



Gemeente Brummen

# Wonen in de gemeente Brummen







# Wonen in de gemeente Brummen

*Woonvisie 2016-2025*

13 april 2016

**Gemeente Brummen,**

**onder begeleiding van :**

 **COMPANEN** ADVIES VOOR  
WONINGMARKT  
EN LEEFOMGEVING



# Inhoud

Inleiding	1
Brummen 2025	3
Trends en ontwikkelingen	4

<b>1</b>	<b>Pijler 1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid</b>	<b>5</b>
	Wat willen we?	5
	Wat speelt er?	7
	Wat gaan we doen?	10

<b>2</b>	<b>Pijler 2. Wonen, zorg en vergrijzing</b>	<b>13</b>
	Wat willen we?	13
	Wat speelt er?	14
	Wat gaan we doen?	16

<b>3</b>	<b>Pijler 3. Duurzaamheid</b>	<b>18</b>
	Wat willen we?	18
	Wat speelt er?	20
	Wat gaan we doen?	21

<b>4</b>	<b>Pijler 4. Leefbaarheid</b>	<b>23</b>
	Wat willen we?	23
	Wat speelt er?	25
	Wat gaan we doen?	27

# Inleiding

Voor u ligt de nieuwe woonvisie van de gemeente Brummen. Hierin zijn de ambities voor het wonen tot en met 2025 beschreven. De nieuwe woonvisie vormt de basis voor de strategische afwegingen die de gemeente maakt en concrete acties die de gemeente en partners uitvoeren op het gebied van wonen. De maatregelen die worden genomen in het kader van deze woonvisie dragen er toe bij dat Brummen een gemeente blijft waar het voor iedereen aantrekkelijk is om te wonen.

## De nieuwe realiteit

Bij de totstandkoming van deze woonvisie is een aantal ontwikkelingen van invloed geweest. Zo is er sinds vorig jaar een nieuwe Woningwet, die gevolgen heeft voor de werkverhouding tussen de gemeente en de woningcorporaties. Maar ook andere factoren spelen een rol zoals de extramuralisering van de zorg, de daardoor toenemende behoefte aan wonen met zorg en de rol van de provincie en regio bij de woningbouwprogrammering.

*Aan deze lange termijnambitie in de woonvisie wordt een uitvoeringsprogramma gekoppeld met daarin concrete acties voor de komende twee jaren, 2016 en 2017. Dit programma wordt tweejaarlijks geactualiseerd. Het uitvoeringsprogramma wordt in de zomer van 2016 vastgesteld en als apart document aan deze woonvisie toegevoegd.*

*Tevens wordt als apart document de woningbouwprogrammering en het toetsingskader voor nieuwe woningbouwprojecten toegevoegd. In verband met de toenemende onzekerheden in de woningbehoefte is het van belang flexibel te programmeren om zo tussentijds bij te kunnen sturen.*

## De context van de woonvisie

Inwoners en stakeholders hebben input geleverd voor de woonvisie Brummen. Zij zijn immers de gemeente Brummen. Daarnaast beschikt de gemeente over diverse beleidsnota's die op onderdelen raakvlakken hebben met het thema wonen. Zo heeft de gemeente haar lange termijn visie vastgelegd in de nota 'Innoveren met oude waarden. Toekomstvisie 2030'. De leidraad voor de periode 2015-2018 is door het college omschreven in het Bestuursprogramma 'Schakelen naar de toekomst' en in de perspectiefnota 2016-2019 staan de focusgebieden omschreven.

De input/raakvlakken geven wij in het kort per nota, weer:

- **Toekomstvisie 'Innoveren met oude waarden'**: Kernwaarden behouden, voor jong en oud een aantrekkelijke woongemeente en inzetten op voorzieningen in Eerbeek en Brummen .
- **Bestuursprogramma 2015-2018, 'Schakelen naar de toekomst'**: Oplossingen bieden voor de centrumplannen van Eerbeek en Brummen, toekomstbestendig maken van de woningvoorraad, zorginstellingen voor de gemeente behouden, aantrekkelijk vestigingsgebied ook jonge gezinnen, ook in de kleine kernen, bouwen van nieuwe woningen in Eerbeek en Brummen, vervangen en aanpassen van bestaande woningen.
- **Perspectiefnota 2016-2019, Wij werken voor Brummen**: Focus op economie, maatschappelijke voorzieningen en welzijn, onderwijs, openbare ruimte, plan Eerbeek, veiligheid, handhaving en toezicht en zorg.
- **Programmaplan 'Samen Goed voor Elkaar'**: De doelstelling van dit programma is het vergroten van de kansen en mogelijkheden van kwetsbare inwoners in de gemeente Brummen. Eén van de manieren om dit te bereiken is het verbeteren van mogelijkheden voor langer zelfstandig wonen. Het programmaplan 'Samen Goed voor Elkaar' is uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma.

Ook de regionale woonagenda is een belangrijke leidraad geweest:

- **Regionale Woonagenda:**
  - De regionale woonagenda vraagt om meer inzet op behouden, versterken en profileren van de vele (gedifferentieerde) eigen **kwaliteiten in de regio**.
  - In het kader van het **regionale voorraad-beleid** heeft de gemeente Brummen afgelopen jaren fors bijgedragen in de reductie van de plancapaciteit.
  - Binnen de overblijvende plancapaciteit gaan wij, zoals afgesproken in de regionale woonagenda, adaptief programmeren, waarbij vraag en aanbod op de juiste wijze én periodiek bij elkaar gebracht worden.
  - Op het thema **wonen met zorg** beperkt de regionale woonagenda zich tot vergroten en uitwisselen van kennis. In onze visie formuleren wij doelen ten aanzien van het langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Inhoudelijk komt het onderwerp wonen met zorg terug in de regionale transitieagenda Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang, en aan de regionale regietafel Zorglandschap.
  - Ten aanzien van de **sociale huursector** zet de regionale woonagenda in op het behouden van de goedkope huurvoorraad en het anticiperen op de **Woningwet 2015**.
  - Deze visie past geheel binnen de eisen van de Woningwet en hierin vindt u onze doelen ten aanzien van de omvang van de sociale huursector.

### Een breed draagvlak, input van stakeholders en bewoners

Wonen is voor iedereen belangrijk en raakt alle kernen en buurtschappen. Daarom zijn er bij de totstandkoming van deze woonvisie verschillende partijen betrokken. Bewoners, de gemeenteraad en stakeholders hebben input kunnen leveren en mee kunnen denken. Zij hebben hun mening gegeven over wonen in Brummen, nu en in de nabije toekomst. In

september 2015 zijn we van start gegaan met een bijeenkomst met de gemeenteraad. Hier is de nieuwe Woningwet, nut en noodzaak van de Woonvisie toegelicht en zijn vervolgens - ambtelijk - de belangrijkste pijlers geformuleerd voor de visie. Hierna zijn de discussiebijeenkomsten voor inwoners en stakeholders georganiseerd. Beide keren, op 24 november en 15 december 2015, waren ongeveer 50 personen (inwoners, stakeholders en raadsleden) aanwezig. Zeker de helft daarvan was belangstellend inwoner van Brummen. Het halen van de input is afgesloten met een opiniërende raadsvergadering op 31 maart 2016.

Het wonen is bij uitstek een onderwerp waar veel partijen betrokken bij kunnen en willen zijn. Om die reden draait het in deze visie om samenwerking. In het uitvoeringsprogramma en in het woningbouwprogramma zoeken we samenwerking met onze partners. Daarbij hoort een rol waarbij de gemeente faciliterend is, publiekrechtelijk plannen mogelijk maakt en waar nodig aanjaagt of regie neemt.

### Doel van de woonvisie

Het doel van de woonvisie is drieledig:

- Een door partners (waaronder inwoners en corporaties) en gemeente gedragen visie op de gewenste ontwikkelingen met betrekking tot woonkwaliteit in de gemeente Brummen in 2016 tot 2026.
- Een concretisering van de visie in een gemeentelijke uitvoeringsagenda, met houvast richting partners, waaronder de corporaties, voor hun activiteiten in de gemeente Brummen.
- Een uitnodiging aan partners om concreet bij te dragen aan de gewenste woonkwaliteiten.



