de woningen gebruikt de huurder minder energie en door duurzame energie van bijvoorbeeld zonnepanelen kunnen op de langere termijn de energielasten omlaag.

De woningcorporaties en gemeente zijn gestart met het project 'energiecoach'. Met dit project wordt beoogd, dat huishoudens bewuster omgaan met energie(verbruik), waardoor hun woonlasten kunnen verminderen.

Voor de koopsector ligt de verantwoordelijkheid bij de eigenaar. Beïnvloeding van gedrag van woningeigenaren op het vak van verduurzaming is lastig. De gemeente heeft diverse subsidiemogelijkheden gehad om woningisolatie te stimuleren. De subsidieregeling woningisolatie is

vanaf 30 september 2015 komen te vervallen. Er is geen subsidiegeld meer beschikbaar. Het is op dit moment niet bekend of er voor 2016 budget beschikbaar komt voor isolatie van woningen. Provincie Gelderland buigt zich over een nieuw integraal Energieakkoord voor de komende jaren. Daarin wordt bepaald voor welke doelen budget beschikbaar komt. Hierover is naar verwachting niet eerder duidelijkheid dan medio 2016.

**Vragen:**

- **Wat dient er meer te gebeuren om de doelen te bereiken?**
- **Wie hebben we daar bij nodig?**
- **Hoe gaan we om met de kosten?**

## 4 Pijler 4: Kwaliteit van bestaande voorraad

### 4.1 Wat willen we?

**Geen leegstand in de centra**

**Geen leegstand van agrarisch vastgoed**

**Aandacht en zorg voor erfgoed**

In 2025 is er in de gemeente Brummen een mooie ‘frisse’ woningvoorraad, waar iedereen trots op is. Hierbij is flexibiliteit van bestemmingsplannen gewenst. Panden moeten makkelijk voorzien kunnen worden van een andere functie/bestemming, bijvoorbeeld wonen.

### 4.2 Huidige stand van zaken

Het winkelbestand in beide kernen staat onder druk van toenemende concurrentie. Onder andere het digitale aanbod van internetshops zorgt voor verdunning in het analoge winkelaanbod. De afgelopen jaren is de uitbreiding van bestaande bedrijven en winkels beperkt gebleven. Zo is de uitbreidingslocatie op bedrijventerrein De Hazenberg in Brummen nog grotendeels beschikbaar. Ook in de kern Brummen is enige leegstand van commercieel vastgoed.

De visie van de gemeente:

*“De economie en de bedrijven zijn de motor van onze lokale samenleving. Ondernemers zijn georganiseerd in netwerken, zoals de ondernemersverenigingen en de industriekernen. Een gezonde economie vraagt om daadkrachtig en tijdig handelen. Wij willen zichtbaar zijn en in gesprek zijn met ondernemers, om samen kansen op het gebied van onder andere duurzame energie, promotie en arbeidsparticipatie, recreatie en centrumontwikkeling in Eerbeek en Brummen te benutten.”*

## 4.3 Wat doen we al

Actief overleg voeren met ondernemers en dit contact optimaliseren door de bedrijfscontactfunctionaris eventueel te verbreden. Zorgen voor een goed vestigingsklimaat voor de (MKB) ondernemers en actief meewerken bij ontwikkeling en vestiging van ondernemers in gemeente en regio. Waar mogelijk faciliteren wij bedrijven en werkgelegenheid op bestaande bedrijventerreinen en denken mee met bestaande en nieuwe ondernemingen.

In de geactualiseerde bestemmingsplannen is dit beleid al opgenomen. Het bestemmingsplan voorziet in flexibele mogelijkheden voor het commerciële vastgoed. Zo is bijvoorbeeld niet alleen detailhandel toegestaan, maar ook minder milieubelastende kleine bedrijvigheid, horeca en dienstverlening. Er is al optimaal ingespeeld in een eventuele wisselende vraag vanuit de markt.

Buitengebied Agrarisch vastgoed en erfgoed:

De gemeente Brummen zet in op versterking van het buitengebied. De grotere agrarische bedrijven in Brummen zijn op dit moment financieel gezond. De gemeente houdt voeling met de agrarische tak en speelt, op het moment indien dit nodig is, in op de eventuele veranderingen. Bestemmingsplannen zijn al voorzien van wijzigingsbevoegdheden naar wonen (onder de rood voor rood regeling) om ook op dat punt in te kunnen spelen.

Ten aanzien van de instandhouding van ons culturele erfgoed, is vooral de eigenaar aan zet. De gronden en opstallen zijn niet in eigendom van de gemeente. De gemeente heeft samen met de provincie het landschapscontract opgesteld. Dit is een subsidie die aangevraagd kan worden om het landschap te verbeteren. Daarnaast is er vanuit het rijk een subsidie beschikbaar om voor de instandhouding van monumenten. Dit is de zogenaamde Besluit instandhoudingssubsidie monumenten (BRIM).

Ten aanzien van wonen dient opgemerkt te worden dat de gemeente gebonden is aan de regionale woningbouwprogrammering. De gemeente Brummen beschikt op dit moment maar zeer beperkt over woningbouwcontingenten. Dit komt doordat er na een tijd van groei er voor de regio een krimp te verwachten is. Met andere woorden, de bevolkingsgroei neemt af en er is dus minder behoefte aan woningen. Binnen de Regio Stedendriehoek zijn afspraken gemaakt op het gebied van woningbouw. Deze afspraken worden vastgelegd in het kwalitatief woningbouw programma (KWP3). Per periode wordt een nieuw KWP vastgesteld. Voor de periode 2010-2019 is het KWP3 van toepassing. In de gehele regio mogen in deze periode maximaal 8500 woningen worden gerealiseerd waarvan 510 in Brummen. Van dit aantal zijn al ruim 340 woningen gerealiseerd (2010-2014) en zijn het merendeel van de nog resterende contingenten toebedeeld aan projecten die al lopen vanaf 2010. Hierbij kunt u denken aan bestemmingsplannen die inmiddels onherroepelijk zijn, of nog in procedure. Het KWP3 was gestoeld op een woningbehoefteonderzoek uit 2009. Op dit moment wordt in de regio gewerkt aan een actualisatie van het KWP3 en worden de behoeftes opnieuw in beeld gebracht. Zodra deze behoeftes bekend zijn, zal er in de regio een nieuw afsprakenkader gaan gelden voor de periode 2015-2014. Ons voorlopige woningbouwprogramma onder paragraaf 1 loopt hier op vooruit. Tot dat er regionaal nieuwe afspraken gemaakt zijn, blijft het KWP3 echter het geldende beleid.

De bestemmingsplannen die al geactualiseerd zijn, hebben echter wel een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. Zodra er regionaal weer ruimte is op het gebied van wonen, is het beleid hier al op ingericht.

### Vragen:

- *Wat dient er meer te gebeuren om de doelen te bereiken?*
- *Wie hebben we daar bij nodig?*
- *Hoe gaan we om met de kosten?*

## 5 Pijler 5: Leefbaarheid van kleine kernen

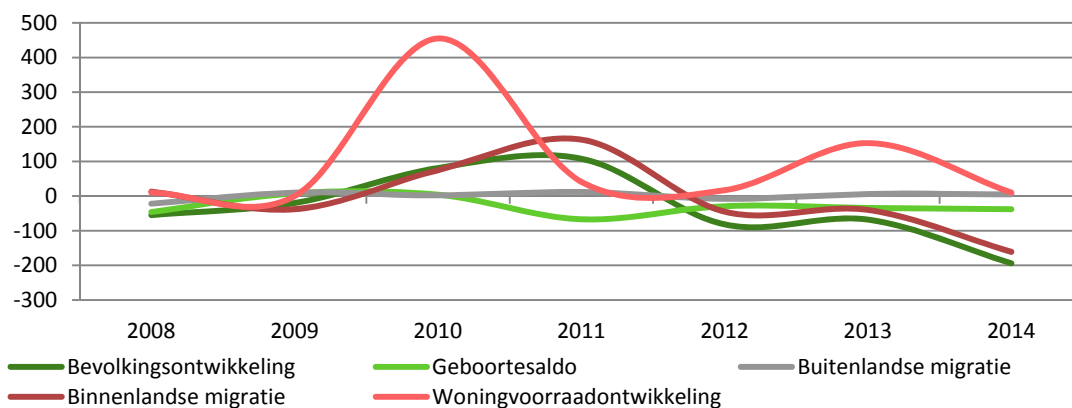
### 5.1 Wat willen we?

De leefbaarheid behouden in alle kernen is belangrijk. Voorzieningen zijn nu gecentreerd in Brummen en Eerbeek. Daar is veel voor te zeggen, maar bij die insteek, hoe realistisch ook, blijft het belangrijk om de leefbaarheid in de kleine kernen in ogenschouw te blijven houden. Kleine kernen hebben een gezonde leeftijdsopbouw, er is geen sprake van sterke vergrijzing en de leefbaarheid is goed.