# Brummen 2025

## Het wensbeeld voor Brummen

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

## Brummen in de regio en link met de regionale (Woon)agenda's

*De gemeente Brummen is een zelfstandige gemeente en een onderdeel van de regio. Deze autonomie en verbondenheid zien we ook terug in de woonvisie, waarbij een heldere positionering van Brummen belangrijk is. Daarbij zien we Brummen niet los van de regio.*

*In de regio Stedendriehoek is de regionale woonagenda vastgesteld waarin kwaliteit en regionale verbinding centraal staan. Het daarop aansluitende regionale woningbouwprogramma is bijna vastgesteld. Nieuwbouw speelt op dit moment in Brummen een beperkte rol. Sturing in de samenstelling van het woningaanbod door omvangrijke toevoeging van nieuwe woningen is nauwelijks aan de orde.*

## De toekomst van (ver)nieuwbouw

*Door de stringente sturing van de provincie op bouwplannen is een groeiambitie niet meer mogelijk. De bouwproductie is afgestemd op de provinciale huishoudensprognose, de autonome groei.*

Als het gaat om wonen, willen we met het programma 'Ruimte voor Eerbeek', het woningaanbod verbeteren. Het motto hierbij is: de

juiste woning op het juiste moment op de juiste plek. Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en een helder bestemmingsplan speelt een belangrijke rol bij de realisatie van de woningbouwopgave in de toekomst.

De verdunning van de huishoudens en daarmee de autonome groei van het aantal huishoudens faciliteren we door nieuwbouw. Wij accepteren daarbij dat in bepaalde kernen bevolkingskrimp optreedt.

## Vier pijlers van woonbeleid

Het wensbeeld voor Brummen wordt uitgewerkt via een viertal pijlers:

### 1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

### 2. Wonen, zorg en vergrijzing

### 3. Duurzaamheid

### 4. Leefbaarheid

Dit zijn de speerpunten waarop de gemeente in de komende jaren gaat inzetten om het wonen in Brummen aantrekkelijk te houden en waar mogelijk te versterken. De aandacht wordt per speerpunt geconcretiseerd in het uitvoeringsprogramma.

Per pijler geven we aan:

- wat we willen bereiken;
- wat er op dit moment speelt;
- wat wij gaan doen en
- met wie we daarbij gaan samenwerken.



## Trends en ontwikkelingen

### De woningmarkt anno 2016

De samenleving is continu in verandering en op het gebied van het wonen zijn we de afgelopen jaren in een stroomversnelling geraakt. Dit heeft grote impact gehad op de woningmarkt. Regels zijn veranderd en de economische crisis heeft duidelijk gemaakt dat onzekerheid over de toekomst de belangrijkste zekerheid is. De woningmarkt is veranderd van een aanbodgerichte markt in een vraag gedreven markt. Deze vraag laat zich niet vervatten in omvangrijke langjarige planningen. Dit vergt een andere benadering van het wonen en heeft consequenties voor de uitvoering van woonbeleid. Het gaat in de huidige tijd meer om kleinschalig en vraaggericht ontwikkelen. Goed zicht houden op de vragen en kansen vanuit de samenleving zijn daarbij een eerste vereiste. Daarnaast gaat het om samenwerking. Met bewoners, omdat zij immers de vraag bepalen en er van hen in de veranderende samenleving ook meer wordt verwacht. Door bewoners te betrekken bij de planvorming, maar ook door zelfbouwinitiatieven te faciliteren kan gericht voor de vraag worden ontwikkeld.

Juist strategische keuzes en een vraaggerichte benadering bieden perspectief voor de toekomst. Brummen speelt hierop in door haar woningvoorraad af te stemmen op huidige en toekomstige generaties.

### Nieuwe positie corporaties

De Woningwet 2015 heeft gevolgen voor de verhouding tussen de gemeente en de woningcorporaties. Corporaties dienen zich te focussen op hun kerntaken, ofwel het bouwen en beheren van betaalbare woningen voor de lagere inkomens. De Woningwet gaat uit van het principe dat de corporaties een aanbieder doen waarin zij duidelijk maken welke bijdrage zij leveren aan de realisatie van de gemeentelijke woonvisie. Deze visie dient concreet genoeg te zijn om een bod op te kunnen doen. Deze visie is tot stand gekomen in goed overleg met beide corporaties. De afspraken worden, na vaststelling, gemaakt tussen de corporaties, huurdersorganisaties en de gemeente en worden vastgelegd in prestatieafspraken.

### Nieuwe positie huurdersorganisaties

In de Woningwet 2015 is de positie van de huurdersvertegenwoordiging versterkt. Bij het opstellen van lokale prestatieafspraken zitten de huurderorganisaties als een gelijkwaardige partij aan tafel met de gemeente en de corporaties. Alle drie de partijen dienen de afspraken te dragen en te ondertekenen. Daarnaast hebben de huurdersorganisaties net als de gemeente het recht om informatie bij de corporaties op te vragen. Ook krijgen zij een actieve rol bij de toetsing op de uitvoering van de gemaakte afspraken. De huurdersorganisaties zijn actief betrokken bij de totstandkoming van de woonvisie.

### Vragen rondom vergrijzing en wonen met zorg

Het aantal en aandeel ouderen neemt toe. Dat vraagt om aanpassing van de bestaande woningvoorraad en gerichte nieuwbouw. Een deel van de ouderen heeft behoefte aan zorg. De Wet Maatschappelijke Ondersteuning en de Wet Langdurige Zorg maken intramurale opname voor deze groep lastiger, omdat langer thuis wonen het beleid is. Dit geldt ook voor bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek. Deels worden deze groepen opgevangen in de reguliere woonomgeving, maar een deel houdt behoefte aan beschutte woonplekken.

### Bestaande voorraad en nieuwbouw

De focus verschuift de laatste jaren meer richting de bestaande voorraad en de opgaven die daarmee samenhangen. De nieuwbouw is slechts aanvullend op de bestaande voorraad. Ook in Brummen is dit het geval.

### De nieuwe functie van het huis

Specifieke doelgroepen (alleenstaanden, ouderen, starters, mensen met een beperking) en ook ZZP-ers hebben steeds meer behoefte aan nieuwe (betaalbare) woonvormen. Mantelzorg-woningen, klus-woningen en andere woon-concepten zijn in opkomst. Omdat dit voor een ieder specifiek is, vraagt deze ontwikkeling om een vraaggerichte benadering van de gemeente. Ook biedt leegstaand (agrarisch) vastgoed kansen als het gaat om de realisatie van deze woonconcepten.



# 1

## Pijler 1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

### Wat willen we?

**De productie van de nieuwbouw loopt in de pas met de verwachte huishoudensgroei en versterkt de huidige woonmilieus.**

Wij faciliteren de autonome groei van het aantal huishoudens door nieuwbouw. Wij stellen vast dat in bepaalde kernen bevolkingskrimp optreedt. De woningen die nog kunnen worden toegevoegd sluiten aan bij ons dorps- en landelijke karakter. We versterken de kernen Eerbeek en Brummen door gerichte nieuwbouw en verbouw van de bestaande woningen. Het is daarbij belangrijk dat we die woningen bouwen waar daadwerkelijk behoefte aan is.

### Aandacht voor bestaande voorraad woningen

Van de woningvoorraad van 2025 staat 90 procent nu al in onze gemeente. De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is dus meer van belang voor de totale woonkwaliteit van Brummen dan de beperkte nieuwbouw. Komende jaren zet de gemeente in op verbetering van de mindere delen van de woningvoorraad, zowel in stedenbouwkundige opzet als de kwaliteit van de woningen zelf (levensloopbestendigheid en energieverbruik). Voor Eerbeek wordt ook dit onderdeel meegenomen in de plan MER.



### Betaalbaarheid en beschikbaarheid in relatie tot inkomen

Alvorens we ingaan op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningen is het van belang de inkomenscategorieën te onderscheiden. In de wet wordt onderscheid gemaakt in inkomens om toe te kunnen treden tot de huurmarkt.

Er wordt een onderscheid gemaakt in de volgende inkomensgroepen:

- de lage inkomens <€ 35.739 per jaar (prijspeil 2016);
- de lage middeninkomen € 35.739-€ 39.874 (prijspeil 2016); de zgn. Monasch-groep;
- inkomens > € 39.875.

Binnen de groep lage inkomens bevindt de groep die recht heeft op huurtoeslag.

### De doelgroep met een inkomen tot € 35.739 vindt een passende huurwoning

We willen een eerlijke verdeling van de goedkope woningvoorraad, dat de huishoudens met de laagste inkomens aanspraak kunnen maken op de woningen die passen bij hun inkomen. De passendheidstoets, inkomensstoets bij de toegang tot huurwoningen, die een plaats heeft gekregen binnen de nieuwe Woningwet biedt hier mogelijkheden voor. Samenwerking met woningcorporaties is voor dit speerpunt essentieel. We willen dat de wachttijden voor alle inkomenscategorieën nagenoeg gelijk is. Daarom zorgen we samen met de corporaties voor een juiste verdeling over de huurprijs-categorieën.

**Iedere doelgroep vindt binnen zijn mogelijkheden een passende woning na maximaal 2 jaar actief zoeken**

We willen dat iedereen in Brummen na twee jaar actief zoeken een passende huur- of koopwoning vindt. Dit doen we op twee manieren:

- Voor de inkomens tot € 35.739 zet de gemeente in op het handhaven van het huidige aantal sociale huurwoningen (2.900) onder de liberalisatiegrens (€ 711).
- Voor de inkomens van € 35.739 - 39.874 wordt ingezet op het vergroten van het aanbod in de middeldure huursector en de (goedkope) koopsector. Dit zorgt tevens voor goede uitstroombmogelijkheden uit sociale huurwoningen van scheefwoners.

**Er zijn in Brummen geen structurele betalingsproblemen**

We willen voorkomen dat huishoudens in betalingsproblemen raken en hun woonlasten niet meer kunnen betalen. Vroegsignalering en het aanpakken van betalingsproblematiek is daarbij van belang. Omdat de problematiek zich vooral concentreert in de lage inkomensgroepen, wordt samen met de woningcorporaties gekeken hoe dit vroegtijdig kan worden opgemerkt en wat er moet gebeuren om probleemgevallen hierin te begeleiden. Ook is er aandacht voor de coaching van particuliere huishoudens die problemen ondervinden bij het voldoen van hun woonlasten.

## Wat speelt er?

De nieuwbouwtoevoegingen zijn ten opzichte van de bestaande voorraad relatief beperkt. Toch krijgt de bestaande voorraad in het algemeen weinig aandacht. Voor wat betreft duurzaamheid en geschiktheid voor de bewoning voor ouderen valt hier winst te behalen. Hierover wordt uitgebreider gesproken in de pijler Duurzaamheid en de pijler Wonen, zorg en vergrijzing. Overigens is het daarbij wel van belang goed in beeld te hebben of de groepen waarvoor je bouwt daadwerkelijk bereid zijn te verhuizen naar de te realiseren nieuwbouw, zodat er naast kwantitatief ook kwalitatief een goede aansluiting bestaat tussen woningbehoefte en woningprogrammering.

Verwacht wordt dat het aantal huishoudens in Brummen de komende 10 jaar met circa 560 groeit. Het bouwprogramma voor de komende 10 jaar sluit daar kwantitatief redelijk op aan.

In de gemeente staan momenteel 2.940 huurwoningen die in het bezit zijn van de woningcorporaties. Daarvan hebben ongeveer 36 woningen van de corporaties een huurprijs boven € 711. Daarmee zijn zij niet toegankelijk voor huishoudens met een inkomen van onder de € 35.739. Tabel 1.1 geeft een totaal overzicht van de woningvoorraad van beide corporaties.

Tabel 1.1: Gemeente Brummen. Sociale woningvoorraad naar huurprijs over 2014

	Kwaliteitskortingsgrens, 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens (< € 586)	2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens (< € 628)	Liberalisatiegrens (< € 711)	Vrije sector (> € 711)	Totaal
Wst Brummen	134 (9%)	1.128 (75%)	242 (16%)	0 (0%)	1.504 (100%)
SprengeLand	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 & SprengeLand Wonen over 2014.

## Betaalbaarheid van huurwoningen

Corporaties zijn zeer actief bezig de woonlasten te beheersen en te beperken. Hierin zijn reeds stappen gezet in de vorm van een aangepast huurbeleid en het combineren van woningverbetering (energetische verbetering = lagere woonlasten) met betaalbaarheid.

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.

Er is gekozen voor een werkwijze 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 huurtoeslagengrens kunnen reageren op goedkopere woningen. Dit geldt ook voor de doelgroep met een inkomen tussen de € 35.739 en € 39.874. Het voordeel van deze keuze is dat armoedeval voorkomen wordt en een deel van deze doelgroep toch kan worden bediend. Tevens heeft Woonkeus gebruik gemaakt van de wettelijke mogelijkheid om ook beleid te formuleren dat antwoord geeft op de situatie waarin de zogenaamde Monasch-groep (huishoudens met een inkomen boven de EU-inkomensgrens tot maximaal € 39.874) zich in bevindt. Dit houdt in dat mensen met bovenstaand inkomen bij Woonkeus ook mogen reageren op sociale huurwoningen boven de tweede aftoppingsgrens. Maximaal 10% van vrijkomende sociale huurwoningen wordt aan deze groep verhuurd.

In de praktijk is de woningvoorraad als volgt verdeeld:

- 60% van het vrijkomende aanbod heeft een huur tot € 586;
- 20% van het vrijkomende aanbod heeft een huur tussen € 586 en € 628;
- 20% van het vrijkomende aanbod heeft een huur tussen € 628 en € 711.

Corporaties zorgen met hun huurbeleid 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.

### **Beschikbaarheid van huurwoningen**

Indien het voorzichtige economische herstel doorzet, kan rekening gehouden worden met een daling van de lage inkomensgroepen en een stijging van de midden- en hogere inkomens. Het herstel is echter te pril om hier nu van uit te gaan. Tevens is sprake van nieuwe instroom door de komst van statushouders en kwetsbare groepen die voorheen in een zorginstelling terecht konden. Het is belangrijk te zorgen dat de sociale woningvoorraad op peil blijft. Het bevorderen van doorstroom (onder andere middels voldoende uitstroombmogelijkheden) is ook een belangrijk instrument om de beschikbaarheid voor de doelgroep te bewaken. Hierover zullen jaarlijks afspraken worden gemaakt. Dit geldt ook voor een groep ouderen die anders willen wonen, maar door hun (te hoge) inkomen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Bij het huisvesten van vergunninghouders vindt de gemeente het belangrijk te kijken hoe de integratie het meest optimaal kan verlopen.

### **De middeninkomens**

Deze groep heeft het op dit moment lastig op de woningmarkt, zij kunnen onvoldoende slagen bij het vinden van een woning. De huishoudens met een inkomen > € 39.875 zullen een huurwoning in de vrije sector moeten zien te verkrijgen of een koopwoning in het koopsegment moeten verwerven. Het aantal vrije sector huurwoningen is in Brummen redelijk (ongeveer 150). Deze middeldure eengezinswoningen (huur tussen € 711 en € 900) zijn het domein van particuliere verhuurders. Het is de vraag of zij bereid zijn om meer te investeren in Brummen. Over de noodzaak van dit soort woningen en de bereidheid van derden om hieraan een bijdrage te leveren, gaat de gemeente met hen het gesprek aan.

Er is een (kleine) groep huishoudens met een inkomen tussen € 39.874 en 43.786, die op dit moment lastig op de huur- en op de koopwoningmarkt terecht kan. Er is een redelijk aanbod in de vrije sector huurwoningen maar de leencapaciteit ten behoeve van een hypotheek is de afgelopen jaren verder afgenomen wegens strengere regels. Deze huishoudens met een middeninkomen zijn aangewezen op echt goedkope koopwoningen (tussen € 120.000 en € 180.000). Deze woningen worden in de gemeente Brummen nauwelijks aangeboden. Zij zijn aangewezen op vermogen (spaargeld van zichzelf of van bijvoorbeeld ouders) of een koopstartwoning van één van de corporaties.

### **Duurzaamheid en betaalbaarheid**

Woningverduurzaming leidt tot besparing op de energielasten. Meer hierover in de pijler Duurzaamheid.

## Wat vinden de bewoners/stakeholders?

### Betaalbare koopwoningen

Er is een groep huurders die teveel verdient voor een sociale huurwoning en te weinig voor een koopwoning. Ook voor deze groep moet aanbod zijn. Hetzelfde geldt voor jongeren en jonge gezinnen. Een deel van de jongeren zal zijn vleugels willen uitslaan. Uitdaging blijft de mensen die in de gemeente willen blijven, goed te faciliteren. Diversiteit in bevolking is belangrijk voor de gemeente. Een betaalbaar en aantrekkelijk woningaanbod is daarom belangrijk. Daarbij hoeft het niet om (standaard) nieuwbouw te gaan, en kan ook gekeken worden naar leegstaande winkels in het centrum of leegstaand agrarisch vastgoed.

### Variatie en flexibiliteit in woningvoorraad

Bewoners vinden gevarieerde nieuwbouw belangrijk; dus niet één rij met 20 dezelfde huizen, maar daarin diversiteit in grootte en indeling. Zo optimaal combineren van verschillende groepen inwoners. Hierbij liefst ook CPO toestaan, zelfbouw; dus ook verkopen van meer kavels. Flexibiliteit en flexibel bouwen in compartimenten zou nuttig kunnen zijn. Meer inzetten op CPO in de plaats van werken met ontwikkelaars.

### Nieuwe rol gemeente

De stakeholders en bewoners vragen de gemeente om zich te ontwikkelen van partij naar meedenkende partner in het vinden van oplossingen, bijvoorbeeld door het verlenen van vergunningen.



## Wat gaan we doen?

**Nieuwbouw realiseren die complementair is aan de bestaande voorraad en de huidige woonmilieus versterkt**

De nadruk van onze bouwcapaciteit (tabel 1.2) ligt in de kernen Brummen en Eerbeek. Dit betekent niet dat de kleine kernen 'op slot' gaan. Initiatieven vanuit deze kernen worden beoordeeld op de consequenties voor de kern als geheel en op de overige bouwcapaciteiten. Wij stellen een afwegingskader op voor nieuwe initiatieven. In onderstaande tabel is het voorlopige nieuwbouwprogramma weergegeven; dit kan beperkt wijzigen naar aanleiding van de afspraken die in regionaal verband nog zullen worden gemaakt in de Stedendriehoek. De regionale afspraken worden continu tussentijds herijkt op basis van nieuwe actuele prognoses. Op deze manier wordt voorkomen dat gemeenten een overcapaciteit aan woningen realiseren of dat er een toename van bepaalde doelgroepen ontstaat waar anders onvoldoende rekening mee wordt gehouden.

Tabel 1.2: Gemeente Brummen: voorlopig nieuwbouw programma (exclusief onttrekkingen) tot 2025, op 1 januari 2015

		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>		<b>550</b>

Bron: ABF Research, september 2015.

Bovenstaande tabel betreft het woningbouwprogramma dat is opgesteld naar aanleiding van een ingeschatte woningbehoefte door de gemeente en gebruikt als input voor de onderzoeken. Zowel de gemeente Brummen als de provincie Gelderland hebben woningbehoefteonderzoeken uitgevoerd in de loop van 2015. Doordat deze onderzoeken op verschillende momenten hebben plaatsgevonden, is er wat betreft het aantal te realiseren woningen een bandbreedte ontstaan van enkele tientallen woningen. Vanuit huishoudensprognoses wordt een toename van het aantal huishoudens verwacht van ongeveer 560.

De voorlopige nieuwbouwplannen lijken afgestemd op de verwachte woningbehoefte. Toch lijkt het erop dat er een klein tekort ontstaat van ongeveer 100 woningen, als de nieuwbouwplannen in deze aantallen worden gerealiseerd. Dit tekort ontstaat omdat er naast nieuwbouw van woningen ook woningen onttrokken worden in de gemeente. Om te zorgen dat er geen tekort ontstaat zal dit verwachte tekort aan woningen opgenomen worden in de programmering (de woningbouw-programmering wordt als apart document toegevoegd). Omdat de wereld continu in beweging is, denk bijvoorbeeld aan het vraagstuk statushouders, worden prognoses tussentijds herijkt zoals ook de woningbouwprogrammering.

Ondanks de krimp van de bevolking wordt namelijk een toename van het aantal huishoudens verwacht. Dit komt door de verwachte sterke stijging 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. Uit woningbehoefteonderzoeken is gebleken, dat er nog behoefte is aan ongeveer 560 woningen voor de periode 2015 - 2025.

*Tevens zal bij de verdere invulling rekening gehouden moeten worden met de Ladder van Duurzame Verstedelijking. Dit is wetgeving die voorschrijft dat inbreiding voor uitbreiding gaat en dat de behoefte voor de voorgenomen ontwikkeling dient te worden aangetoond. Het woningbouwprogramma en het hiervoor geldende toetsingskader wordt als een apart document toegevoegd. In verband met de toenemende onzekerheden in de woningbehoefte is het van belang flexibel te programmeren om zo tussentijds bij te kunnen sturen.*

Het voorlopige programma lijkt redelijk te voorzien in de behoefte, waarbij rekening dient te worden gehouden met ongeveer 90 onttrekkingen (sloop). Deze sloop komt voor uit reguliere herstructureringsopgaven.

**Wie hebben we nodig?**

- Woningcorporaties
- Ontwikkelaars

**Goedkope woningen toewijzen aan de huishoudens met een laag inkomen**

De twee grootste corporaties in Brummen hebben samen ruim 2.900 woningen in de gemeente. Dat aantal willen we handhaven. Op dit moment lijkt het aanbod van sociale huurwoningen voldoende om in de vraag te voorzien. Om te zorgen dat de slaagkans overeind blijft, wordt jaarlijks gemonitord of het aanbod nog voldoet aan de vraag. Dit onderwerp zal jaarlijks onderdeel uitmaken van de prestatieafspraken en zo nodig wordt ingezet op nieuwbouw van sociale huurwoningen.

De goedkoopste woningen zijn bedoeld voor de huishoudens met de laagste inkomens. Met het invoeren van de passendheidsnorm per 1 januari 2016 is de toewijzing van de goedkoopste voorraad wettelijk vastgelegd. Buiten het passend toewijzen gaan we met de corporaties afspraken maken over de inkomensgroepen die hier net buiten vallen. Ofwel de huishoudens die op basis van hun inkomen recht hebben op een goedkope huurwoning, maar boven de inkomensgrens voor huurtoeslag vallen. En extra aandacht is nodig voor de huisvesting van statushouders. Tot slot onderzoeken we flexibele woonvormen om spoedzoekers, woonurgente en statushouders (tijdelijk) te huisvesten. Het urgentiebeleid is geregeld in de samenwerkingsovereenkomst van Woonkeus.

**Wie hebben we nodig?**

- Woningcorporaties

**Realiseren van meer betaalbaar aanbod**

We zetten in op het realiseren van meer betaalbaar aanbod, koopwoningen in de prijsrange van € 120.000 tot ca € 250.000. Dit doen we om doorstroming te bevorderen zodat goedkope (huur)woningen vrij komen. Binnen de bestaande voorraad wordt bij leegstand ingezet op de transformatie naar betaalbare woonvormen voor specifieke doelgroepen. Met de corporaties, projectontwikkelaars en vastgoed-eigenaren maken we hierover afspraken. Tevens gaan we met hen in gesprek om boven tafel te krijgen of er behoefte is aan appartementen in het centrum, bijvoorbeeld voor senioren. En als die behoefte er inderdaad is, overleggen we wat we gaan doen om daarin te voorzien.

De corporaties verkopen onder andere de woningen met een huur van boven de € 711. Met deze verkoop komt weer betaalbaar koop aanbod op de markt.

***Wie hebben we nodig?***

- Woningcorporaties
- Vastgoedeigenaren
- Projectontwikkelaars

**Vroegtijdig signaleren en aanpakken betalingsproblemen**

In samenwerking met corporaties zetten we in op het vroegtijdig signaleren van betalingsproblemen. We houden allereerst een woonlastenonderzoek als 0-meting om te zien hoe de huishoudens in Brummen er nu voor staan. Huishoudens met problemen ontvangen desgewenst actieve begeleiding vanuit het Budget adviescentrum (BAC) en/of het 'team voor elkaar'. We spreken met hen af hoe we dit vorm gaan geven.

***Wie hebben we nodig?***

- Woningcorporaties
- BAC / Team voor elkaar



## 2 Pijler 2. Wonen, zorg en vergrijzing

### Wat willen we?

#### Ouderen kunnen oud worden in hun eigen wijk of kern

Het sociale netwerk in de wijken of kernen is vooral voor ouderen belangrijk. Ons streven is dat onze oudere inwoners in hun wijk of kern kunnen blijven wonen. Ook vanuit het oogpunt van mantelzorg is dit wenselijk. We zetten in op woningen waar ouderen lang zelfstandig kunnen wonen. Woningen kunnen indien nodig worden aangepast. Daar waar woningen niet kunnen worden aangepast; vinden we een andere oplossing. Ook richten we de openbare ruimte en het voorzieningen- en dienstenaanbod in op de behoeften van de bewoners. Daarbij is aandacht voor het versterken of creëren van contactmogelijkheden tussen inwoners onderling. Tot slot willen we dat mantelzorgers- en ontvangers dicht bij elkaar kunnen wonen als zij dit wensen. Dit geldt zowel voor de grote kernen als voor de dorpen.

#### Voldoende woonmogelijkheden voor mensen met een zorgbehoefte

Voor ouderen en mensen met een lichte verstandelijke beperking of psychiatrische problemen beperkt de extramuralisering in de zorg de mogelijkheden om in een instelling gehuisvest te worden. Een deel van deze groep blijft of gaat zelfstandig wonen. Een ander deel houdt behoefte aan beschutte woonplekken. We willen ons inspannen om voor deze mensen voldoende aanbod in de gemeente te realiseren en begeleiding op maat. Bij voorkeur in de eigen kern, anders in één van beide hoofdkernen (Eerbeek en Brummen). We werken mee aan initiatieven die voorzien in een flexibel woning-aanbod en woonconcepten die passend zijn aan de behoefte van mensen. Bij (ver)nieuwbouw wordt rekening gehouden met de toenemende vergrijzing van de bevolking en de opgaven die daaraan gerelateerd zijn, zoals voorzien in voor ouderen geschikte woningen en voldoende mogelijkheden voor wonen met zorg.

#### Investeren in woningen gaat samen met het investeren in samenleven

Sociale cohesie is belangrijk. We zetten sterk in op investeringen in de woningvoorraad, maar verliezen daarbij de sociale cohesie in de wijken en kernen niet uit het oog. We streven ernaar dat investeringen in de voorraad altijd gepaard gaan met investeringen in het samenleven in de kern. Op deze wijze willen we de sociale verbanden behouden en waar mogelijk versterken. Gedifferentieerde bevolkingsopbouw is belangrijk in de wijken. Dit biedt tevens perspectief voor eventuele mantelzorg, nu en in de toekomst. Ook investeren we in toegankelijkheid van de openbare ruimte.



## Wat speelt er?

### Brummen vergrijst

Brummen krijgt te maken met een sterke vergrijzing. Tabel 2.1 geeft dit weer. Tot 2025 neemt het aantal ouderen boven de 55 jaar toe met bijna 3.000, waarbij het aantal 75-plussers met 1.200 toeneemt. Dit betekent dat de vraag naar woningen die geschikt zijn voor senioren toeneemt. Het is niet waarschijnlijk dat de vraag in gelijke mate toeneemt met de groei van het aantal ouderen. Dit komt doordat de woonwensen van ouderen veranderen, zij zijn minder verhuisgeneigd of worden door het zorgbeleid gedwongen langer zelfstandig te wonen. Dit vraagt om aanpassingen in de woningen of woningvoorraad, domotica en voldoende voorzieningen in de nabije omgeving.

Tabel 2.1: Gemeente Brummen. Ontwikkeling bevolking 55+ en 75+, 2015 – 2025

	Huidig aantal 2015	Toename/afname 2015-2025
<b>Bevolking</b>		
Bevolking 55+	7.940	1.710
Bevolking 75+	4.850	1.200
<b>Vraag naar wonen met zorg</b>		
<i>Intramuraal</i>		
Beschut wonen	80	-10
Beschermd wonen	170	70
Intramuraal overig	10	0
<i>Extramuraal</i>		
Verzorgd wonen	340	80
Wonen met diensten	350	60
Overige ouderenwoningen	430	30
Overige aangepaste woningen	170	40
Overige nultredenwoningen	2.020	270
- waarvan met beperking	1.120	220
<b>Totaal</b>	<b>3.550</b>	<b>540</b>

Bron: ABF Research, september 2015

### Extramuralisering leidt tot een veranderende woonbehoefte

Door de extramuralisering in de zorg moeten de doelgroepen met een verstandelijke beperking (VG) en met psychiatrische problematiek (GGZ) vaker zelfstandig wonen. Lang niet altijd kan dit volledig zelfstandig. Een deel heeft behoefte aan tussenvormen tussen intramuraal en zelfstandig wonen. De vraag naar geclusterd begeleide woonplekken zal in de komende jaren toenemen. Samen met zorginstellingen en woningcorporaties zal worden bepaald hoe groot de vraag naar deze geclusterde woonplekken daadwerkelijk is en hoe deze gefaciliteerd gaat worden. Feit blijft, dat deze doelgroepen vragen om maatwerk.

Tabel 2.2: 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>		<b>3.550</b>	<b>4.090 (+540)</b>	<b>260</b>	<b>320 (+60)</b>	<b>3.300</b>	<b>3.780(+480)</b>	<b>1.120</b>	<b>1.340(+220)</b>

Bron: ABF Research, september 2015

## Wat vinden de bewoners?

### Meer levensloopbestendige woningen

Er moeten meer woningen geschikt worden om zelfstandig oud in te worden. Ook is het belangrijk dat er voldoende (betaalbare) mogelijkheden zijn voor senioren om door te stromen. Aandacht voor senioren bij doorstroomproblematiek en gebrek aan goed en betaalbaar alternatief.

### Aanpassingen voor langer zelfstandig thuis wonen

De vergrijzing zit voor een groot deel in de koopsector; de huursector zit namelijk op slot en het huis is nog moeilijk te verkopen. Dat betekent dat langer zelfstandig thuis in de koopsector moet worden opgevangen; daarbij is een rol van de overheid noodzakelijk. Maak van een huurhuis waar blijvende aanpassingen worden doorgevoerd een Wmo-woning, die daarna ook nog voor de doelgroep beschikbaar blijft. Zorg ook voor een aantal woningen waar mensen terecht kunnen in geval van urgentie door plotseling veranderde situatie (bijvoorbeeld door een valpartij).

### Blijven inzetten op mantelzorgwoningen

Ook bij huur kijken naar mogelijkheden voor zoiets als een kangoeroewoning. Flexibel omgaan met wensen van mensen; zoals bijvoorbeeld mee denken als mensen hun ouders in huis willen nemen.

### Zorg voor betaalbare huisvesting voor kwetsbare groepen.

In elke kern voldoende woningen voor ouderen en mensen met een beperking. Met daarbij wonen met zorg geconcentreerd in Brummen en Eerbeek. Mensen die zelfstandig willen blijven wonen in de kleine kernen moeten daarin worden ondersteund, zolang dit nog haalbaar is.

### Doorstroming bevorderen

De huurprijzen verschillen erg in Brummen. Dit belemmert de doorstroom van ouderen naar meer geschikte woningen. Mensen zijn hierdoor onder andere niet gemotiveerd om van een eengezinswoning naar een seniorenwoning te verhuizen.

### Eenzijdige wijken/kernen tegengaan

We hebben elkaar nodig in de wijk/kern, ook om te zorgen dat we elkaar kunnen blijven helpen.

### Maak meergeneratiewoningen mogelijk

In een dorp als Brummen dat sociaal is en waar mensen naar elkaar omkijken, is het goed om dergelijke woonconcepten mogelijk te maken. Dit is ook interessant voor het buitengebied, denk daarbij aan leegstaande boerderijen. Het is belangrijk dat de gemeente actief meedenkt en meebeweegt.

### Zie de kansen van het buitengebied

Ook voor ouderen kan het buitengebied aantrekkelijk zijn. Het is goed om daar rekening mee te houden. Hierbij zijn er kansen voor leegstaand agrarisch vastgoed. Kleinschalig wonen met zorg in het buitengebied zou moeten worden onderzocht. Veel ouderen willen ook veel liever een tuintje dan een balkonnetje. Zeker als je je hele leven buiten hebt gewoond.



## Wat gaan we doen?

Inzetten op wijken/kernen en woningen waar men oud kan worden

We ondersteunen ouderen om te kunnen blijven wonen in hun wijk of kern. De woonomgeving van ouderen dient toegankelijk te zijn, bijvoorbeeld 'rollator-proof'. Met flexibele (tijdelijke) woonvormen maken we het mogelijk om mantelzorger en zorgontvanger dichterbij elkaar te laten wonen. Hierbij dient niet alleen gedacht te worden aan mantelunits in de tuin, maar ook aan het inpandig laten wonen van ouders/familie. Met de corporaties en zorgpartijen maken we afspraken over de ontwikkeling van deze woonvormen. Op wijk- of kernniveau worden afspraken gemaakt met de corporaties en ontwikkelaars over voldoende gedifferentieerd aanbod in iedere wijk, ook in de kleine kernen. Met zorgpartijen maken we afspraken over het leveren van zorg en begeleiding aan huis en in de wijk/kernen en zorgen we voor instandhouding van de buurthuizen waar een ieder kan samen komen.

Het in meer of mindere mate aanpassen van woningen is een belangrijke opdracht voor de komende tijd. Ook mantelzorgwoningen zijn belangrijk. Bewonersinitiatief op het gebied van wonen en zorg faciliteren we zoveel mogelijk. Het is niet alleen de taak van de woningcorporaties om in aangepaste woningen te voorzien. Een groot deel van de vergrijzing zit immers in de bestaande koopvoorraad. De gemeente stimuleert levensloop bestendige nieuwbouw en huiseigenaren om op tijd aanpassingen aan woningen aan te brengen om langer zelfstandig te kunnen wonen. De gemeente neemt daarin (onder andere wat betreft het vergunningenbeleid) een soepele houding aan. Door een soepel vergunningenbeleid kunnen woningen middels verbouw geschikt worden gemaakt voor ouderen of mensen met een lichamelijke beperking. Maar ook wat betreft flexibiliteit in woonvormen (zoals driegeneratie- of kangoeroewoningen) denkt de gemeente mee. Een belangrijke rol is weggelegd voor bewoners zelf. Ouderen met een eigen woning worden gestimuleerd om hun woning aan te passen op de toekomst. Daarnaast gaat de gemeente de mogelijkheden voor een blijverslening onderzoeken. De blijverslening is een financieringsvorm, om woningen aan te kunnen passen zodat men langer zelfstandig kan wonen.

### ***Wie hebben we nodig?***

- Zorginstellingen
- Woningcorporaties
- Bewoners
- Ontwikkelaars

## Ondersteunen van bijzondere zorgdoelgroepen

In overleg met woningcorporaties en zorgpartijen stemmen we af wat de behoefte aan specifieke woonvormen (bijvoorbeeld geclusterd begeleid wonen) is en hoe we daarop gaan inspelen. Het gaat hierbij om kwantitatieve en kwalitatieve afspraken. Dit houdt in: de hoeveelheid en de kwalitatieve behoefte (maatwerk). Deze afstemming vindt niet alleen plaats binnen de gemeentegrenzen, maar ook in regioverband.

Wanneer mensen vanwege de extramuralisering moeten verhuizen van een intramurale naar extramurale omgeving, dan hebben wij met de zorgpartijen en de verhuurders oog voor diegenen die acuut hulp, zorg en ondersteuning nodig hebben. Bij dergelijke zaken is snel handelen belangrijk: oog op mens en situatie (over een jaar is dan te laat). We zorgen dat beperkt volume gerealiseerd wordt voor acute gevallen; zgn. intramurale noodcapaciteit.

### *Wie hebben we nodig?*

- Zorginstellingen
- Welzijnsinstellingen
- Woningcorporaties
- De lokale partijen
- De regio

## Investeren in sociale kwaliteit

Met projectontwikkelaars, woningcorporaties en zorgpartijen maken we afspraken over het investeren in de wijk/kern. We onderzoeken of en op welke wijze voorzieningen aanwezig kunnen zijn. Daar waar reguliere organisaties afwezig zijn, worden burgerinitiatieven ondersteund die dit op willen vangen. Met maatschappelijke partners brengen we het voorzieningen- en dienstenaanbod per wijk/kern in kaart, die het voor verschillende zorgdoelgroepen mogelijk maakt om (langer) zelfstandig te wonen in hun eigen omgeving. Gezamenlijk zal worden afgestemd welke oplossingen passen in welke wijk/kern.

### *Wie hebben we nodig?*

- Zorginstellingen
- Welzijnsinstellingen
- Projectontwikkelaars
- Woningcorporaties
- Inwoners

# 3 Pijler 3. Duurzaamheid

## Wat willen we?

### Een groene en duurzame leefomgeving

Brummen is groen en daar zijn we trots op. Het buitengebied wordt gekenmerkt door een prachtige natuur en een veelzijdig landschap. Er is een grote soortenrijkdom aan planten en dieren aanwezig. Beeldbepalend in het landschap zijn de agrarische bedrijven en de vele landgoederen. Vanwege de natuur en het landschap is het voor de inwoners van de gemeente en toeristen en recreanten goed toeven in Brummen.

Wat betreft duurzaamheid heeft de gemeente de ambitie op duurzaamheid om in de toekomst energieneutraal te zijn. Hierbij wil de gemeente Brummen een verbindende overheid en een voorbeeldige overheid zijn. De gemeente Brummen wil zoveel mogelijk initiatieven aan elkaar koppelen waarbij ingezet wordt op het organiseren en creëren van draagvlak en eigenaarschap. Eén van de onderdelen die de gemeente kan en wil gaan faciliteren is daarom het wegwerken van belemmerende wet- en regelgeving en het (regionaal) organiseren van de financieringsmogelijkheden.



### Duurzame woningen met een gezond leefklimaat

We stimuleren het verbeteren van het klimaat in de woningen. Het gaat hierbij niet alleen om de energieprestaties, maar ook om comfort en binnenklimaat. De verbetering van het leefklimaat hangt samen met de betaalbaarheid, omdat energielasten een deel van de woonlasten bepalen. Hierbij liggen ook kansen wat betreft het verbeteren van de betaalbaarheid van de woningen. 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.

Verbeteren van de energieprestaties, het comfort en het binnenklimaat komt niet alleen de toekomstwaarde van de woningen ten goede, maar is ook positief voor de gezondheid van bewoners. Bij nieuwbouw willen we dit meenemen in het programma van eisen.

Klimaatverbetering in woningen is een belangrijke manier om de gezondheid van mensen te verbeteren. Het binnenklimaat van een woning gaat verder dan goede isolatie en heeft ook te maken met andere factoren, zoals lucht, licht en geluid. De negatieven in deze factoren hebben een fysisch effect op het menselijk lichaam. Bij nieuwbouw en grootschalige renovatie van woningen is het belangrijk dit aspect mee te nemen. Verder worden alle nieuwbouw woningen bij voorkeur energieneutraal opgeleverd.

### **Meer flexibiliteit in de bestaande voorraad, transformatie en nieuwbouw**

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

### **Woonlastenbenadering en betaalbaarheid**

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

## Wat speelt er?

### Verbeteren van de energieprestaties in de woningvoorraad

Met het verbeteren van energieprestaties van de huidige voorraad kan veel winst worden geboekt. De woningcorporaties hebben de handschoen opgepakt en zijn aan de slag gegaan met het verduurzamen van hun woningbezit. Ten aanzien van duurzaamheid hebben zij een grote ambitie. De corporaties hebben als ambitie om de woningvoorraad in 2020 gemiddeld op label B te krijgen. Dit zullen we ook vastleggen in de prestatieafspraken. Doel is om het gehele woningbezit te voorzien van een groen label. In de particuliere voorraad is de invloed van de gemeente minimaal. De initiatieven van eigenaar-bewoners zijn belangrijk en worden uiteraard gefaciliteerd indien dat noodzakelijk is. Het gaat echter niet alleen om de kwaliteit van de woningen maar ook om het energieverbruik. De gemeente zet middelen in om het nemen van duurzaamheidsmaatregelen te stimuleren. In 2015 is tevens gestart met zogenaamde energiecoaches. Deze energiecoaches hebben als doel om de energiebesparing in de woningbouw onder de aandacht te brengen bij bewoners in onze gemeente.