De kwaliteit van de kleine kernen, de buurtschappen en het buitengebied is het wonen en/of werken in een kleinschalige en dorpse omgeving. Nieuwbouw draagt in de kleine kernen niet bij aan het behoud of de terugkeer van voorzieningen. De gemeente tracht door een gerichte nieuwbouwproductie de voorzieningen in de kernen Brummen en Eerbeek wel te handhaven. Om het voorzieningenniveau in stand te houden of te verbeteren, krijgen de beide kernen een impuls door de uitvoering van de centrumplannen, waarbij de intrinsieke waarden en het eigen karakter van de beide dorpen verder worden ontwikkeld. Sportvoorzieningen zijn aanwezig in de beide kernen Eerbeek en Brummen en deze zijn zowel lopend als fietsend goed en veilig bereikbaar.

### 5.2 Huidige stand van zaken

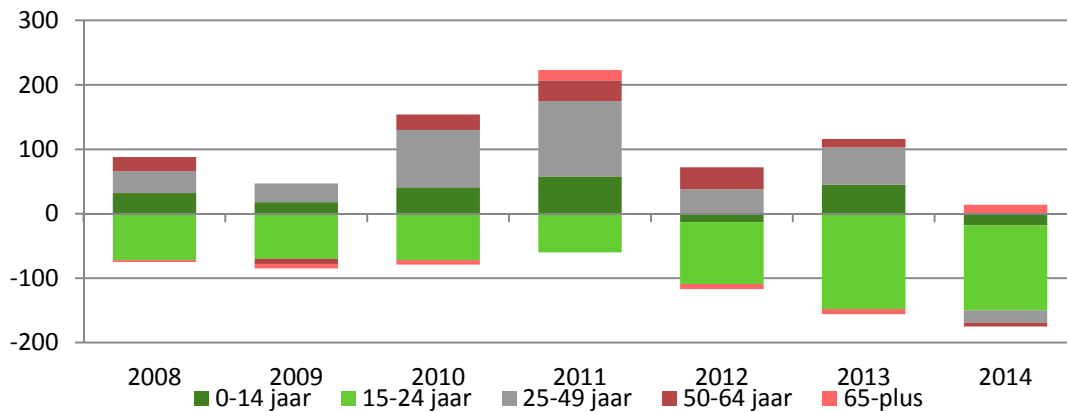
Figuur 5.1: Gemeente Brummen. Bevolkingsontwikkeling 2008 – 2014.



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.

Figuur 5.2: Gemeente Brummen. Migratie naar leeftijdsklasse voor 2008 – 2014.



Bron: CBS 2015.

Tabel 5.1: Gemeente Brummen: Nieuwbouw programma (exclusief onttrekkingen) tot 2025.

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

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 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.

Tabel 5.2: Gemeente Brummen: Nieuwbouw programma (exclusief onttrekkingen) tot 2025.

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

Bron: ABF Research, september 2015.

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 voorlopige programma is vooral gekeken naar de locatie van deze woningen. Hierbij is aandacht voor de centra van de grote kernen met omliggende gebieden.

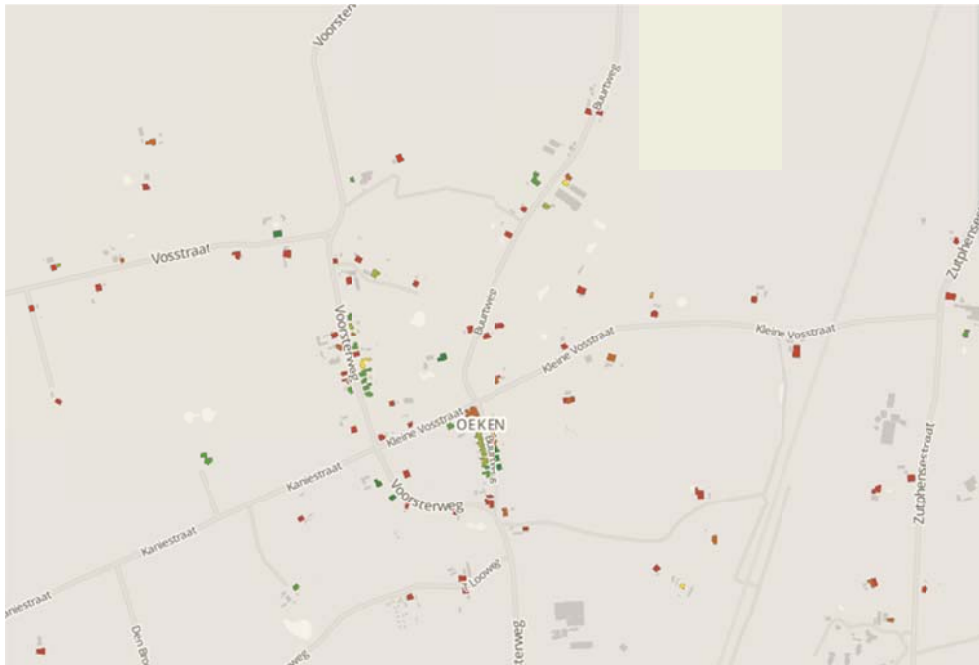
Tevens zal bij de verdere invulling rekening gehouden moeten worden met de Ladder van Duurzame Verstedelijking, die voorschrijft, dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Het voorlopige programma lijkt redelijk te voorzien in de behoefte, waarbij rekening moet worden gehouden met ongeveer 90 onttrekkingen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