### Wat vinden de inwoners?

#### Verder kijken dan de energielabels

Bij verduurzamen van woningen ook graag kijken naar het werkelijke energiegebruik in de plaats van de energielabels (die vaak niet overeenkomen met de werkelijke situatie omdat de aangepaste labels niet worden aangemeld).

#### Huurders toestaan zelf een huurwoning aan te passen

Laat mensen klussen in corporatiewoningen. Zo kunnen huurders zelf investeren in hun eigen (huur)huis en maak daarbij goede (financiële) afspraken.

#### Verduurzamen particulier bezit

Ondersteun woningeigenaren met stappen zetten in energiezuinigheid en verduurzamen van energie. Het is goed als de gemeente mensen kan motiveren om samen met de gemeente de doelstelling op het gebied van duurzaamheid gestalte te geven en te behalen. Belangrijke vraag is, wat we gaan doen met particulier bezit met label E en F. Voorheen konden particulieren € 500,00 ontvangen, de vraag is of zo'n maatregel voldoende is.

#### Koester het groene karakter

Groen is niet alleen gezond, het is ook aantrekkelijk. Hoe groener de gemeente en hoe mooier dat groen, des te aantrekkelijker het is voor toeristen en recreanten.

#### De nieuwbouw

De nieuwe woningen zouden verplicht energie-neutraal moeten worden gebouwd.





## Wat gaan we doen?



Het groene karakter van Brummen is een grote kwaliteit. Om dit te behouden kiest de gemeente ervoor om:

- de bestaande groene kwaliteiten van onze gemeente het referentiepunt van gemeentelijke keuzes te laten zijn;
- zoveel mogelijk recht te doen aan de bestaande verschillen in het landschap, maar ook aan de mogelijkheden voor ontwikkelingen in onze gemeente;
- de bestaande groene kwaliteit te behouden;
- nieuwe ontwikkelingen in te zetten ter versterking van deze groene kwaliteiten;
- de gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor de Duurzaamheidslening via het SVn;
- vanaf 13 april 2016 tot en met december 2016 kunnen particulieren een subsidie van maximaal €500,00 ontvangen ten behoeve van woning isolerende maatregelen. Deze subsidie loopt in december 2016 af, of zoveel eerder wanneer het budget van €40.000,00 is uitgeput;
- de gemeente gaat met ontwikkelende partijen het gesprek aan over de wenselijkheid en de mogelijkheden voor het realiseren van energieneutrale woningbouw. Particuliere initiatieven die opnemen energieneutraal te willen bouwen, passen het beste in onze duurzame doelstellingen en
- prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties maken over het verduurzamen van de sociale woningvoorraad.

Ter bevordering van een groene leefomgeving maken we met corporaties en ontwikkelaars afspraken over maatregelen die zij in zowel de bestaande voorraad als bij nieuwbouw kunnen nemen. Daarbij is groene kwaliteit de maatstaf voor toekomstige (her)ontwikkelingen. Niet de programmatische wensen maar de ruimtelijke kwaliteit is daarbij ons vertrekpunt.

Voorts neemt de gemeente haar rol om samen met haar partners zorg te dragen voor een toegankelijke en levensloopbestendige openbare ruimte.

### ***Wie hebben we nodig?***

- Woningcorporaties
- Projectontwikkelaars
- Bewoners

## Verbeteren van het wooncomfort en energiegebruik

We gaan inzetten op de verbetering van het wooncomfort en de energieprestaties van de woningen zowel in nieuwbouw als de bestaande voorraad. In de bestaande bouw zijn we afhankelijk van de corporaties, de particuliere verhuurders en de woningeigenaren. Daarvoor zetten we in op goede voorlichting en verstrekken we waar mogelijk subsidies aan particuliere wooneigenaren om hun woning te verduurzamen middels het beter isoleren van hun woning. Met de corporaties maken we concrete afspraken in lijn met hun eigen beleid om het woningbezit te verduurzamen. Met de particuliere verhuurders proberen we dat ook. Bij particulieren zetten we in op de energiecoaches. Energiecoaches komen op afspraak bij mensen thuis en geven praktische tips over energiebesparing en hoeveel dat uiteindelijk kan zijn. De bezoeken van de energiecoaches zijn gratis voor zowel huurders als huiseigenaren.

Ook door het inrichten van een (regionaal) energieloket kunnen woningeigenaren advies krijgen omtrent het verduurzamen van de woning. De gemeente wil dit actief gaan communiceren. Wij willen zelf ook partijen uitnodigen om pilots uit te voeren (bv. Energiesprong met zogenaamde 0-energie-woningen).

### *Wie hebben we nodig?*

- Woningcorporaties
- Particuliere verhuurders
- Bewoners

## Realiseren van flexibele woonvormen bij transformatie en nieuwbouw

In samenspraak met corporaties en ontwikkelaars stellen we voor 2020 een richtlijn op wat betreft duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Toekomstige nieuwbouw- en renovatieprojecten moeten hieraan voldoen. Bij transformatie en herstructurering faciliteren wij zo goed mogelijk, maar verwachten hierbij wel dat woningen worden gebouwd die aan te passen zijn aan de woonwensen van de toekomst (flexibel bouwen). Het voorzien in kleine(ere) woonunits met een minimum aan vaste invulling biedt daarbij bijvoorbeeld kansen.

### *Wie hebben we nodig?*

- Woningcorporaties
- Projectontwikkelaars
- Vastgoedeigenaren

# 4 Pijler 4. Leefbaarheid

## Wat willen we?

### De leefbaarheid is goed

Of je nu in Brummen in het centrum woont, in een woondorp of in het buitengebied, je woont er prettig en gezond in een woonomgeving die schoon, heel en veilig is. De omgeving is groen, mensen helpen elkaar en voorzieningen zijn bereikbaar binnen de gemeente of in de vele steden in de omgeving.

### De voorzieningen zijn op peil en in de kleine kernen zijn ze passend bij het draagvlak

Basisvoorzieningen zoals supermarkten, winkels voor eerste levensbehoeften en basisscholen zijn belangrijk. De gemeente wil ze graag behouden, maar is daarbij wel gebonden aan de (on)mogelijkheden van haar eigen rol. Een aantrekkelijke woonomgeving kan bijdragen aan het behoud (voor draagvlak) van deze voorzieningen.

In de kernen Eerbeek en Brummen is de slaagkans voor behoud van de voorzieningen op lange termijn het grootst. Via de centrumplannen in beide kernen zet de gemeente in op aantrekkingskracht van de winkelgebieden. In Eerbeek willen we het woningaanbod verbeteren. Om de kwaliteit van het basisonderwijs te garanderen worden alle schoolgebouwen in de kernen Eerbeek en Brummen vervangen door nieuwbouw. Hierbij wordt tevens een clustering met opvang van kinderen t/m 12 jaar gerealiseerd. Voor zowel de gemeente als de onderwijs-instellingen is dit een belangrijke ontwikkeling.

### Kleine kernen

Het draagvlak van commerciële voorzieningen lijkt in de laatste jaren te zijn afgenomen. Dit is voelbaar in de kleine kernen. Ook het verengingsleven en de maatschappelijke functies staan onder druk. Inwoners van de kleine kernen worden uitgenodigd om met burgerinitiatieven bij te dragen aan het behoud van de voorzieningen. Deze voorzieningen dragen op hun beurt weer bij aan het behoud van het leefgenot in de kleine kernen. Hierbij is de gemeente een partner. Daarbij zijn we ons bewust dat het moeilijk is de voorzieningen in de kleine kernen te behouden. Uitgangspunt van deze initiatieven is dat deze moeten voldoen aan de Ladder van Duurzame verstedelijking. Deze wordt tevens opgenomen in het toetsingskader woningbouwinitiatieven die als bijlage aan de woonvisie wordt toegevoegd.

### Gevarieerde opbouw van wijken en kernen

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



### Buitengebied

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, indien nodig, in op 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.

### Leegstaand vastgoed

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

## Wat speelt er?

Het aantal inwoners in de gemeente Brummen zal op lange termijn afnemen, het aantal huishoudens zal toenemen. Dit laatste is het gevolg van de vergrijzing en de gezinsverdunding. Het aantal huishoudens en daardoor het aantal woningen in de gemeente zal tot 2026 toenemen met ongeveer 560. De voorlopige bouwplanning is weergegeven in tabel 1.2. De woningbouw concentreert zich in Eerbeek en Brummen

Afname van het aantal inwoners betekent een verminderend draagvlak voor voorzieningen in onze gemeente. De gemeente heeft weinig invloed op voorzieningen als winkels, verenigingen en scholen. Dit zijn private instellingen. Het draagvlak voor deze voorzieningen wordt bepaald door de bevolkingsontwikkeling en het gedrag van de consumenten. Veel voorzieningen hebben door toenemende concurrentie een grotere hoeveelheid consumenten/leden nodig, terwijl het aantal inwoners op termijn gaat afnemen.

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

### Ruimte voor Eerbeek

Papier vormt het DNA van Eerbeek. Al 350 jaar werkt men in het dorp in en aan papier. Eerbeek ontleent er haar bestaan en haar waarde aan. De aanwezigheid van de papier- en kartonagefabrieken is van cruciale betekenis voor de economische en sociale ontwikkelingen van het dorp. Veel economische activiteiten hangen direct en indirect samen met de aanwezigheid van 'de papier'; de maakindustrie *pur sang*. Een goede toekomst voor de industrie is dan ook van strategisch belang voor de toekomst van Eerbeek. Het bedrijventerrein Eerbeek-Zuid is in de loop van de tijd vergroeid met de kern Eerbeek. Hierdoor bestaat er spanning tussen het strategisch belang van de industrie en andere belangen. Zoals de ontwikkeling van het centrum, volkshuisvesting, kwaliteit van de openbare ruimte, verkeer, onderwijs en recreatieve mogelijkheden. Door de geluid- en geurproblematiek zijn eerdere plannen voor het centrum van Eerbeek nog niet tot uitvoering gekomen.

Als het gaat om wonen, willen we met het programma 'Ruimte voor Eerbeek' het woningaanbod verbeteren. Het motto daarbij is: de juiste woning op het juiste moment op de juiste plek. Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en een helder bestemmingsplan speelt een belangrijke rol bij de realisatie van de woningbouwopgave in de toekomst. Deze procedure is momenteel nog niet afgerond. Het uitvoeringsprogramma en het Woningbouwprogramma zal voor Eerbeek dan ook pas kunnen worden afgerond zodra deze MER is afgerond. Wel heeft het woningbehoefteonderzoek uitgewezen dat er vraag is naar woningen in Eerbeek. Deze zullen dan ook in het programma worden opgenomen.

### Brummen

In 2011 is het centrumplan voor Brummen vastgesteld. Het hoofddoel is het duurzaam behouden van Brummen als volwaardige en leefbare kern met concurrerende voorzieningen, zodat het nog beter als maatschappelijk, recreatief en economisch hart kan functioneren en waar het prettig wonen is. Het uitgangspunt is het verbeteren van de infrastructuur, het concentreren van de detailhandels- en horecavoorzieningen in het centrum en het opwaarderen van het Marktplaatsplein en het Van Limburg-Stirumplein en het Koppelplein. Er is leegstand in het centrum en ook bij een groei van inwoners zal dit blijven bestaan. Bewegingen van de detailhandel van buiten het centrum naar het centrum toe zijn dan ook zeer wenselijk.

Ook vragen het Van Limburg-Stirumplein en het braakliggende terrein aan de Ambachtsraat om een gebiedsontwikkeling. Deze ontwikkelingen worden gefaciliteerd, als daartoe een verzoek van een initiatiefnemer komt. Binnen het woningbouwprogramma zullen hier mogelijkheden voor moeten worden gecreëerd. Uitgangspunt van deze initiatieven is dat deze moeten voldoen aan de ladder van Duurzame verstedelijking. Deze wordt opgenomen in het toetsingskader woningbouwinitiatieven die als bijlage aan de woonvisie wordt toegevoegd.

### Buitengebied

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 voor de instandhouding van monumenten. Dit is het zgn. Besluit instandhouding monumenten (BRIM).

Wat betreft wonen is de gemeente gebonden aan de regionale woningbouwprogrammering. Initiatieven moeten dan ook passend zijn binnen het woningbouwprogramma. Uitgangspunt van alle nieuwe initiatieven is dat deze moeten voldoen aan de Ladder van Duurzame Verstedelijking.

### Wat vinden de bewoners/stakeholders?

#### Onderzoek woonfunctie voor meer agrarisch vastgoed

De kleine boerderijen krijgen vaak een woonfunctie. Ook van belang bij grote boerderijen, waar regelmatig asbestsanering een probleem oplevert, te voorzien van een andere functie.

#### Kleine kernen

In Hall, één van de kleine kernen van Brummen, maken de bewoners zich grote zorgen omdat bijna alle voorzieningen zijn verdwenen. Nu ook school, muziekvereniging en voetbalvereniging.

#### Leegstand in centrum

Er staan winkels leeg. Dan is flexibiliteit van gemeente wenselijk om leegstand aan te pakken. Ouderen willen bijvoorbeeld graag in het centrum: dan zijn bijvoorbeeld drie woningen voor senioren in één winkelpand een oplossing. Ook voor jongeren is dit interessant.

#### Vraag naar woningbouw

De bewoners zijn ervan overtuigd dat er vraag is naar woningbouw en willen dat de gemeente een standpunt inneemt op dit onderwerp. Dat is belangrijk omdat, volgens de inwoners van Hall, dit de enige manier is om verval tegen te gaan.

#### Cultuurhistorische panden

Koester de cultuurhistorische panden in buitengebied, dorpen en kernen.



## Wat gaan we doen?

### Voorzieningen

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. De kwaliteit van de kleine kernen, de buurtschappen en het buitengebied is: wonen en/of werken in een kleinschalige en dorpse omgeving. Nieuwbouw draagt in de kleine kernen niet of nauwelijks 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. Bij de provincie Gelderland zet de gemeente zich in voor een goed openbaar vervoersnetwerk.

### Dorpsinitiatieven

Op voorzet van bewoners van Hall, die hebben aangegeven dat kansen te zien voor Hall en andere dorpen, worden bewoners van kleine kernen uitgedaagd om te komen met een integraal plan ter bevordering van de leefbaarheid van hun dorp. Daarbij wordt verwacht dat zij breder kijken dan alleen naar de komst van nieuwbouw. In het nog op te stellen woningbouwprogramma zal rekening worden gehouden met beperkte nieuwbouwmogelijkheden voor de kleine kernen. Hierbij ligt het initiatief bij de bewoners. In de kleine kernen blijft bij goede initiatieven dus (beperkt) nieuwbouw mogelijk.

#### *Wie hebben we nodig?*

- Bewoners
- Projectontwikkelaars

### Tegengaan en voorkomen van leegstand

Zowel bij (winkel)panden in het centrum als agrarisch vastgoed bestaat de mogelijkheid dat leegstand zal toenemen. Om deze onwenselijke ontwikkeling tegen te gaan is het belangrijk dit nauwlettend in de gaten te houden en indien nodig doelgericht actie op te ondernemen. De rol van de gemeente bevindt zich met name op het vlak van signaleren en agenderen en het initiëren van overleggen met onder andere vastgoedeigenaren en makelaars, indien nodig. Verder zal de gemeente daar waar mogelijk flexibel om gaan met bestemmingsplannen, waardoor andere functies kunnen worden toegekend zoals:

- wonen;
- wonen in combinatie met werken en
- wonen in combinatie met zorg.

#### *Wie hebben we nodig?*

- Woningcorporaties
- Projectontwikkelaars
- Vastgoedeigenaren