**Vragen:**

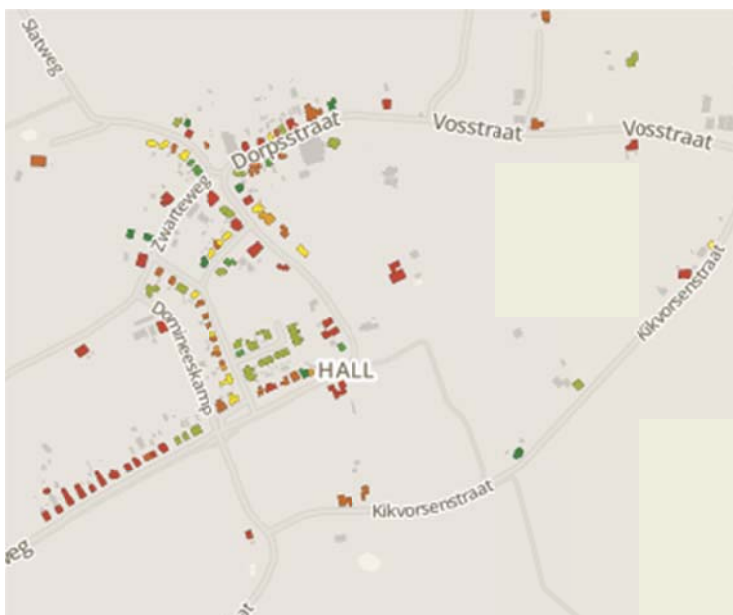
- ***Wat dient er meer te gebeuren om de doelen te bereiken?***
- ***Wie hebben we daar bij nodig?***
- ***Hoe gaan we om met de kosten?***

## Bijlage: energie labels per kern

Oeken:

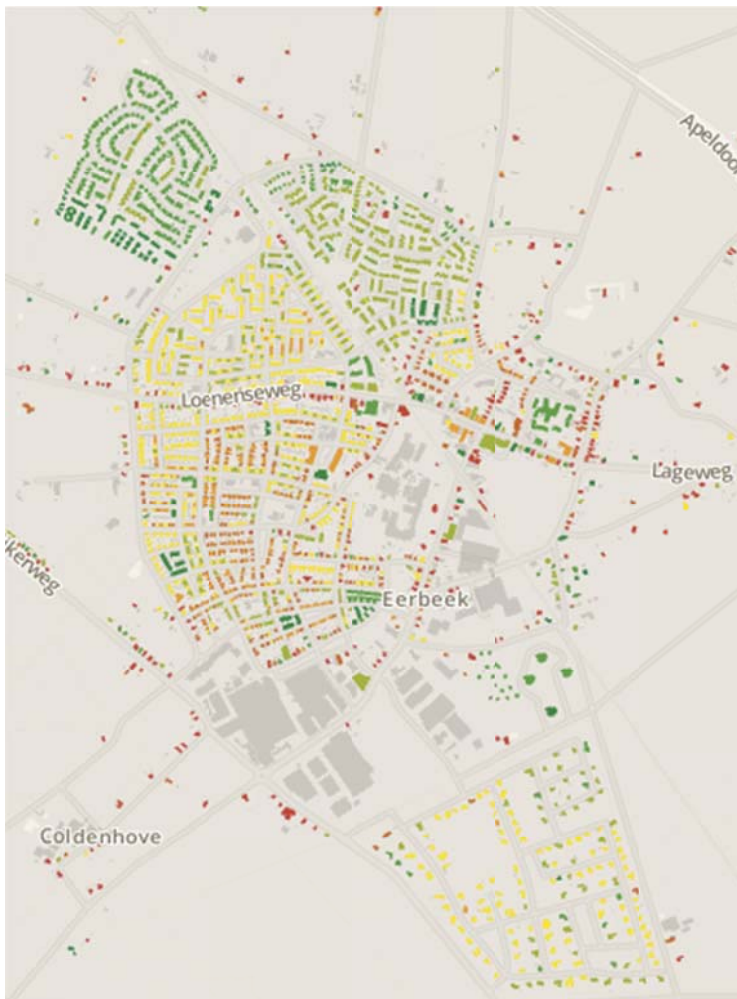


Hall:





Eerbeek:



Leuvenheim:



Brummen:

