

Herijkte woonvisie Bronckhorst 2024-2030

De raad van de gemeente Bronckhorst;

gelezen het voorstel van het college van b en w van 12 november 2024;

besproken op de Politieke Avond van 11 december 2024;

Besluit:

In te stemmen met de herijkte woonvisie Bronckhorst 2024-2030.

HERIJKTE WOONVISIE BRONCKHORST 2025-2035

Ruimte voor goed wonen en leven

Voorwoord

Met trots presenteer ik hierbij de Herijkte Woonvisie Bronckhorst 2025-2035.

In de omgevingsvisie “Bronckhorst twee keer zo mooi” in 2022 concludeerden we al dat de woningmarkt een groot punt van aandacht is in Bronckhorst. De doorstroming is beperkt en er zijn te weinig betaalbare woningen voor kleine huishoudens zoals starters, jonge gezinnen en ouderen. Wij hebben een fantastische woonomgeving en vele mooie woningen, keerzijde is dat de bestaande woningvoorraad voor veel inwoners te groot, te duur, niet energiezuinig en de afstand tot belangrijke voorzieningen is niet altijd ideaal is.

Daarom hebben we in de omgevingsvisie een passende woningmarkt/voorraad als streefbeeld voor 2035 beschreven. Met slimme combinaties van transformeren van bestaand vastgoed, een mix van woonvormen en aantrekkelijke woonomgevingen zorgen we voor een duurzame balans op basis van de lokale behoefte van dorpen en buurtschappen.

De ontwikkeling van woningbouw is nou eenmaal een langdurig traject. De afgelopen jaren hebben we de transitie ingezet naar plannen, ontwikkelingen en acties om te komen tot dit streefbeeld. Met de opbouw van deze visie kijken we naar het verleden, heden en toekomst, zonder dat we telkens opnieuw hoeven te beginnen. De plannen zijn geborgd in actief woonbeleid en vertaald naar concrete doelen. We blijven vasthouden aan de woonambities die we vastlegden in de woonvisie 2019-2025 en in de omgevingsvisie. We hebben kritisch gekeken naar de veranderende situatie en stellen bijsturing voor waar nodig. En we sorteren voor op het volkshuisvestingsprogramma om met meer regie en meer tempo te zorgen voor een passende woningvoorraad. De opbouw van deze herijkte woonvisie in vier thema's is overeenkomstig de vier onderdelen van het volkshuisvestingsprogramma op basis van het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting. Bij vaststelling van deze wet (vermoedelijk in 2026) zijn wij met deze visie dan ook al voorbereid.

De herijking van de woonvisie is opgesteld in samenwerking met onze woonpartners en inwoners. Samen hebben we de belangrijkste opgaven en zorgen op het gebied van de woningbouwambitie, de visie op wonen, welzijn en zorg, leefbaarheid en verduurzaming in kaart gebracht.

Verantwoordelijk wethouder Blaauw presenteert gelijktijdig met deze herijkte woonvisie de woonzorgvisie aan de gemeenteraad, waarin leefbaarheid, wonen en zorg ook uitvoerend aan de orde komt. Gedurende de totstandkoming van beide visies is continu afstemming gezocht tussen beide stukken.

Met deze herijkte woonvisie geven we voor de periode 2025-2035 duidelijkheid over wat er speelt, wat we daarmee gaan doen en op welke wijze. Ik hoop dat u deze visie met veel plezier tot u neemt en dat deze inspiratie, inzicht en uitzicht biedt.

Met vriendelijke groet,
Wethouder E. Gosselink

WOONVISIE GEMEENTE BRONCKHORST 2025-2035

Veel inwoners voelen zich thuis in Bronckhorst, het is goed wonen en leven in de vele verschillende kernen en het diverse buitengebied. Elk dorp of gebied is uniek en heeft eigen karakteristieke kenmerken en kwaliteiten. Voor de toekomst willen we dat Bronckhorst als geheel een aantrekkelijk woongebied is en blijft, zodat zowel huidige inwoners als nieuwe inwoners zich thuis voelen. Dit betekent dat we inzetten op het behoud en versterken van de bestaande (woon)kwaliteiten in de kernen en het buitengebied. In dit overzicht schetsen we vanuit de vier onderdelen van het volkshuisvestingsprogramma de hoofdlijnen van ons woonbeleid voor de periode 2025-2035.

WONINGBOUW EN WONINGBOUWPROGRAMMERING

Jong en oud en een ieder voelt zich thuis in Bronckhorst. Om hiervoor te blijven zorgen, hebben we de ambitie om jongere en oudere inwoners een passende woning te bieden in hun eigen gemeenschap.



Tot en met 2035 voegen we **1.700 tot 2.200 nieuwe woningen** toe, door middel van transformatie, inbreiding, uitbreiding en tijdelijke toevoeging.



Bij nieuwbouw voegen we tot en met 2030 **tweede betaalbaarder** toe, waarvan 28% sociale huur en 32% betaalbare koop tot €355.000 (en hierbinnen een aandeel tot maximaal €250.000).



Stimuleren **doorstroming**, door het realiseren van een aantrekkelijk aanbod voor starters en senioren.



Maximaal benutten van bestaande stenen: **woningsplitsing, optoppen, transformatie** van gebouwen naar woningen en waar nodig sloop-nieuwbouw.



Goede **woningbouw-ontwikkelingen op de juiste plek**, voor de juiste doelgroepen en met voldoende spreiding.



Ruimte voor **innovatieve en collectieve woonvormen**, waarmee we de zelfredzaamheid van onze inwoners bevorderen en tegelijkertijd de diversiteit aan woonmilieus vergroten.

WOONBEHOEFTE VAN AANDACHTSGROEPEN

In Bronckhorst zorgen we voor elkaar en wonen onze inwoners overal prettig in onze gemeente, ook als zij een zorg- of ondersteuningsvraag hebben. In onze kernen zijn mensen gewend naar elkaar om te kijken en wie echt zorg nodig heeft, moet deze ook kunnen krijgen.



Toevoegen van voldoende **levensloopgeschiede, geclusterde en zorggeschiede woningen**. Dit bevordert de zelfstandigheid en kwaliteit van leven voor alle bewoners.



Realiseren van een divers aanbod met voldoende woningen voor mensen uit verschillende **aandachtsgroepen**, waaronder statushouders.



Toegankelijk maken van bestaande woningen.



Mogelijk maken om een permanent bijgebouw te plaatsen bij de hoofdwoning, zoals een **(pre)mantelzorgwoning**.



Versoepelen regels rondom **woningsplitsing, woningdelen en verkamering**. Dit draagt bij aan het vergroten van het aantal kleine, goedkope woningen in de gemeente.



De zorggeschiede woningen en geclusterde woningen worden met name worden toegevoegd in de **grotere kernen**.

LEEFBAARHEID

Elk dorp en elke buurtschap functioneert als een sterke gemeenschap met een grote eigen dynamiek, organisatievermogen en zelfredzaamheid. Alle inwoners kunnen meedoen. Activiteiten, cultuur en tradities floreren. We versterken de leefbaarheid in de dorpen en kernen.



Stimuleren **ontmoeting in elke kern** door het faciliteren van voorzieningen zowel binnen- als buitenlocaties waar ontmoeting, sport, beweging, en culturele activiteiten plaats kunnen vinden.



Streven naar voorzieningen op **maximaal 20 minuten fietsafstand**.



Er komt een **cultuurvisie**. Hierin zetten we onze doelen en plannen voor kunst en cultuur in de toekomst.



Inzet op een **gezonde en beweegvriendelijke leefomgeving**.



Opstellen **kernaanpakken** waarin de relatie tussen wonen en leefbaarheid belangrijk is.



Beperken wateroverlast en hittestress en werken aan **klimaatrobuuste buurten**.

VERDUURZAMING

Uiterlijk in 2050 is de gemeente Bronckhorst energieneutraal. Dit betekent dat we net zoveel duurzame energie opwekken als we verbruiken. Door energie te besparen, hoeven we minder op te wekken. Inwoners, lokale ondernemers en maatschappelijke organisaties helpen mee aan deze uitdaging.



Werken aan een duurzame en toekomstbestendige woonomgeving via het **omgevingsprogramma klimaatadaptatie**.



Gebruiken van de **natuurlijke momenten** waarop gebouweigenaar een investering in het gebouw doet in het kader van de warmtetransitie.



Ergeneutraal worden aan de hand van **vijf leidende principes**.



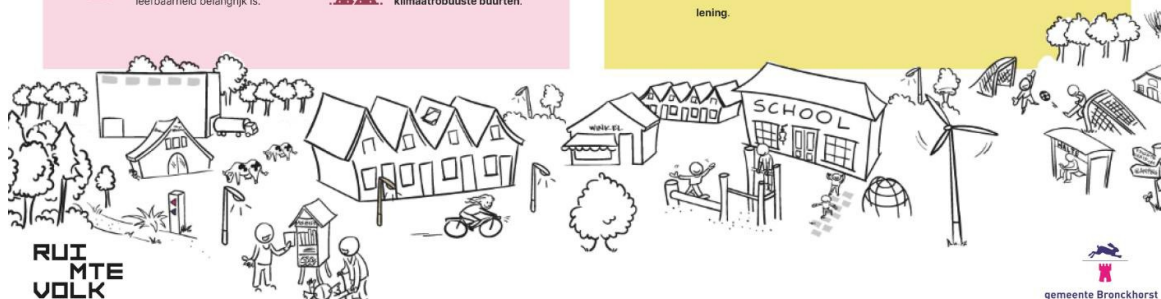
We ondersteunen woningeigenaren via **subsidies** uit het Volkshuisvestingsfonds.



Stimuleren inwoners om hun woning te verduurzamen / moderniseren via de **Toekomstbestendig wonen lening**.



Via **Dorps Energie Processen** maken we iedereen bewust van de energietransitie.



RUI
MTE
VOLK

gemeente Bronckhorst

Inleiding

Anleiding

Inwoners wonen goed in onze sterke dorpen en het aantrekkelijke buitengebied. Dit willen we graag zo houden. Als het aan ons ligt blijft onze gemeente ook de komende jaren voldoende plek bieden aan (nieuwe) inwoners om binnen hechte gemeenschappen te wonen, werken, recreëren en ontmoeten.

Tegelijkertijd zien we dat verschillende ontwikkelingen van invloed zijn op het wonen in Bronckhorst. Net als in de rest van Nederland is er behoefte aan meer woningen, stijgen de woonlasten, groeit de zorgvraag, verandert ons buitengebied, en hebben we te maken met klimaat- en verduurzamingsopgaven.

De woonvisie 'Ruimte voor wonen in Bronckhorst' (vastgesteld in 2019 en geactualiseerd in 2021) en het raadsbesluit 'Woningbouwambitie Bronckhorst tot 2030' (2022) bieden momenteel de kaders waarbinnen we gemeentebreed werken aan het realiseren van onze woonambities. Hierin volgen we de thema's: passend aanbod, duurzaamheid en wonen en zorg. Hiernaast geeft de omgevingsvisie (2022) aanvullende ruimtelijke kaders mee: "jonge en oudere inwoners kunnen een passende woning vinden in hun eigen gemeenschap. Met slimme combinaties van transformeren van bestaand vastgoed, inbreiden en het toevoegen van nieuwbouw ontstaat er in 2035 een evenwichtig, flexibel en energiezuinig woningaanbod. Dat doen we op basis van de lokale behoefte van dorpen en buurtschappen".

Gelet op deze ontwikkelingen die het wonen in Bronckhorst beïnvloeden, nemen we ons beleid onder de loep. Op sommige thema's is aanscherping nodig. Sinds de verhoogde woningbouwambitie werken we aan het vergroten van de woningvoorraad. Nu maken we de tussenbalans op om te bepalen waar bijsturing nodig is. In deze notitie (of herijkte woonvisie) beschrijven we op welke manier we dit doen en welke richting we kiezen. Niet alle beleidslijnen zijn al tot in detail uitgewerkt; hiervoor maken we aanvullende uitvoeringsafspraken met onze woonpartners.

Bronckhorster woonambitie

Veel inwoners voelen zich thuis in Bronckhorst, het is goed wonen en leven in vele verschillende kernen en het diverse buitengebied. Elk dorp of gebied is uniek en heeft eigen karakteristieke kenmerken en kwaliteiten. Voor de toekomst willen we dat Bronckhorst als geheel een aantrekkelijk woongebied is en blijft, zodat zowel huidige inwoners als nieuwe inwoners zich thuis voelen. We blijven vasthouden aan de woonambities die we vastlegden in de woonvisie 2019-2025 en in de omgevingsvisie.

Dit betekent dat we inzetten op het behoud en versterken van de bestaande (woon)kwaliteiten in de kernen en het buitengebied, zoals het landelijk wonen in een groene omgeving. Daar waar nodig voegen we kwaliteit aan de woningvoorraad en woonomgeving toe.

We streven dan ook naar een woningvoorraad die duurzaam en divers is, passend bij de huidige en toekomstige woonbehoefte van onze inwoners. Hierbij staan we voor een aantal uitdagingen. Er zit druk op de woningmarkt, waardoor we snel behoefte aan meer nieuwe woningen en zoeken we naar mogelijkheden om bestaande 'stenen' zo goed en kwalitatief mogelijk te benutten. Daarbij kennen we ook specifieke woonwensen, waaronder voor mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben, maar ook bijvoorbeeld voor broodnodige toekomstige arbeidskrachten. We zoeken mogelijkheden om wonen meer betaalbaar te maken en houden voor alle inwoners. We constateren dat we inbreiding en uitbreiding nodig hebben. Ook verandert ons buitengebied en hebben we te maken met klimaat- en verduurzamingsopgaven.

Binnen ons woonbeleid ontwikkelen onze dorpen en buurtschappen zich elk op hun eigen manier. Passend bij hun karakter en identiteit. We kiezen voor woonbeleid dat bijdraagt aan de hechte gemeenschappen die inwoners met elkaar hier in Bronckhorst vormen, waarin ze leven, wonen en werken. Woonbeleid dat bijdraagt aan een leefbaar platteland met sterke buurtschappen, een goede bereikbaarheid, toekomstbestendige landbouw en een groene, gezonde leefomgeving in dorpen en buitengebied.

Proces

Wonen is een onderwerp dat iedereen aangaat. Voor deze herijking hebben we dan ook inwoners en woonpartners van de gemeente Bronckhorst betrokken. Op 22 oktober 2024 organiseerden we een Woondag waarbij we gesprekken hebben gevoerd met inwoners, vertegenwoordigers van woningcorporaties ProWonen en Sité en hun huurdersorganisaties en een denktank met initiatiefnemers, makelaars, ontwikkelaars, dorpsorganisaties. Aan de hand van de vier thema's (1. de woningbouwambitie en woningbouwprogrammering, 2. de integrale visie op wonen, zorg en welzijn, 3. leefbaarheid en 4. verduurzaming) hebben we gesproken over de belangrijkste opgaven en zorgen, zaken in het huidige woonbeleid die om actualisatie vragen. Vervolgens hebben we gezamenlijk gereflecteerd op mogelijke uitgangspunten van deze herijking. In 2025, wanneer het volkshuisvestingsprogramma verder wordt uitgewerkt, zal dezelfde groep betrokkenen uitgenodigd worden om mee te denken over uitvoering en samenwerking hierin. Aan het begin van dit traject (voorjaar 2024) heeft de gemeenteraad van de gemeente Bronckhorst haar inbreng meegegeven.

Kaders

De kaders van deze herijking worden bepaald door ons vastgestelde lokale beleid, maar ook door richtinggevend nationaal en provinciaal beleid en regionale afspraken. Hieronder volgt hiervan een beknopt overzicht.

Wet Versterking regie volkshuisvesting

In maart 2024 is het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting naar de Tweede Kamer gestuurd. Deze wet heeft als doel dat overheden weer kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie zij gaan bouwen. Het Rijk, provincies en gemeenten kunnen zo de regie hernemen op de volkshuisvesting en de woningbouwopgave in het bijzonder. De wet Versterking regie volkshuisvesting zorgt voor de wettelijke verankering van alles wat op het gebied van volkshuisvesting in gang is gezet. Overheden krijgen hiermee de wettelijke instrumenten in handen om met meer regie – en meer tempo – meer betaalbare woningen te bouwen. Ook zorgt de wet voor kortere procedures om meer vaart te maken met de bouw van woningen en zet deze in op een eerlijke verdeling, waarbij urgent woningzoekenden een betere kans krijgen op een passende woning.

Regionale Woonagenda Achterhoek, Woondeal en Regionale Wonen-, welzijn en zorgvisie

In 2023 en 2024 zijn en worden regionaal nieuwe kaders op het gebied van wonen vastgesteld. In de Regionale Woonagenda Achterhoek zijn onze gezamenlijke regionale ambities verwoord en hebben we afspraken met betrekking tot aantallen nieuwbouw (met een minimum van 1.000 woningen tot en met 2030) en de betaalbaarheid vastgelegd. De Regionale Woonagenda Achterhoek is vertaald in de Regionale Woondeal regio Achterhoek in afspraken met het Rijk en de provincie Gelderland. De Regionale Woondeal regio Achterhoek wordt begin 2025 herijkt. Eveneens werken we in regionaal verband binnen de Achterhoek aan een regionale wonen-, welzijn- en zorgvisie. Hierin leggen we regionale (bovenlokale) ambities vast. Dit gaat onder meer over de aantallen ouderenhuisvesting die we de komende jaren willen realiseren en het huisvesten van aandachtsgroepen. Deze regionale afspraken zijn van invloed op ons lokale woonbeleid. In deze herijking actualiseren we ons woonbeleid in lijn met de regionale afspraken.

Provincie Gelderland

Met het Actieplan Wonen 2020-2025 van de provincie Gelderland stuurt de provincie op drie belangrijke doelen: sneller bouwen, betaalbare woningen realiseren en flexibeler wonen mogelijk maken. Het actieplan is een gezamenlijke inspanning tussen Gelderse partijen: provincies, gemeenten, regio's, woningcorporaties, bouwers, beleggers en ontwikkelaars. Het plan bevat 15 concrete acties om de woningbouw te versnellen en tegemoet te komen aan de groeiende vraag naar betaalbare en flexibele woonvormen.

Omgevingsvisie

In 2022 stelden we onze omgevingsvisie Bronckhorst vast. Bronckhorst twee keer zo mooi is het uitgangspunt. Dat is de optelsom van onze ambities op vijf strategische opgaven in al onze gemeenschappen en landschappen:

- sterke dorpen en leefbaar platteland
- slimme economie
- gezonde leefomgeving
- energie en klimaat
- landschappelijke kwaliteit

Van woonvisie naar volkshuisvestingsprogramma

Het kerninstrument voor gemeenten in de wet Versterking regie volkshuisvesting is het volkshuisvestingsprogramma. Dit programma vervangt (voor een deel) de woonvisie en krijgt een plek in de beleids-cyclus van de Omgevingswet. Elke gemeente stelt een volkshuisvestingsprogramma op en deze bevat vier onderdelen: 1. de woningbouwambitie en woningbouwprogrammering, 2. de integrale visie op wonen, zorg en welzijn, 3. leefbaarheid en 4. verduurzaming.

De transformatie naar een volkshuisvestingsprogramma maken we momenteel door. Met de herijking van ons woonbeleid werken we toe naar een nieuw volkshuisvestingsprogramma dat in 2026 gereed moet zijn. Waar nodig scherpen we later het onderdeel wonen uit onze omgevingsvisie aan.

In het onderstaand schema laten we zien hoe de onderdelen van woonvisie 2019-2025 zich verhouden tot deze notitie. Het beleid opgenomen in de inhoudelijke thema's (1) Passend aanbod, (2) Duurzaamheid en (3) wonen en zorg komen uit de woonvisie 2019-2025 komen al dan niet aangepast terug in de vier bovengenoemde onderdelen uit het volkshuisvestingsprogramma.

Het onderdeel wonen en zorg is in 2024 uitgewerkt in een apart traject om tot de Woonzorgvisie 2025-2030 voor de gemeente Bronckhorst te komen. De wonen-, welzijn- en zorgopgave uit onderdeel 2b krijgt in deze notitie op hoofdlijnen een beknopte weergave van de Woonzorgvisie Bronckhorst 2025-2030. In het onderstaand schema lichten we de verbanden tussen de verschillende onderdelen in de woonvisie 2019-2025, deze herijking woonvisie Bronckhorst 2025-2035 en de woonzorgvisie 2025-2030 toe.



Figuur 1: Samenhang woonvisie 2019-2025 en herijking woonvisie Bronckhorst 2025-2035 en woonzorgvisie 2025-2030 (Gemeente Bronckhorst, 2024)

Leeswijzer

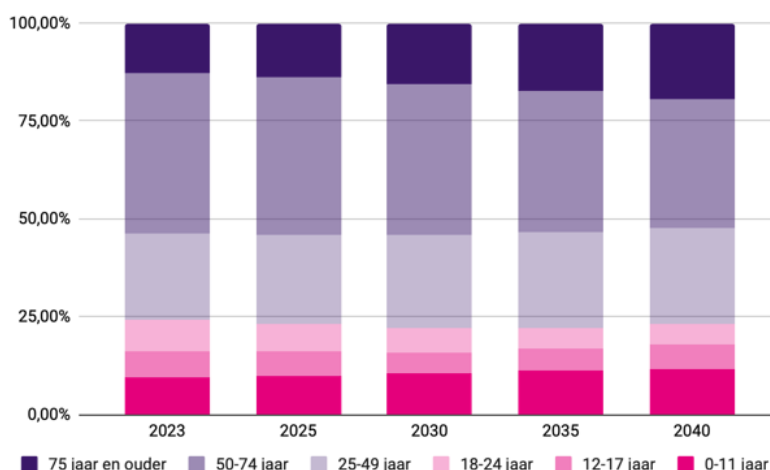
Hoofdstuk 1 schetst de woonopgaven in de gemeente Bronckhorst van waaruit we deze herijking beschouwen. Hoofdstuk 2 gaat in op de nieuwe uitgangspunten van het woonbeleid opgenomen binnen de thema's van het volkshuisvestingsprogramma; de woningbouwambitie en woningbouwprogrammering, de integrale visie op wonen, zorg en welzijn, leefbaarheid en verduurzaming. In de bijlage is de onderliggende 'was-woordt tabel' te vinden. Hierin is uiteengezet hoe de woonvisie 2019-2025 zich verhoudt tot de nieuwe kaders. Tot slot wordt in hoofdstuk 3 beschreven hoe deze woonvisie tot uitvoering komt en op welke wijze de samenwerking tussen gemeenten en andere (woon)partijen verloopt.

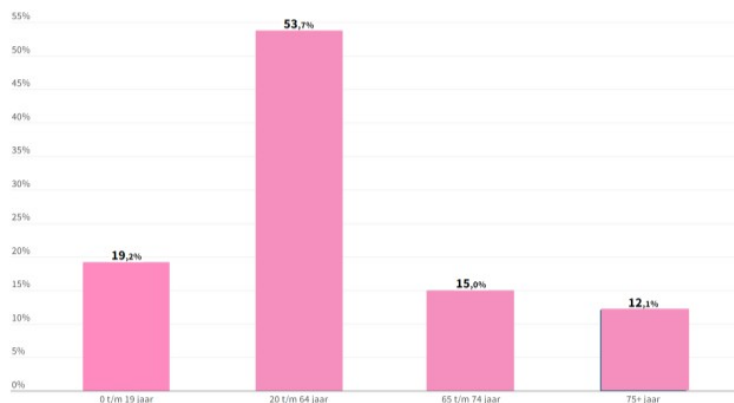
1. Woonopgaven gemeente Bronckhorst

In dit hoofdstuk lichten we de woonopgaven in de gemeente Bronckhorst toe. Net als in de rest van Nederland is er ook in Bronckhorst een forse druk op de woningmarkt en behoefte aan meer woningen. We zien eveneens dat woonlasten stijgen, de zorgvraag groeit en meer onzekerheden optreden door de veranderingen in het buitengebied klimaatopgaven. In dit hoofdstuk gaan we op deze ontwikkelingen in.

Demografische ontwikkelingen: dubbele vergrijzing

In 2024 heeft de gemeente Bronckhorst 36.119 inwoners en 15.738 huishoudens. Zoals ook in de woonvisie 2019-2025 benoemd neemt in de komende jaren het aantal ouderen in de gemeente sterk toe, zie figuur 2. Vooral het aantal 'oudere ouderen' groeit snel. We noemen dat '**dubbele vergrijzing**'. In 2030 zal 1 op de 6 inwoners 75 jaar of ouder zijn; tien jaar later is dat al bijna 1 op de 5. Hiermee neemt de vraag naar **woningen geschikt voor ouderen** toe. Dit zullen levensloopgeschikte of nultreden woningen zijn, maar ook geclusterde en zorggeschikte woningen.



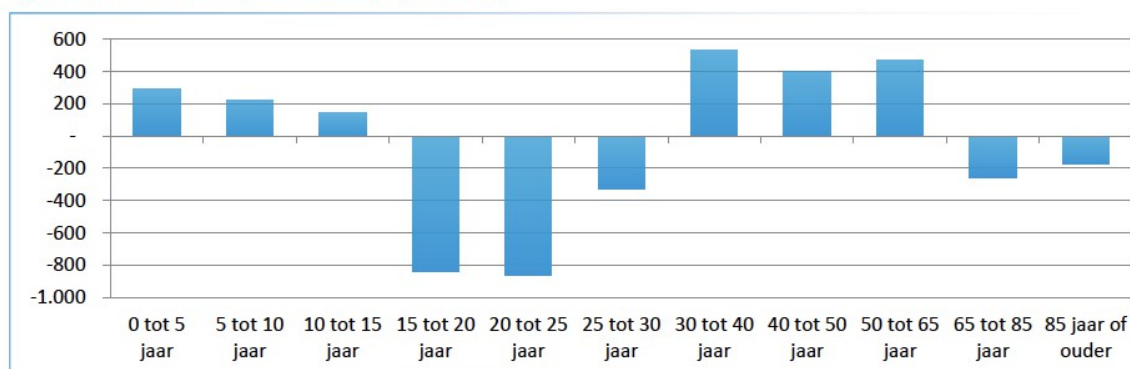


2022-2040 Provincie Gelderland / Gelderse trendvariant o.b.v. Primos prognose 2022 ABF Research

Figuur 2: Bevolkingsprognose gemeente Bronckhorst (Achterhoek Monitor, 2023, bewerking RUIMTE-VOLK) en figuur 3: Verwachte verdeling inwoners naar leeftijdsgroep in 2040 gemeente Bronckhorst (Gelderse trendvariant o.b.v. Primos Prognose, 2022 ABF Research Provincie Gelderland)

Voor een goede balans in de bevolkingssamenstelling is het van belang voldoende jonge mensen in de gemeente te behouden, terug te kunnen laten komen of aan te trekken. Hier ligt een opgave voor onze gemeente. Want wanneer we kijken naar de verhuisbewegingen van en naar de gemeente Bronckhorst (figuur 4) in de afgelopen jaren, dan is te zien dat met name de jongere leeftijdsgroepen (15 tot 20 jaar en 20 tot 25 jaar) wegtrekken uit de gemeente. Gezinnen en mensen van middelbare leeftijd trekken juist meer naar Bronckhorst toe.¹

Figuur 7: saldo verhuizingen naar leeftijd (2011-2021)



Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Figuur 4: Verhuisbewegingen per leeftijdscategorie gemeente Bronckhorst (CBS, 2022, bewerking Stec Groep 2023)

Door woningen te realiseren voor de toenemende groep 55- en 75-plussers wordt de kans op **doorstroming** op de woningmarkt vergroot. Verhuizers naar nultredenwoningen laten vaak een grondgebonden (koop)woning achter. Zo komen woningen in het middensegment vrij, die weer betrokken kunnen worden door de doorstromers uit starterswoningen. Hiermee ontstaan verhuisketens.

Woonbehoefte: meer kleinere woningen

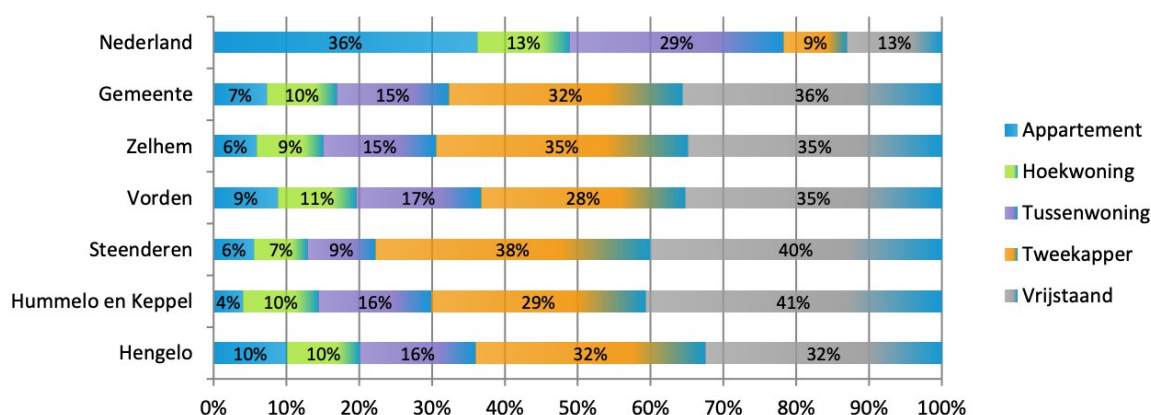
Met de demografische ontwikkelingen verandert de woonbehoefte van inwoners. In figuur 5 is te zien dat naast de groep ouderen ook vooral de kleinere huishoudens (een- tot tweepersoonshuishoudens) de komende jaren groeien. Dit was ook al het geval in de afgelopen jaren. Hierin is de verwachting dat de behoefte aan **kleinere woningen** de komende jaren toeneemt.

1) Stec Groep, Naar balans op de woningmarkt in Bronckhorst (2023).

Doelgroep	Huishoudens 2022	Ontw. 2022-2027	Ontw. 2022-2032
Alleenstaanden <25 jaar	160	0	0
Alleenstaanden 25-35 jaar	350	+	+
Stellen <35 jaar	450	+	0
Gezinnen	5.240	-	--
Alleenstaanden & stellen 35-55 jaar	1.320	0	+
Alleenstaanden & stellen 55-75 jaar	5.180	-	--
Alleenstaanden & stellen 75+	2.900	++	+++

Figuur 5: Ontwikkeling van het aantal huishoudens naar doelgroep (Stec Groep, 2023)

De woningvoorraad in de gemeente Bronckhorst bestaat voor 70% uit twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen (figuur 6). Appartementen vormen slechts 7% van de totale voorraad. De weinige appartementen die er zijn, worden over het algemeen verkocht voor een verkoopprijs hoger dan die van twee-onder-een-kapwoningen. **Hoewel de woningvoorraad in Bronckhorst naast appartementen ook bestaat uit andere kleinere woonvormen, is er krapte in aanbod kleinere woningen. Zeker in het licht van de grote en groeiende woonbehoefte vanuit de kleine huishoudens: zowel ouderen (met een woonbehoefte verschillende prijssegmenten) als jongeren en starters.**²



Figuur 6: Woningvoorraad naar woningtype (WOZ-gegevens gemeente Bronckhorst 2022, bewerking Stec Groep, 2023)

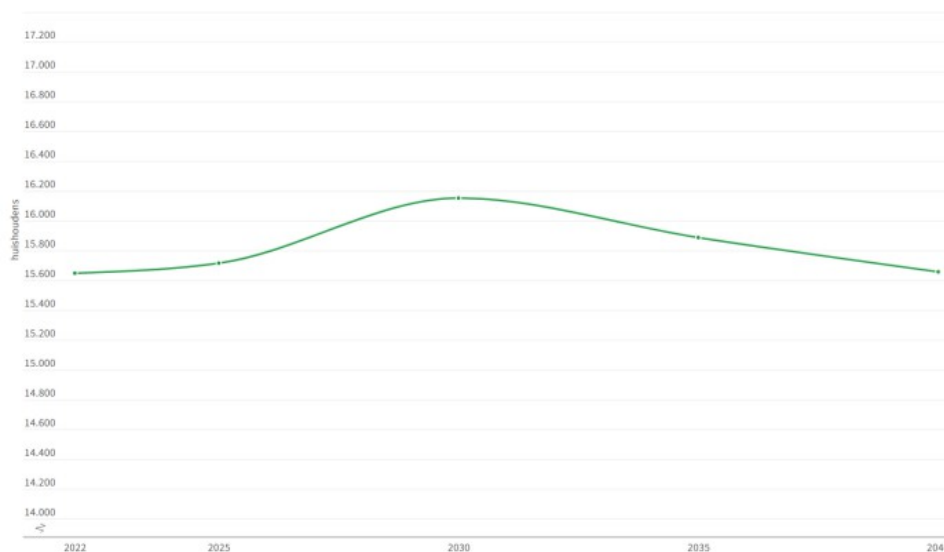
Druk op de woningmarkt

De woningmarkt is gespannen. Dat zien we niet alleen in Bronckhorst, maar in heel Nederland. De afgelopen jaren is met het verhogen van de woningbouwambitie³ de mogelijkheid geboden om de woningbouw opnieuw op gang te brengen. We zien sinds 2020 het aantal inwoners licht stijgen. Met name door de instroom van mensen van buiten de gemeente. Voor de komende jaren (tot ca 2030) wordt vanuit de demografische prognoses een stijging van het aantal huishoudens in de gemeente verwacht, daarna zal deze ontwikkeling afvlakken.⁴

2) Stec Groep. Naar balans op de woningmarkt in Bronckhorst (2023).

3) In 2022 besloot de gemeenteraad extra koop- en (sociale) huurwoningen toe te voegen aan de woningbouwprogrammering: 1.700-2.200 woningen tot en met 2030.

4) ABF Primos, prognose bewerking provincie Gelderland (2022).



Bron: 2022-2040 Provincie Gelderland / Gelderse trendvariant o.b.v. Primas prognose 2022 ABF Research

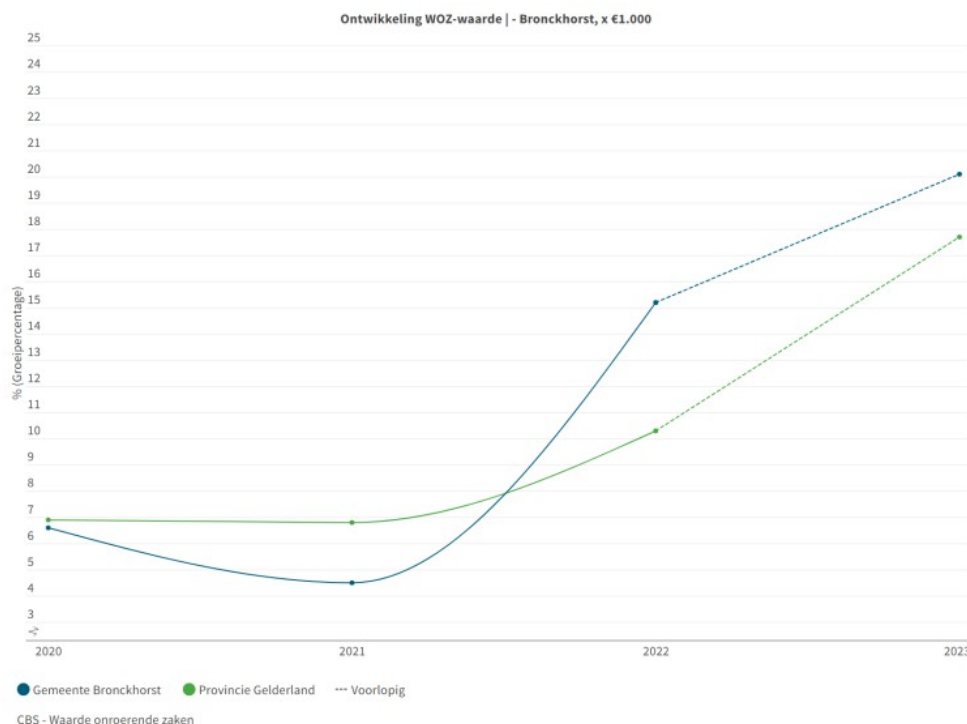
Figuur 7: Verwachting ontwikkeling van de huishoudens (ABF, bewerking provincie Gelderland, 2022)

In lijn met de regionale opgave zien we ook voor de komende jaren een opgave in het **toevoegen van nieuwe woningen om de druk op de woningmarkt te verlagen**. Hiermee anticiperen we op de bevolkingsprognose en geven we antwoord op ontwikkelingen als huishoudensverduunning, toename van ouderen, woningtekort onder starters en de huisvesting van bijzondere doelgroepen en arbeidskrachten.

Met deze ontwikkelingen, het grote aantal woningen in voorbereiding (plannen) en de grote hoeveelheid aanvragen die er reeds zijn kunnen we echter constateren dat de eerder vastgestelde woningbouwambitie van Bronckhorst (1.700-2.200 woningen) onverkort nodig blijft. Er spelen echter wel een aantal onzekere factoren. Met de omslag van stilstand naar nieuwbouw, in combinatie met de hogere eisen vanuit allerlei vakgebieden, opgaven als netcongestie, de nodige capaciteit en de steeds vaker gekozen weg naar het maken van bezwaar, heeft het daadwerkelijk realiseren van woningen tijd nodig.

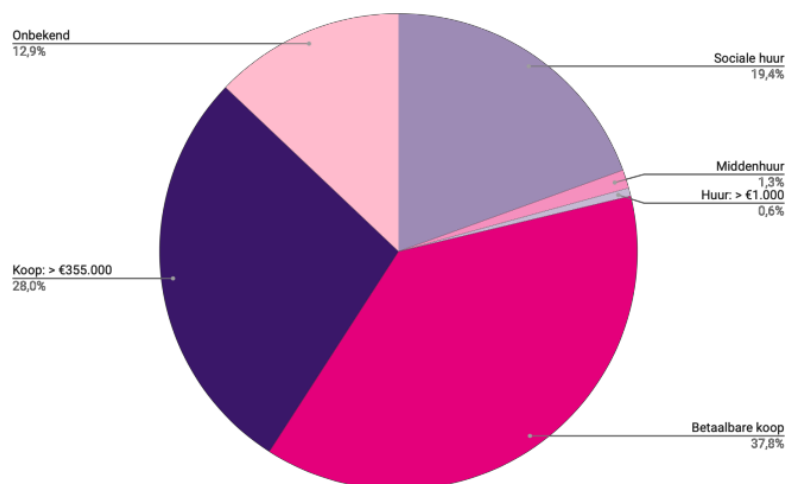
Betaalbaarheid onder druk

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen in de gemeente Bronckhorst bedraagt €419.000. Dit is hoger dan de gemiddelde WOZ-waarde in de provincie Gelderland. In de periode van 2019 tot 2023 is de WOZ-waarde in Bronckhorst gestegen met 54,0%. Hierdoor is het steeds **lastiger om een betaalbare woning te vinden**.



Figuur 8: Ontwikkeling WOZ-waarde gemeente Bronckhorst (CBS, Provincie Gelderland, 2024)

De vraag naar betaalbare woningen is groot. Kijkend naar de huidige plannen dan zien we op dit moment dat bijna **60% van de plannen in het betaalbare segment** valt, zie figuur 8. Hiermee is de afgelopen jaren gestuurd op meer betaalbare woningen op de woningmarkt.



Figuur 9: Plannen gemeente Bronckhorst onderverdeling o.b.v. afspraken Woondeal (Gemeente Bronckhorst 2024, bewerking RUIMTEVOLK)

Voor de komende jaren blijft er een opgave in het toevoegen van betaalbare woningen. In de Regionale Woonagenda zijn hiervoor **betaalbaarheidsafspraken** gemaakt voor het nieuwbouwprogramma.

Wonen en zorg

De opgaven rondom wonen, welzijn en zorg zijn groot. De komende jaren zal het aantal ouderen in de gemeente sterk toenemen. Vooral het aantal 'oudere ouderen' groeit snel. Hierdoor hebben steeds **meer mensen zorg of ondersteuning nodig**. Mensen blijven langer zelfstandig wonen, ook wanneer zij een (zware) zorg- of ondersteuningsvraag hebben. Dit betekent dat er genoeg woningen moeten zijn voor mensen met mobiliteitsbeperkingen en voldoende woningen waar zorg geleverd kan worden. Maar een passende woning alleen is niet voldoende. Een **geschikte woonomgeving** is ook van belang met voldoende toegankelijke voorzieningen en ruimte voor ontmoeting in de buurt.

Daarnaast is door de vergrijzing de komende jaren **minder zorgpersoneel** beschikbaar. Zorgaanbieders verwachten dat er in de toekomst niet meer op alle plekken in de gemeente (intensieve) thuiszorg beschikbaar zal zijn. Het is daarom belangrijk dat inwoners tijdig nadenken over hoe en waar zij willen wonen wanneer zij ouder worden en zorg nodig hebben.

Bronckhorst wordt gekenmerkt door **hechte gemeenschappen** in de kernen, waar families vaak al generaties lang wonen en naoberschap belangrijk is. Dat bevordert langer zelfstandig wonen maar kent ook nadelen. Veel mensen blijven, ook op latere leeftijd, het liefste in de eigen buurt wonen. Maar in de kleine kernen zijn vaak weinig voorzieningen en geen of weinig woonzorgaanbod. Bereikbaarheid en mobiliteit in het kader van wonen en zorg zijn dan ook belangrijke aandachtspunten in de gemeente.

Parallel aan het opstellen van de woonvisie verloopt het proces voor de ontwikkeling van de woonzorgvisie (zie ook de toelichting in de inleiding). De verdere uitwerking van de woonzorgopgave is te vinden in de woonzorgvisie. De ambities van de woonvisie en de woonzorgvisie zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.

Economische ontwikkeling

Naast opgaven op de woningmarkt zien we in Bronckhorst ook een grote opgave in het vinden en huisvesten van **voldoende arbeidskrachten**. Onze economie draait op familiebedrijven, sociaal kapitaal en innovatie, maar ook op arbeidskrachten en talent. De afgelopen jaren groeide de werkgelegenheid in onze gemeente voornamelijk binnen dienstverlening en horeca, cultuur & recreatie en gezond- en welzijnzorg. Tegelijkertijd zorgen grote toonaangevende sectoren binnen Bronckhorst voor een daling van de werkgelegenheid: landbouw, industrie en bouwnijverheid.⁵ De komende jaren wordt voor de gehele Achterhoek een tekort voorzien van circa 1.900 werkenden per jaar tot 2026.⁶ De grootste vraag ontstaat door uittreden van werknemers (de vervangingsvraag). Met een groeiend tekort aan arbeidskrachten is het belangrijk dat ook **jongere huishoudens in onze gemeente blijven en zich kunnen vestigen**. Dit is ook voor de leefbaarheid essentieel.

Er is binnen het bedrijfsleven veel behoefte om jong talent en andere arbeidskrachten te behouden en aan te trekken. Hiervoor is betaalbare en passende huisvesting nodig. Daarbij geldt dat arbeidskrachten (van jong tot oud) daarbij niet als één doelgroep met één type woonbehoefte te benoemen zijn. Hiervoor is een divers palet aan aantrekkelijke woonmilieus nodig.

Leefbaarheid en gezond leefomgeving

De gemeente Bronckhorst bestaat uit 44 dorpen en buurtschappen, met allemaal een eigen identiteit en karakter. De gemeente wordt gekenmerkt door sterke sociale verbanden, we doen dingen samen en kijken naar elkaar om. Het voorzieningenaanbod in de gemeente is verspreid, maar bijna overal zijn basisvoorzieningen binnen vijf kilometer bereikbaar. In de toekomst is het belangrijk om deze **basisvoorzieningen in elk dorp of fietsafstand te behouden**. Vooral door de groeiende groep ouderen is het behoud van voorzieningen cruciaal; het stelt hen in staat om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen en in hun eigen sociale omgeving. Daarom is het belangrijk dat basisvoorzieningen bereikbaar en nabij blijven, ook als mensen minder mobiel worden.

Een gezonde leefomgeving biedt kansen aan onze inwoners als het gaat om bewegen, recreëren in kwalitatief groen, gebruikmaken van voorzieningen en bovenal meedoen in de maatschappij. Dit alles begint met een passend huis, dat voelt als thuis. Daarnaast werken we met het Gezond en Actief leven Akkoord (GALA) samen met inwoners en zorgpartners aan gezondheid, preventie, sport, bewegen en een sterke sociale basis. Waardoor inwoners zich gezonder en prettiger voelen.

Water en bodem sturend

Voor een toekomstbestendige landschap is het belangrijk om meer rekening te houden met het natuurlijke water- en bodemsysteem in onze gemeente. Op een aantal plekken is de bodem- en waterkwaliteit minder goed. Ook heeft het landschap moeite om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. Voor een veilige en toekomstbestendige leefomgeving is het belangrijk dat ontwikkelingen, **zoals woningbouw, plaatsvinden op plekken waar het natuurlijke systeem voldoende draagkracht** heeft en/of waar deze ontwikkelingen door technische maatregelen mogelijk worden gemaakt. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat introduceerde in maart 2024 een afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dit helpt gemeenten, waterschappen en provincies om het water- en bodemsysteem mee te nemen in de locatiekeuze voor nieuwbouwprojecten.

5) Economische Agenda Bronckhorst (Stec, 2022)

6) Moventem (2022) in regionale Woonagenda Achterhoek

Ontwikkelingen landelijk gebied: stapeling aan opgaven

Een groot deel van de gemeente Bronckhorst bestaat uit landelijk gebied: een karakteristiek cultuurlandschap met een agrarisch profiel. We zien de komende jaren tal van ontwikkelingen en opgaven op ons landelijk gebied afkomen. Zo krijgen we te maken met een toenemend aantal **stoppende agrariërs** en hiermee vrijkomende agrarische bebouwing en bijvoorbeeld een grotere kans op ondermijning en verrommeling, leegstaande gebouwen. Ook staan blijvende agrariërs aan de vooravond van een transitie naar **meer grondgebonden landbouw en vormen van kringlooplandbouw**. De landelijke beëindigingsregelingen voor agrarische bedrijven vragen daarnaast ook op korte termijn aandacht. Voor de blijvende agrariërs – een belangrijke bedrijfstak in Bronckhorst – is ook nadrukkelijk ruimte nodig. Hiernaast vragen **klimaatopgaven, sturende water- en bodemsystemen** en ontstening om aandacht. En liggen er opgaven in het bevorderen van de biodiversiteit en natuurontwikkeling. Tevens zien we op sommige plekken dat **leefbaarheid en toekomstbestendige zorg** aandacht vragen, zeker in het licht van de toenemende vergrijzing van onze inwoners in het buitengebied. Bovendien is het karakteristieke cultuurlandschap een van de visitekaartjes (o.a. in het kader van recreatie en toerisme) van de gemeente Bronckhorst en is het bewaken en versterken van de **ruimtelijke kwaliteit** een belangrijk uitgangspunt. Deze stapeling van opgaven vraagt om een integrale blik op de toekomst van het buitengebied en bijbehorende ruimtelijke ontwikkelingen.

In de notitie 'Herijking kaders woningbouw in het buitengebied gemeente Bronckhorst' gaan we nader in op de opgaven en ontwikkelingen voor wat betreft woningbouw in het buitengebied.

Concluderend

- Er is meer behoefte aan woningen geschikt voor (zorg- en ondersteuningsbehoevende) ouderen, en voor jongeren en starters;
- Mede door huishoudensverdunding (minder mensen per woning) is er meer behoefte aan kleinere en betaalbare woningen;
- Voldoende woningen zijn nodig voor de leefbaarheid, en om te voldoen aan de economische behoefte om voldoende arbeidskrachten te kunnen huisvesten
- Bij de realisatie van nieuwe woningen moet rekening gehouden worden de relatie tot de kern en voorzieningen, haalbaarheid bijvoorbeeld in relatie tot netcongestie, ondergrond (bodem en water sturen) en de ontwikkelingen in het landelijk gebied.

2. Herijking woonbeleid in vier hoofdthema's

In dit hoofdstuk gaan we in op de herijkte uitgangspunten van ons woonbeleid:

- a. **Woningbouw en woningbouwprogrammering: passende woning voor iedereen;**
- b. **Woonbehoefte van aandachtsgroepen: zorgen voor elkaar;**
- c. **Leefbaarheid: sterke dorpen en een leefbaar platteland;**
- d. **Verduurzaming: duurzaam en toekomstbestendig wonen.**

2a. Woningbouw en woningbouwprogrammering: passende woning voor iedereen

Jong en oud en iedereen ertussenin voelt zich thuis in Bronckhorst. Om hiervoor te blijven zorgen, hebben we de ambitie om jonge en oudere inwoners een passende woning te bieden in hun eigen gemeenschap. Hiervoor vergroten we onze woningvoorraad en voeren we regie op de woningbouwproductie en -programmering voor zowel jonge als oudere inwoners. In het licht van de vergrijzing en leefbaarheid is het belangrijk om jonge inwoners te behouden en aan te trekken. Dit is essentieel voor een evenwichtige bevolkingsopbouw én voor het waarborgen van de voldoende arbeidskrachten in onze gemeente. Geschikte woningen voor oudere inwoners - in alle soorten en maten - zijn eveneens nodig. Om te zorgen dat deze groep zo lang mogelijk zelfstandig oud kan worden, is een geschikte woning van groot belang. Door het toevoegen van dit soort woningen komen andere woningen - voor bijvoorbeeld (jonge) gezinnen - weer vrij. Met slimme combinaties van transformeren van bestaand vastgoed en het maximaal benutten van bestaande stenen, inbreiden en het toevoegen van nieuwbouw, sturen we op een evenwichtig woningaanbod in de kernen en daarbuiten.

Kortom, we voeren regie op het realiseren van een voldoende betaalbaar, divers en duurzaam woonaanbod. Zo komt de juiste woning op de juiste plek, passend bij de woonbehoefte in onze gemeente. Dit doen we door in te zetten op:

Het vergroten van de woningvoorraad voor iedereen

We zetten in op de realisatie van voldoende woningen voor verschillende doelgroepen en in verschillende prijsklassen. Daarbij wordt gekeken naar voldoende spreiding over de kernen, transformatie, inbreiding, uitbreiding en tijdelijke toevoeging. Er is ook ruimte voor innovatieve en collectieve woonvormen.

Het borgen van afspraken en sturen op realisatie

Voor het realiseren van onze ambities maken we afspraken met de woningbouwcorporaties, de provincie en het Rijk en met de gemeenteraad en de samenleving. Met al deze afspraken en het monitoren daarvan kunnen we voldoen aan de ruimtelijke en maatschappelijke opgaven.

De juiste regels en randvoorwaarden

Onze woningbouwambitie vraagt om heldere regels en randvoorwaarden. Zo zijn we onder meer duidelijk in de mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied en woningsplitsing, zetten we in op toekomstbestendig bouwen met aandacht voor water en bodem en geven we duidelijkheid over de toekomstbestendig wonen lening en de starterslening.

Hieronder werken we deze uitgangspunten verder uit:

Het vergroten van de woningvoorraad voor iedereen:

- We blijven inzetten op het toevoegen van **1.700 - 2.200 nieuwe woningen tot en met 2035**. Omdat de realisatie van woningen minder snel gaat dan geambieerd, houden we vanuit realisme de aantallen en ambitie vast, maar uit te spreiden tot en met 2035. Hierbij gaan we een voorgenomen ondergrens van het aantal woningen van 1.550⁷ woningen vastleggen in de Regionale Woondeal-afspraken regio Achterhoek in het eerste kwartaal van 2025. De komende jaren zetten we als gemeente stevig in op het aanjagen van onze harde en zachte plancapaciteit, ten einde voldoende woningen daadwerkelijk te realiseren om tegemoet te komen aan de woonbehoeften van onze inwoners.
- Bij nieuwbouw bouwen we tot en met 2030 tweederde betaalbaar, waarvan **28% sociale huur en 32% betaalbare koop tot €355.000** (hierin volgen we niet de betaalbaarheidsgrens €390.000 gehanteerd door het Rijk maar de regionale afspraak, om vast te houden aan deze €355.000) en middenhuur (van 850 tot €1.000,- per maand). Binnen het koopsegment wordt een extra categorie in het aanbod van koopwoningen gehanteerd (dit noemen we 'sociale koop'). Voor **starters ligt deze betaalbaarheidsgrens vast op maximaal €250.000 (prijspeil 2023)**⁸. Bij nieuwbouwprojecten hanteren we het stromenschema uit de Regionale Woonagenda Achterhoek.
- De **sociale huurwoningen worden hoofdzakelijk toegevoegd in de grotere kernen** in verband met de nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer. In de periode voor 2030 verkennen we gezamenlijk met de woningcorporaties welk aandeel sociale huur we na 2030 nodig hebben in nieuwbouwprojecten. Afspraken over de realisatie van de sociale woningvoorraad en onze andere doelstellingen leggen we vast in de **lokale prestatieafspraken** die we (meer)jaarlijks maken met de woningcorporaties ProWonen, Sité, Woonzorg Nederland en Habion.
- We bieden ruimte met onze woningbouwprogrammering aan alle doelgroepen, maar blijven we onverkort sturen op extra woningen voor **ouderen, jongeren en starters en mensen in een kwetsbare positie die zorg en ondersteuning nodig hebben**. Daarnaast zien we dat de huidige arbeidsmarkt één van de grootste uitdagingen is de komende jaren. We zetten op het aantrekkelijk maken van onze gemeente voor potentiële werknemers door de nodige woningen voor arbeidskrachten te programmeren.
- Met name senioren en starters komen op dit moment in de knel op de woningmarkt. Daarom zetten we in op een aanbod dat aantrekkelijk is voor jonge alleenstaanden en stellen, evenals voor senioren en empty-nesters⁹, die bij verhuizingen hun gezinswoning vrijmaken voor nieuwe gezinnen. Hiermee stimuleren we **doorstroming** en zetten we in op gemengde dorpen en wijken. We investeren in het toevoegen van woningen aan het begin en einde van de *verhuistrein*. Hierin zien we ook een behoefte bij senioren en empty-nesters aan wat **grotere levensloopbestendige of rolstoeltoegankelijke woningen met (kleine) tuin in de kernen, in het duurdere segment**. Naast het toevoegen van **kleinere (betaalbare) woningtypen** willen we ook hieraan voldoende ruimte bieden binnen onze woningbouwprogrammering.

7) Omdat al een deel van de 1.700 woningen gerealiseerd is, ligt onze ondergrens van het minimaal aantal te realiseren woningen op 1.550.

8) Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 (Regio Achterhoek, 2022)

9) Het bouwen voor doorstromende empty-nesters (een of twee persoonshuishoudens waarvan de kinderen uit huis zijn) levert een lange verhuisketen op, waarmee zo veel mogelijk mensen een sta op de woningmarkt kunnen zetten (RIGO, 2023).

- We nemen maatregelen om **doorstroming in onze gemeente maximaal te bevorderen** met het oog op de gewenste verhuistreinen om zo veel mogelijk mensen een stap op de woningmarkt te laten zetten¹⁰.
 - Allereerst zorgen we voor een **divers en passend aanbod**. We zetten in op het realiseren van voldoende geschikte woon(zorg)alternatieven voor senioren. Meer gelijkvloerse woningen, diverse woonvormen, en ruimere mogelijkheden voor (pre)mantelzorgwoningen zijn belangrijke oplossingen.
 - We informeren en stimuleren we ouderen bij het verhuizen naar een toegankelijke woning. In 2023 hiervoor is al een project genaamd 'langer zelfstandig wonen' gestart door de woningcorporaties.
 - Daarnaast zetten we in op een **passend pakket aan 'doorstroommaatregelen'** om oudere huurders te stimuleren om hun ruime gezinswoning te verruilen voor een kleinere, toegankelijke woning. Het kan bijvoorbeeld gaan om voorrang bij de woningbouwtoewijzing voor doorstromers, maar ook om een huurgewenningsbijdrage of om hulp bij het regelen van een verhuizing.
 - Samen met woningcorporaties en bijvoorbeeld ouderenverenigingen en dorpsorganisaties zetten we in op het bevorderen van **bewustwording van senioren**. Bijvoorbeeld door 75+ huisbezoeken bij woningeigenaren en huurders. Deze gesprekken worden gevoerd door de **ouderenadviseur** van de welzijnsstichting. Hierin lichten ze ouderen voor over de mogelijkheden van verhuizen, maar ook over wat zij kunnen doen om hun eigen woning levensloopgeschikt te maken.
- We bieden ruimte aan **innovatieve en collectieve woonvormen**. We willen hiermee de zelfredzaamheid van mensen bevorderen en tegelijkertijd de diversiteit aan woonmilieus vergroten. We zien de gemeente ziet dat de initiatieven en de vraag naar collectieve woonvormen en hofjeswonen toeneemt. Daarom bieden we ruimte aan initiatieven of experimenten op het gebied van vernieuwende woonvormen en het samenwonen 'onder één dak'. De rol van ons als gemeente is vooral om initiatieven van onderop te faciliteren en waar nodig zelf aan te jagen.
- We zorgen voor de goede woningbouwontwikkelingen op de **juiste plek** en met **voldoende spreiding**. Hierbij sturen we op grotere hoeveelheid toevoegingen in en bij de grotere kernen (Hengelo, Hummelo, Steenderen, Vorden, Zelhem) en kleinschalige toevoegingen naar lokale behoefte passend bij de schaal en de behoefte van de kleinere kernen en in het buitengebied. We **verdelen onze totale woningbouwambitie** daarom als volgt binnen onze gemeente:
 - ca. 55% woningen in de kernen;
 - ca. 30% woningen op uitbreidingslocaties;
 - ca. 15% woningen in het buitengebied;

Een deel van de bovenstaande woningen is **tijdelijk, modulair en/of verplaatsbaar**. We bepalen later in nauwe afstemming met onze woonpartners om hoeveel woningen dit gaat. Zo zorgen we in gezamenlijkheid met onze woonpartners voor een flexibele schil op plekken binnen de gemeente waar ze op dat moment het meest nodig zijn. Wanneer dit niet meer zo is of andere opgaven om beschikbare ruimte vragen, kunnen we hierop anticiperen door ze weg te halen.

- Woningen kunnen toegevoegd worden door **transformatie, inbreiding, uitbreiding en tijdelijke toevoeging**. We gaan hierbij voor een verdeling over de hele gemeente passend bij de lokale behoefte en vraag. We zetten als gemeente wanneer mogelijk ook onze **eigen vrijkomende panden en locaties** binnen de kernen in voor betaalbare woningbouw. Met name voor ouderen en starters.
- We zetten in op het maximaal en effectief benutten van bestaande stenen. Dit doen we vanuit onze circulariteitsambities, maar ook om onze woonkwaliteiten die vaak zitten in de karakteristieke en monumentale uitstraling van panden te behouden en te versterken. Dit is belangrijk voor de gemeente Bronckhorst. Vanuit deze gedachte zetten we in op **woningsplitsing, optoppen, transformatie van ander vastgoed naar wonen en waar nodig sloop-nieuwbouw**.
- Binnen de kernen staan we **woningsplitsing** toe, in principe onder de voorwaarden die momenteel gelden. We houden deze voorwaarden in de komende periode kritisch tegen het licht. We onderzoeken hoe we onze bestaande woningvoorraad en de bijbehorende kwaliteiten maximaal kunnen benutten en behouden. Voor het buitengebied herijken we het beleid met betrekking tot woning-splitsing, zie hiervoor de **'Herijking kaders woningbouw in het buitengebied gemeente Bronckhorst' (2024)**.
- **Permanente bewoning van recreatiewoningen** is niet toegestaan. In specifieke gevallen is (tijdelijke) bewoning onder voorwaarden wel toegestaan, hiervoor geldt maatwerk.

Het borgen van afspraken en sturen op realisatie

¹⁰) Hierbij baseren we ons op de uitkomsten van een aantal recente onderzoeken naar doorstromingsmaatregelen: Gereedchapskist doorstroming (Aedes, 2023), Sturend aan de slag met volkshuisvesting (Platform 31, Aedes, Kennisplatform corporaties, TU Delft, 2023).

- We **monitoren** de realisatie en plannen actief. Dit doen we jaarlijks. Zo kunnen we tijdig bijsturen waar nodig. We leveren deze gegevens ook aan bij de provincie Gelderland en voor de Achterhoek Monitor en gaan deelnemen aan het dashboard van VNG DIWI. Vanaf 2025 zullen ook de woningtypen geclusterd en zorggeschikt bij de uitvraag worden toegevoegd.
- Wij blijven **adaptief programmeren**. Dit betekent dat we extra woningen bouwen of onze woningbouwambities naar beneden bijstellen waar nodig, als de opgave wijzigt, bijvoorbeeld op het gebied van woningbouwaantallen of betaalbaarheid. Onze **woningbouwambitie na 2035** bepalen we zodra de woonbehoefte voor de gemeente Bronckhorst geactualiseerd in beeld is. We sluiten hiervoor aan op actuele woningmarkt- en woonbehoefteonderzoeken, als ook bij wat er leeft in de gemeente, de marktpartijen en trends en ontwikkelingen in de samenleving.
- Tevens volgen we bij het **herijken van onze woningbouwprogrammering** de proceslijn en planning vanuit de Achterhoekse regionale Woondeal. Ook verkennen we in de periode voor 2030 gezamenlijk met de woningcorporaties en in afstemming binnen de regio een lager percentage sociale huur in nieuwbouwprojecten voor de periode na 2030. Naar verwachting zal de behoefte aan sociale huurwoningen dalen. Nog steeds gaan we er dan vanuit dat het grootste aandeel sociale huurwoningen in de grote kernen gelegen zal zijn.
- Met een **zelfbewoningsplicht** van 5 jaar bij (nieuwbouw)woningen tot €355.000,- (WOZ-waarde) gaan we de komende jaren speculaties op onze woningmarkt tegen. Met het begrenzen van bouwblok en uitbreiding in ons omgevingsplan zorgen we ervoor dat betaalbare woningen ook betaalbaar blijven.
- We blijven inzetten op financiële arrangementen: beschikbaar stellen van **de toekomstbestendig wonen lening** en de **starterslening**.
 - **Toekomstbestendig wonen lening:** Het doel van de lening is verbetering van bestaande woningen en deze zo toekomstbestendig te maken. De maatregelen die voor deze regeling in aanmerking komen zijn o.a. energiebesparing, levensloopbestendigheid, sloop van bijvoorbeeld verpauperde schuurtjes, funderingsherstel of asbestsanering.
 - **Starterslening:** De Starterslening overbruggt het verschil tussen de aankoopkosten van een starterswoning en het bedrag dat starters maximaal bij de bank kunnen lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De regeling van de gemeente Bronckhorst kan worden toegepast op nieuwbouwwoningen en op bestaande koopwoningen in de gemeente Bronckhorst. De gemeente stelt geld beschikbaar voor een beperkt aantal leningen.

De juiste regels en randvoorwaarden

- In lijn met onze regionale afspraken erkennen wij de gestelde ambities uit het Gelders kader **Toekomstbestendig bouwen**. Om hier in de Achterhoek met gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen de volgende stap in te nemen, zullen we gezamenlijk een programma toekomstbestendig bouwen uitwerken.
- We verruimen de **mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied**. Door aspecten zoals het toevoegen van natuur, het ontwikkelen van experimentele woon(zorg)vormen en verduurzaming expliciet mee te nemen in onze afweging bieden we meer flexibiliteit voor woningbouwinitiatieven buiten de kernen en buurtschappen. Extra versterking in het buitengebied willen we zoveel mogelijk voorkomen, zodat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft. Met een **uitnodigend kader wegen we woningbouwinitiatieven in het buitengebied integraal af** (zie notitie 'Herijking kaders woningbouw in het buitengebied gemeente Bronckhorst'). Binnen het uitnodigend kader wordt ontwikkelruimte gecreëerd (bijvoorbeeld door middel van sloop, aanleg van landschapselementen/natuur, toevoegen van experimentele woon(zorg)vormen etc.). De **sloopmeters** kunnen worden omgezet in punten, welke gebruikt kunnen worden om woningen in het buitengebied te realiseren. Op deze manier zorgt woningbouw in het buitengebied niet per definitie voor extra versterking. De gekozen werkwijze voorziet ook in het sturen op meer betaalbare woningen in het buitengebied.
- Waar mogelijk verbinden we de **volkshuisvestelijke opgave aan andere ruimtelijke en maatschappelijke opgaven**, zoals het in stand houden van landgoederen en monumenten, het voorkomen van eenzaamheid en het zorgen voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en hun personeel. Voor onze vijf kernen Hengelo, Hummelo, Steenderen, Vorden en Zelhem stellen we **kernaanpak** op waarin we de vanuit de opgave de behoefte aan woningen in beeld brengen. We onderzoeken per kern waar koppelkansen liggen tussen onze volkshuisvestelijke opgaven en andere ruimtelijke en maatschappelijke opgaven.
- **Water en bodem zijn sturend** voor onze toekomstige woningbouwplannen. Door water en bodem sturend te laten zijn in de ruimtelijke ordening, kunnen we ook in de toekomst met een ander en grillig klimaat blijven leven, wonen en werken in een veilige omgeving, met een gezonde bodem en voldoende en schoon water. In lijn met het rijksbeleid hanteren we in deze omgevingsvisie water- en bodemsystemen als basis voor structurerende keuzes.

- Om inbreiding te bevorderen en creatief om te gaan met de beschikbare ruimte, kijken we of de **parkeernorm** in nieuwe woningbouwontwikkelingen mee kan bewegen met de parkeerbehoefte van de toekomstige doelgroep. Dit leggen we vast in ons nieuwe parkeerbeleid. Hierbij kijken we naar kansen en blijven tegelijkertijd realistisch, we willen geen toekomstige parkeeroverlast veroorzaken maar ook zeker niet te veel parkeerplaatsen aanleggen. Veel inwoners in onze gemeente zijn afhankelijk van een auto.

2b. Woonbehoefte van aandachtsgroepen: zorgen voor elkaar

In Bronckhorst zorgen we voor elkaar en wonen onze inwoners prettig in alle gebieden van onze gemeente, ook als zij een zorg- of ondersteuningsvraag hebben. In onze kernen zijn mensen gewend naar elkaar om te kijken. Wie echt zorg nodig heeft, moet deze ook kunnen krijgen. Daarom zetten we in op slimme en efficiënte samenwerking tussen zorg- en welzijnsorganisaties, maar ook op welzijn, preventie en het versterken van leefbaarheid. Zo zorgen we ervoor dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen leven en wonen op de plek waar zij zich thuis voelen.

Samen met woningcorporaties, zorgaanbieders en ontwikkelaars zorgen we voor een divers aanbod met voldoende passende woningen en woonvormen zijn voor mensen met een zorgvraag in alle vijf gebieden in onze gemeente. Het aanbod sluit aan bij de wensen en behoeften van bewoners. Bij het ontwikkelen van woonzorgaanbod houden we rekening met de verschillen tussen kernen en het buitengebied, en met de bereikbaarheid van voorzieningen. Samengevat, zetten we de komende jaren in op:

Levensloopgeschikte, geclusterde en zorggeschikte woningen realiseren

We willen dat inwoners langdurig in hun woning en vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Daarom zetten we in op de toevoeging van voldoende levensloopgeschikte, geclusterde en zorggeschikte woningen. Dit bevordert de zelfstandigheid en kwaliteit van leven voor alle bewoners.

Toegankelijk maken van de bestaande woningen

Het toevoegen van voldoende nultredenwoningen en geclusterde woningen door nieuwbouw en in bestaande woningbouw aan de huidige woningvoorraad draagt bij aan het toegankelijk maken van bestaande woningvoorraad. Hierdoor kunnen we niet alleen tegemoetkomen aan de diverse behoeften van verschillende doelgroepen, maar ook de druk op de woningmarkt verlichten, waardoor meer mensen de kans krijgen op een geschikte woning.

Voldoende woningen te realiseren voor aandachtsgroepen

We realiseren een divers aanbod met voldoende woningen voor mensen uit de verschillende aandachtsgroepen, waaronder o.a. statushouders, in alle vijf gebieden van onze gemeente. We leggen het accent op betaalbaarheid en bieden ruimte aan nieuwe woonvormen. Verschillende doelgroepen hebben verschillende behoeften, daar houden we in de beoordeling van initiatieven rekening mee. We gaan daarbij uit van een 'ja, mits-' en meedenkhouding.

Het onderdeel wonen en zorg is in 2024 uitgewerkt in een apart traject om tot Woonzorgvisie 2025-2030 Bronckhorst te komen. In deze paragraaf geven we op hoofdlijnen een beknopte weergave van de Woonzorgvisie 2025-2030 Bronckhorst.

Levensloopgeschikte, geclusterde en zorggeschikte woningen realiseren

- We nemen regie op het toevoegen van **voldoende levensloopgeschikte, geclusterde en zorggeschikte woonvormen voor ouderen, met name op locaties nabij voorzieningen**. We streven ernaar om in de periode tot en met 2030 de volgende aantallen woningen toe te voegen:
 - 20 tot 40 zorggeschikte woningen in 'homogeen geclusterde woonvormen' (via nieuwbouw);
 - 65 tot 85 zorggeschikte woningen in 'gemengd geclusterde woonvormen'
 - 100 tot 200 woningen in 'gemengd geclusterde woonvormen' voor mensen zonder Wlz-indicatie, dit landt in nieuwbouw en binnen de bestaande woningbouw;
 - 300 tot 350 nultredenwoningen voor ouderen met lichte mobiliteitsproblemen.
- Op dit moment kunnen we hier met onze nieuwbouwprojecten nog onvoldoende invulling aan geven. We hebben (ruim) voldoende nultredenwoningen gepland, maar er is nog een restopgave voor de (zorggeschikte) geclusterde woningen. De komende jaren gaan we daar **meer sturing** aan geven, waarbij we wel zoeken naar een vorm die past bij de mogelijkheden van een gemeente als Bronckhorst. Groepjes nultredenappartementen nabij een ontmoetingsruimte voldoen bijvoorbeeld misschien niet aan de officiële definitie van geclusterd wonen, maar kunnen wel voorzien in dezelfde behoefte.
- De zorggeschikte woningen en geclusterde woningen zullen met name worden toegevoegd in de **grotere kernen**.

- In de Nationale Prestatieafspraken is bepaald dat **50% van de opgave ouderenhuisvesting door woningcorporaties** moet worden gerealiseerd, waaronder een deel in de bestaande woningvoorraad. We gaan hierover in gesprek met de woningcorporaties. We spannen ons er als gemeente voor in om te zorgen dat bestaand geclusterd aanbod voor senioren in de sociale huur behouden blijft voor deze doelgroep en gaan in gesprek met zorgorganisaties, woningcorporaties en ontwikkelaars over hun mogelijkheden om geclusterde en zorggeschikte woningen toe te voegen. Tevens spannen we ons in om voor ouderen woningen te realiseren in een duurder segment. We zien in onze gemeente dat hier voor de komende jaren ook een woonbehoefte ligt.
- Om mensen in staat te stellen om te zorgen voor hun naaste, maken we het mogelijk om in het buitengebied een **bijgebouw te plaatsen bij de hoofdwoning, zoals een (pre)mantelzorgwoning**.

Toegankelijk maken van de bestaande woningen

- Samen met woningcorporaties maken we afspraken over het **toegankelijk maken van bestaande woningen** en het toevoegen van voldoende nultredenwoningen en geclusterde woningen om aan de stijgende vraag te voldoen.
- We versoepelen regels en procedures te rondom **woningsplitsing, woningdelen en verkamering**. Dit draagt bij aan het vergroten van het aantal kleine, goedkope woningen in de gemeente.
- Inwoners hebben zelf een belangrijke **verantwoordelijkheid om op tijd na te denken over de vraag of hun woning en woonplek passend zijn** om op hogere leeftijd te blijven wonen. Als daarvoor een aanpassing aan de woning nodig is, zijn zij ook in eerste instantie zelf aan zet.

Voldoende woningen voor aandachtsgroepen

- We blijven ons inzetten op het behalen en het realiseren van de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. **Statushouders** zijn een urgente doelgroep op de woningmarkt. In principe worden zij gehuisvest in reguliere sociale huurwoningen van de woningcorporaties. We zien echter een mismatch in de instroom en het aanbod. De huisvesting en integratie verdienen blijvend extra aandacht. Hierover maken gemeenten en woningcorporaties prestatieafspraken. In aansluiting op het type instroom, deze bepaalt de woningbehoefte, werken we aan creatieve (tussenoplossingen) deze zijn:
 - Kamergewijze verhuur
 - Doorstroomlocatie(s) organiseren die aansluiten op de regeling doorstroomlocaties.
 - In samenspraak met Nidos locaties bieden we locaties aan voor de huisvesting van AMV met vergunning, waarbij er 24/7 begeleiding is.
- We pakken onze **verantwoordelijkheid in de regio wat betreft het huisvesten van 'aandachtsgroepen'** zoals uitstromers uit instellingen of mensen die dak- of thuisloos zijn.
- We sturen aan op het realiseren van **voldoende kleine en betaalbare woonvormen** voor mensen met een kwetsbare achtergrond en een kleine portemonnee.
- We bieden ruimte voor **woonvormen voor mensen met een psychische kwetsbaarheid**.
- We streven er met de andere regiogemeenten naar om binnen de geldende wet- en regelgeving en beleidskaders te zorgen voor voldoende en kwalitatief goede huisvesting voor het daadwerkelijke aantal **internationale werknemers** dat in hun eigen gemeente en binnen de regio Achterhoek werkzaam is. We zetten in op een **evenwichtige verdeling van huisvesting en een eerlijke verdeling van de 'lusten en lasten'** over de regiogemeenten. Elke gemeente in de Achterhoek baseert haar eigen aandeel op basis van het tekort aan huisvesting voor de werkende internationale werknemers in die specifieke gemeente. We streven regionaal ernaar om uiterlijk op 01-01-2027 gezamenlijk ten minste 1.500 extra verblijfplaatsen te ontwikkelen in de Achterhoek en streven naar de realisatie van het huisvesten van 90% van de werkzame arbeidsmigranten in de regio 1 januari 2030¹¹.
- Gemeenten zijn op basis van internationale verdragen verplicht te voorzien in **voldoende standplaatsen** voor mensen die deel uitmaken van een van de culturele groepen waarbij de woonwagen onderdeel is van de culturele identiteit. Op dit moment zien wij geen behoefte aan standplaatsen binnen de gemeente. Mocht dit veranderen, dan zullen wij de behoefte inventariseren en ons inspannen om men de mogelijkheid bieden om te leven in een woonvorm die past bij hun culturele identiteit.

2c. Leefbaarheid: sterke dorpen en een leefbaar platteland

Elk dorp en elke buurtschap functioneert als een sterke gemeenschap met een grote eigen dynamiek, organisatievermogen en zelfredzaamheid. Gemeentelijke taken en zaken dragen daaraan bij waar mogelijk, maar gemeenschappen zijn op eigen kracht in staat hun voorzieningen en hun ontmoetingsplekken

11) Zie Convenant huisvesting arbeidsmigranten Regio Achterhoek 2024-2030 <https://8rhk.nl/wp-content/uploads/2024/08/Getekende-convenant-huisvesting-arbeidsmigranten-def-08052024.pdf>

te draaien. Dat is de kracht van elk van die 44 kernen, elk op een eigen manier die bij die gemeenschap past.

Onze dorpen en buurtschappen ontwikkelen zich elk op hun eigen manier. Passend bij hun karakter en identiteit. Alle inwoners kunnen mee doen en dragen bij aan hun gemeenschap. Activiteiten, cultuur en tradities floreren. We versterken de leefbaarheid in de dorpen en het dorpse karakter. Door het mengen van wonen, werken, detailhandel en horeca gemakkelijker te maken. Activiteiten en evenementen zijn belangrijk voor de gemeenschappen. We juichen initiatieven toe, die passend zijn bij het dorp of het gebied. De komende jaren zetten we in op:

Voldoende ontmoetingsplekken voor sport, cultuur en verenigingsleven

Sport en cultuur verbinden en versterken de lokale samenleving. En het verenigingsleven is diepgeworteld in de samenleving van Bronckhorst. Wij willen daarom voldoende ontmoetingsplekken in de kernen waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten en samen groeien.

Aantrekkelijke, beweegvriendelijke en klimaatrobuuste leefomgeving

Wij willen een gemeente zijn die uitnodigt tot beweging en aantrekkelijk is voor iedereen. Bij nieuwbouw en herinrichting besteden we aandacht aan klimaatverandering, zodat onze gemeente beter toekomstbestendig wordt.

Wonen en leefbaarheid als belangrijk onderwerp in onze kernaanpak

Elke kern in onze gemeente heeft unieke eigenschappen die bijdragen aan de identiteit en cultuur. Wij willen wonen en leefbaarheid centraal stellen in onze kernaanpak, zodat er een omgeving ontstaat waar mensen zich thuis voelen.

Hieronder werken we deze uitgangspunten verder uit:

Voldoende ontmoetingsplekken voor sport, cultuur en verenigingsleven

- We werken aan een **cultuurvisie**, daarin nemen we de gewenste ontwikkelingen en doelen op voor kunst en cultuur in Bronckhorst. Bij de nieuwe cultuurvisie hoort een meerjarige uitvoering-agenda. Hierin werken we aan een inclusieve toegang tot (fysieke) voorzieningen voor cultuureducatie- en participatie en zetten we in op toekomstbestendige culturele verenigingen en musea. Ook hebben we aandacht voor de betekenis van cultuur voor andere beleidsterreinen (bijvoorbeeld culturele projecten voor ouderen, omdat bekend is dat deelname aan cultuur bijdraagt aan gezond oud worden).
- We stellen een **kernaanpak** op waarin we de vanuit de opgave de behoefte aan woningen in beeld brengen. We onderzoeken per kern waar koppelkansen liggen tussen onze volkshuisvestelijke opgaven en andere ruimtelijke en maatschappelijke opgaven. De relatie tussen wonen en leefbaarheid is hierbinnen een belangrijk onderwerp. We **stimuleren ontmoeting** in elke kern. We zetten hiermee onder meer in op een aantrekkelijke openbare ruimte, voor zowel de inwoners als bezoekers van onze gemeente.
- We zetten in op een **'Leefbaar en Sportief Bronckhorst'**. Hiermee stimuleren we voorzieningen en binnen- en buitenlocaties binnen de woon- en leefomgeving waar ontmoeting, beweging, culturele activiteiten en sport plaatsvinden¹². We ontwikkelen gebiedsplannen en integrale gebiedsvisies waar het fysieke en sociale domein bij elkaar komen door te kijken naar voldoende voorzieningen en activiteiten voor alle inwoners in een toekomstbestendig landschap met voldoende ruimte voor wonen en werken.
- We zetten in op een **gezonde en beweegvriendelijke leefomgeving**. Als gemeente werken we aan de uitwerking van het Gezond en Actief Leven Akkoord in samenwerking met onze inwoners en zorgpartners. In 2026 streven we naar stabiele percentages van volwassenen en kinderen die voldoen aan de beweegrichtlijnen. Dit doen we door een betere sport- en beweeginfrastructuur. We monitoren dit tweejaarlijks en kijken hierbij naar sportaccommodaties, sport- en speelplekken, recreatief groen en blauw en de nabijheid van voorzieningen.
- Vanuit onze ambities in de omgevingsvisie streven we naar voorzieningen op maximaal **20 minuten fietsafstand**.
- Om het **'ecosysteem' van vinden en verbinden** levend en energiek te houden is er veel nodig vanuit verschillende invalshoeken. Mensen om zich hiervoor in te zetten, fysieke plekken om het te kunnen laten plaatsvinden, kennis en ervaring om het goed te doen. Dit is niet eenvoudig, toch zien we dat velen dit elke dag weer voor elkaar krijgen. Zij verbinden zich aan hun doel, hun dorp, hun activiteit. Dat vraagt soms meer dan de eigen capaciteiten. We vinden dat inwoners en verenigingen zelf moeten bepalen wat ze nodig hebben om op de lange termijn een aansluitend aanbod

¹²Zie: VINDEN EN VERBINDEN Uitgangspuntennotitie Sport en leefbaarheid voor een vitaal Bronckhorst.

te houden. Op basis van de gebiedsplannen kunnen ze budget en ondersteuning aanvragen. Na de toekenning van de aanvragen houden we contact om een impuls te blijven geven aan sport en leefbaarheid in Bronckhorst.

- Vanuit het omgevingsprogramma Energie en Klimaat **beperken we wateroverlast en hittestress in buurten en werken we aan klimaatrobuuste buurten**. We hebben aandacht voor klimaatverandering bij het verduurzamen van woonwijken en bij locatiekeuzes en de ontwerpen van woningbouwlocaties en bedrijventerreinen. We vervangen verouderde beplanting door nieuwe beplanting die beter bestand is tegen droogte en wateroverlast. Deze vakken verdiepen we ook, als dat kan, zodat water beter opgevangen kan worden. We stimuleren inwoners en instellingen om klimaatbestendig te worden, door verder in te zetten op bewustwording en het bieden van handelingsperspectief door gerichte informatieverstrekking.

2d. Verduurzaming: duurzaam en toekomstbestendig wonen

Uiterlijk in 2050 is de gemeente Bronckhorst energieneutraal. Dit betekent dat we net zoveel duurzame energie zelf opwekken als we verbruiken. We besparen, waarmee we de nodige opwek beperken. Dat doen we onder meer door het verduurzamen en verbeteren van onze bestaande woningvoorraad. Inwoners, lokale ondernemers en maatschappelijke organisaties leveren hieraan een belangrijke bijdrage aan deze gezamenlijke energie-opgave. Zo werken we aan een duurzame en leefbare woon- en werkomgeving, waar iedereen zich thuis voelt. De komende jaren zetten we in op:

Verduurzaming en kwaliteitsverbetering

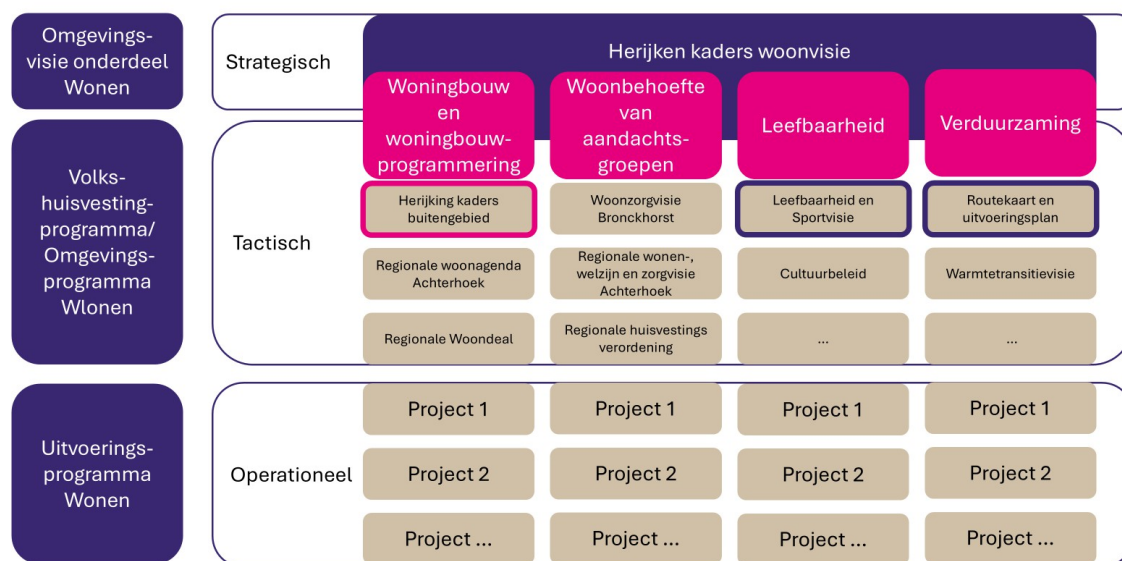
We ondersteunen inwoners, ondernemers en stakeholders bij de energietransitie. We helpen inwoners om hun woningen te verduurzamen op momenten die hen goed uitkomen. Zo maken we samen de stap naar een groene, toekomstbestendige leefomgeving. Hieronder werken we onze uitgangspunten hiervoor verder uit:

- In 2025 stellen we het **omgevingsprogramma klimaatadaptatie** vast. Dit doen we zodat zoveel mogelijk inwoners van Bronckhorst (kunnen) wonen in een duurzame en energiezuinige woning en toekomstbestendige woonomgeving die is aangepast aan de verwachte klimaatveranderingen en weersextremen.
- We zetten in op **vijf leidende principes**, die het fundament vormen voor de manier waarop we de route naar energieneutraal vormgeven.
 1. Bijdragen aan Bronckhorst Energieneutraal
 2. Bijdragen aan een fossielvrije warmtetransitie
 3. Bijdragen aan “Iedereen kan meedoen”
 4. Bijdragen aan “een zelfvoorzienend duurzaam lokaal energiesysteem”
 5. Bijdragen aan lokaal eigenaarschap
- We stimuleren inwoners om hun woning te verduurzamen en/of te moderniseren door de **Toekomstbestendig wonen lening** aan te bieden. Het doel van de lening is verbetering van bestaande woningen en het toekomstbestendig maken ervan. Inwoners komen in aanmerking voor deze lening als zij maatregelen treffen voor onder andere energiebesparing, levensloopbestendigheid, sloop van verpauperde schuurtjes, funderingsherstel of asbestsanering.
- De **verduurzaming van de woningvoorraad** is een uitvoeringsplan in ontwikkeling vanuit het programma Wonen, in een intensieve samenwerking met het programma Energietransitie. Dit **uitvoeringsplan** is momenteel in ontwikkeling en richt zich op de natuurlijke momenten waarop een gebouweigenaar een investering in het gebouw doet dat aansluit bij de warmtetransitie. Het concept van de ‘drie-momentenstrategie’ is bedoeld om eigenaar-bewoners op geschikte momenten te interesseren en te begeleiden bij het verduurzamen van hun woning. Dit concept is bedoeld om eigenaar-bewoners op geschikte momenten te interesseren en te begeleiden bij het verduurzamen van hun woning. Elke eigenaar-bewoner komt tijdens zijn of haar ‘wooncarrière’ een of meerdere keren voor een van de volgende natuurlijke verduurzamingsmomenten te staan:
 - Het huidige verwarmingssysteem (veelal een CV ketel) gaat kapot;
 - Het gebouw gaat in de verkoop, of het gebouw is gekocht door een nieuwe eigenaar;
 - Er is een (grote) verbouwing gepland om andere redenen dan de warmtetransitie.
- Hiervoor zetten we **intermediairs** in, zoals makelaars, installateurs en aannemers. Daarnaast informeren we eigenaar-bewoners en particuliere verhuurders via online en offline communicatie, onder andere via de gemeentelijke website en energieloket Achterhoek. Ook stellen we een **verduurzaming-begeleider** voor woningeigenaren beschikbaar, die hen helpt bij het traject bij het planmatig doorlopen van het traject van verduurzaming van de woning en het optimaal gebruik maken van de natuurlijke momenten.

- We **ondersteunen woningeigenaren bij het verduurzamen** van hun woning door het inzetten van subsidies uit het Volkshuisvestingsfonds. Ook zetten we de SPUKs voor de Lokale Aanpak Isolatie in om eigenaar-bewoners te helpen met het isoleren van hun woning.
- Met de woningcorporaties maken we afspraken over de **verduurzaming van de sociale huurwoningen**.
- Wij werken via de **Dorps Energie Processen (DEP's)** om inwoners, ondernemers en andere stakeholders bewust te maken van de impact van de energietransitie op hun woning, (bedrijfs)gebouw en leefomgeving. We gaan deze aanpak verder ontwikkelen en vormgeven.

3. Uitvoering en samenwerking

We werken ons herijkt woonbeleid de komende periode tot een volledig Volkshuisvestelijk programma. Dit is een verplicht programma onder de omgevingsvisie. De onderdelen (1. de woningbouwambitie en woningbouwprogrammering, 2. de integrale visie op wonen, zorg en welzijn, 3. leefbaarheid en 4. verduurzaming) zijn of worden uitgewerkt in verschillende visies of projecten. In het onderstaand schema is de samenhang hiertussen geduid. De komende periode zal deze tabel verder gevuld worden.



Figuur 10: Samenvatting Volkshuisvestingsprogramma (Gemeente Bronckhorst, 2024)

Adaptief programmeren en monitoring

We gaan de komende jaren uit van adaptief woonbeleid. Bij het opstellen van nieuw beleid baseren we ons op trends en ontwikkelingen, maar we houden tegelijkertijd rekening met de onzekerheden in onze maatschappij. De wereld om ons heen blijft in snel tempo veranderen en daarom is het moeilijk om ver in de toekomst te kijken, adaptief werken is dan van belang.

We monitoren jaarlijks hoe de bevolking en de programmering zich ontwikkelen en passen onze woningbouwprogrammering daar waar nodig op aan. We sluiten aan op actuele (regionale) woningmarkt- en woonbehoefteonderzoeken (bijvoorbeeld het Achterhoekse Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek, AWLO), als ook bij wat er leeft in de gemeente, de marktpartijen en trends en ontwikkelingen in de samenleving. Tevens volgen we bij het herijken van onze woningbouwprogrammering de proceslijn en planning vanuit de Regionale Woondeal regio Achterhoek en provincie Gelderland.

Ons lokale woonbeleid of volkshuisvestingsprogramma kan worden bijgesteld, als nieuwe onderzoeken en inzichten hier aanleiding voor geven.

Samenwerking

De komende jaren staan we in Nederland gezamenlijk voor de opgave om voldoende woningen te realiseren. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda zet het Rijk fors in op de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van woningen. Voor de ambities en doelen uit de Nationale Woon- en Bouwagenda en de bijbehorende programma's is grote inzet van verschillende partijen nodig.

Ook komt de regie op de woningmarkt, meer dan de afgelopen jaren het geval was, bij de overheid te liggen. Gemeenten, maar ook provincies en het Rijk nemen samen de verantwoordelijkheid om bij te dragen aan de volkshuisvestingsopgave. Als gemeente stellen we met het woonbeleid de kaders vast en nemen we regie. Maar om onze ambities te verwezenlijken en de maatregelen een goede uitwerking te geven, hebben we onze partners hard nodig. In de uitwerking van ons volkshuisvestingsprogramma zetten we nader uiteen op welke manier we samen met verschillende partijen aan de woonkwaliteit van onze gemeente werken, en welke invulling dat aan ieders rol en verantwoordelijkheid geeft. (Regionale) urgentieverklaring en regionale huisvestingsverordening

Binnen de regio Achterhoek werken we aan een regionale huisvestingsverordening, die afspraken over de woonruimteverdeling in de regio omvat. Er wordt vastgelegd hoeveel woningen waar beschikbaar komen voor aandachtsgroepen en zorgt er daarmee ook voor dat er voldoende woningen beschikbaar blijven voor reguliere woningzoekenden. We maken afspraken met gemeenten in de regio over de manier waarop we verschillende groepen willen huisvesten. Dit nemen we op in een regionale urgentieregeling als onderdeel van de huisvestingsverordening.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bronckhorst in zijn openbare vergadering van 18 december 2024,

*de griffier,
M. Veenbergen*

*de voorzitter,
M.A.J. van der Tas*

BIJLAGE 1 'Wat/wordt tabel' herijking Woonvisie

Woningbouw en woningbouwprogrammering: passende woning voor iedereen		
Nr.	Was (wat willen we bereiken, huidige woonvisie)	Wordt (wat willen we bereiken)
1	Inwoners (jong en oud) voelen zich hier thuis en ervaren de leefbaarheid en sociale cohesie in de kernen en het buitengebied als positief. Voor wie concreet op zoek is naar een (andere) woning in Bronckhorst is er voldoende betaalbaar, divers en duurzaam aanbod beschikbaar dat past bij de woonbehoefte. Tot 2025 is er ruimte om gericht extra woningen (huur en koop) toe te voegen met name voor prioritaire doelgroepen - Starters: jongeren tussen 18 en 35 jaar en jonge gezinnen tot 40 jaar met een beperkt budget, die niet eerder eigenaar van een woning zijn geweest. - Ouderen die graag de stap willen maken van koop naar huur of naar een kleinere, betaalbare en levensloopgeschikte koopwoning. - Huishoudens die net te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar relatief weinig mogelijkheden hebben op de koopmarkt (lagere middeninkomens). - Mensen in een kwetsbare positie, zoals mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben. We onderscheiden hierin de volgende prioritaire segmenten: - Betaalbare grondgebonden koopwoningen voor starters (< € 200.000,-). - Grondgebonden koopwoningen in het middeldure prijssegment, ten behoeve van de doorstroming (indicatief: € 200.000,- tot € 300.000,-). - Sociale huurwoningen (tot de liberalisatiegrens < € 720,42, prijspeil 2019). - Middeldure huurwoningen (indicatief: < € 900,-). - Woonzorgaanbod (intramuur/ begeleid wonen).	We blijven inzetten op het toevoegen van 1.700 - 2.200 nieuwe woningen tot en met 2035. Omdat de realisatie van woningen minder snel gaat dan geambieerd, houden we vanuit realisme de aantallen en ambitie vast, maar uit te spreiden tot en met 2035. Hierbij gaan we een voorgenomen ondergrens van het aantal woningen van 1.550 woningen vastleggen in de regionale Woondealafspraken in het eerste kwartaal van 2025. De komende jaren zetten we als gemeente stevig in op het aanjagen van onze harde en zachte plancapaciteit, ten einde voldoende woningen daadwerkelijk te realiseren om tegemoet te komen aan de woonbehoeften van onze inwoners. Bij nieuwbouw bouwen we tot en met 2030 tweederde betaalbaar, waarvan 28% sociale huur en 32% betaalbare koop tot €355.000 (hierin volgen we niet de betaalbaarheidsgrens €390.000 gehanteerd door het Rijk maar de regionale afspraak vast te houden aan deze €355.000) en middenhuur (van 850 tot €1.000,- per maand). Binnen het koopsegment wordt een extra categorie in het aanbod van koopwoningen gehanteerd (dit noemen we 'sociale koop'). Voor starters ligt deze betaalbaarheidsgrens vast op maximaal €250.000 (prijspeil 2023). Bij nieuwbouwprojecten hanteren we het stromenschema uit de Regionale Woonagenda Achterhoek. We bieden ruimte met onze woningbouwprogrammering aan alle doelgroepen, maar blijven we onverkort sturen op extra woningen voor ouderen, jongeren en starters en mensen in een kwetsbare positie die zorg en ondersteuning nodig hebben. Daarnaast zien we dat de huidige arbeidsmarkt één van de grootste uitdagingen is de komende jaren. We zetten op het aantrekkelijk maken van onze gemeente voor potentiële werknemers door de nodige woningen voor arbeidskrachten te programmeren. In lijn met onze regionale afspraken erkennen wij de gestelde ambities uit het Gelders kader Toekomstbestendig bouwen. Om hier in de Achterhoek met gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen de volgende stap in te nemen, zullen we gezamenlijk een programma toekomstbestendig bouwen uitwerken. Met een zelfbewoningsplicht van 5 jaar bij (nieuwbouw)woningen tot €355.000,- (WOZ-waarde) gaan we de komende jaren speculaties op onze woningmarkt tegen. Met het begrenzen van bouwblok en uitbreiding in ons omgevingsplan zorgen we ervoor dat betaalbare woningen ook betaalbaar blijven. Wij blijven adaptief programmeren. Dit betekent dat we extra woningen bouwen of onze woningbouwambities naar beneden bijstellen waar nodig, als de opgave wijzigt, bijvoorbeeld op het gebied van woningbouwaantallen of betaalbaarheid. Onze woningbouwambitie na 2035 bepalen we zodra de woonbehoefte voor de gemeente Bronckhorst geactualiseerd in beeld is. We sluiten hiervoor aan op actuele woningmarkt- en woonbehoefteonderzoeken, als ook bij wat er leeft in de gemeente, de marktpartijen en trends en ontwikkelingen in de samenleving.

2	Het aantal sociale huurwoningen in Bronckhorst blijft tot 2028 minimaal gelijk en wordt waar nodig uitgebreid.	De sociale huurwoningen worden hoofdzakelijk toegevoegd in de grotere kernen in verband met de nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer. In de periode voor 2030 verkennen we gezamenlijk met de woningcorporaties welk aandeel sociale huur we na 2030 nodig hebben in nieuwbouwprojecten. Afspraken over de realisatie van de sociale woningvoorraad en onze andere doelstellingen leggen we vast in de lokale prestatieafspraken die we (meer)jaarlijks maken met de woningcorporaties ProWonen, Sité, Woonzorg Nederland en Habion.
3	We voegen woningen toe door: • Transformatie van bestaand (leegstaand) vastgoed heeft de voorkeur. Hierbij gaat het zowel om verbouw/herbestemming als nieuwbouw na sloop. Ook is ruimte voor woningsplitsing en nieuwbouw. • We bouwen geen grootschalige nieuwe woonwijken, maar kiezen voor kleinschalige projecten die passen bij de identiteit, uitstraling en stedenbouwkundige structuur van de kern of het gebied. • Inbreiding gaat boven uitbreiding. Hierbij wordt rekening gehouden met de opgaven op het gebied van klimaatadaptatie en hittestress.	We zorgen voor de goede woningbouwontwikkelingen op de juiste plek en met voldoende spreiding. Hierbij sturen we op grotere hoeveelheid toevoegingen in en bij de grotere kernen (Hengelo, Hummelo, Steenderen, Vorden, Zelhem) en kleinschalige toevoegingen naar lokale behoefte passend bij de schaal en de behoefte van de kleinere kernen en in het buitengebied. We verdelen onze totale woningbouwambitie daarom als volgt binnen onze gemeente: • ca. 55% woningen in de kernen; • ca. 30% woningen op uitbreidingslocaties; • ca. 15% woningen in het buitengebied; Een deel van de bovenstaande woningen is tijdelijk, modulair en/of verplaatsbaar. We bepalen later in nauwe afstemming met onze woonpartners om hoeveel woningen dit gaat. Zo zorgen we in gezamenlijkheid met onze woonpartners voor een flexibele schil op plekken binnen de gemeente waar ze op dat moment het meest nodig zijn. Wanneer dit niet meer zo is of andere opgaven om beschikbare ruimte vragen, kunnen we hierop anticiperen door ze weg te halen. Over de realisatie van deze woningen maken we afspraken met de woningcorporaties. Woningen kunnen toegevoegd worden door transformatie, inbreiding, uitbreiding en tijdelijke toevoeging. We gaan hierbij voor een verdeling over de hele gemeente passend bij de lokale behoefte en vraag. We zetten als gemeente wanneer mogelijk ook onze eigen vrijkomende panden en locaties binnen de kernen in voor betaalbare woningbouw. Met name voor ouderen en starters. Om inbreiding te bevorderen en creatief om te gaan met de beschikbare ruimte, kijken we of de parkeernorm in nieuwe woningbouwontwikkelingen mee kan bewegen met de parkeerbehoefte van de toekomstige doelgroep. Dit leggen we vast in ons nieuwe parkeerbeleid. Hierbij kijken we naar kansen en blijven tegelijkertijd realistisch, we willen geen toekomstige parkeeroverlast veroorzaken maar ook zeker niet te veel parkeerplaatsen aanleggen. Veel inwoners in onze gemeente zijn afhankelijk van een auto.
4	We willen dat vraag en aanbod op de woningmarkt zowel op korte als lange termijn in evenwicht zijn. Daarom zoeken we vooral naar mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad 'passend' te maken. Dit heeft prioriteit.	
5	Woningbouw zien we vooral als instrument om de doorstroming op de woningmarkt te stimuleren, een impuls te geven aan de verduurzaming van de voorraad en om woonkwaliteiten (type, prijs) toe te voegen	Met name senioren en starters komen op dit moment in de knel op de woningmarkt. Daarom zetten we in op een aanbod dat aantrekkelijk is voor jonge alleenstaanden en stellen, evenals voor senioren en empty-nesters, die bij verhuizingen hun gezinswoning vrijmaken voor nieuwe gezinnen. Hiermee stimuleren we doorstroming en zetten we in op gemengde dorpen en wijken. We investeren in het toevoegen van wo-

	die niet of onvoldoende in de bestaande voorraad te vinden zijn.	ningen aan het begin en einde van de <i>verhuistrein</i>. Hierin zien we ook een behoefte bij senioren en empty-nesters aan wat grotere levensloopbestendige of rolstoeltoegankelijke woningen met (kleine) tuin in de kernen, in het duurdere segment. Naast het toevoegen van kleinere (betaalbare) woningtypen willen we ook hieraan voldoende ruimte bieden binnen onze woningbouwprogrammering. We nemen maatregelen om doorstroming in onze gemeente maximaal te bevorderen met het oog op de gewenste verhuistreinen om zo veel mogelijk mensen een stap op de woningmarkt te laten zetten. Allereerst zorgen we voor een divers en passend aanbod. We zetten in op het realiseren van voldoende geschikte woon(zorg)alternatieven voor senioren. Meer gelijkvloerse woningen, diverse woonvormen, en ruimere mogelijkheden voor (pre)mantelzorgwoningen zijn belangrijke oplossingen. We informeren en stimuleren we ouderen bij het verhuizen naar een toegankelijke woning. In 2023 hiervoor is al een project genaamd 'langer zelfstandig wonen' gestart door de woningcorporaties. Daarnaast zetten we in op een passend pakket aan 'doorstroommaatregelen' om oudere huurders te stimuleren om hun ruime gezinswoning te verruilen voor een kleinere, toegankelijke woning. Het kan bijvoorbeeld gaan om voorrang bij de woningbouwtoewijzing voor doorstromers, maar ook om een huurgewenningsbijdrage of om hulp bij het regelen van een verhuizing. Samen met woningcorporaties en bijvoorbeeld ouderenverenigingen en dorpsorganisaties zetten we in op het bevorderen van bewustwording van senioren. Bijvoorbeeld door 75+ huisbezoeken bij woningeigenaren en huurders. Deze gesprekken worden gevoerd door de ouderenadviseur van de welzijnsstichting. Hierin lichten ze ouderen voor over de mogelijkheden van verhuizen, maar ook over wat zij kunnen doen om hun eigen woning levensloopgeschikt te maken.
6	Als aanvulling op de opgave om te voorzien in voldoende reguliere (permanente) huisvesting, is er ook een opgave op het gebied van tijdelijke huisvesting.	Een deel van de bovenstaande woningen is tijdelijk, modulair en/of verplaatsbaar. We bepalen later in nauwe afstemming met onze woonpartners om hoeveel woningen dit gaat. Zo zorgen we in gezamenlijkheid met onze woonpartners voor een flexibele schil op plekken binnen de gemeente waar ze op dat moment het meest nodig zijn. Wanneer dit niet meer zo is of andere opgaven om beschikbare ruimte vragen, kunnen we hierop anticiperen door ze weg te halen. Over de realisatie van deze woningen maken we afspraken met de woningcorporaties.
7	We willen de kernen en het buitengebied nu en in de toekomst leefbaar houden en hebben het naoberschap hoog in het vaandel staan. Daarom bieden we ruimte aan het splitsen van woningen, zowel binnen de bebouwde kom als daarbuiten.	We zetten in op het maximaal en effectief benutten van bestaande stenen. Dit doen we vanuit onze circulariteitsambities, maar ook om onze woonkwaliteiten die vaak zitten in de karakteristieke en monumentale uitstraling van panden te behouden en te versterken. Dit is belangrijk voor de gemeente Bronckhorst. Vanuit deze gedachte zetten we in op woningsplitsing, optoppen, transformatie van ander vastgoed naar wonen en waar nodig sloop-nieuwbouw. Binnen de kernen staan we woningsplitsing toe, in principe onder de voorwaarden die momenteel gelden. We houden deze voorwaarden in de komende periode kritisch tegen het licht. We onderzoeken hoe we onze bestaande woningvoorraad en de bijbehorende kwaliteiten maximaal kunnen benutten en behouden. Voor het buitengebied herijkten we het

		beleid met betrekking tot woningsplitsing, zie hiervoor de 'Herijking kaders woningbouw in het buitengebied gemeente Bronckhorst' (2024). We versoepelen regels en procedures te rondom woningsplitsing, woningdelen en verkamering. Dit draagt bij aan het vergroten van het aantal kleine, goedkope woningen in de gemeente.
8	Er is ruimte voor kwalitatief goede plannen die aansluiten bij de concrete woonbehoefte, zowel in de kernen als in het buitengebied. De focus ligt hierbij op het benutten van bestaande stenen (transformatie bestaand vastgoed) en inbreidingslocaties. Extra versterking in het buitengebied willen we zoveel mogelijk voorkomen, zodat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft.	We verruimen de mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied. Door aspecten zoals het toevoegen van natuur, het ontwikkelen van experimentele woon(zorg)vormen en verduurzaming expliciet mee te nemen in onze afweging bieden we meer flexibiliteit voor woningbouwinitiatieven buiten de kernen en buurtschappen. Extra versterking in het buitengebied willen we zoveel mogelijk voorkomen, zodat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft. Met een uitnodigend kader wegen we woningbouwinitiatieven in het buitengebied integraal af (zie notitie 'Herijking kaders woningbouw in het buitengebied gemeente Bronckhorst'). Binnen het uitnodigend kader wordt ontwikkelruimte gecreëerd (bijvoorbeeld door middel van sloop, aanleg van landschapselementen/natuur, toevoegen van experimentele woon(zorg)vormen etc.). De sloopmeters kunnen worden omgezet in punten, welke gebruikt kunnen worden om woningen in het buitengebied te realiseren. Op deze manier zorgt woningbouw in het buitengebied niet per definitie voor extra versterking. De gekozen werkwijze voorziet ook in het sturen op meer betaalbare woningen in het buitengebied. Water en bodem zijn sturend voor onze toekomstige woningbouwplannen. Door water en bodem sturend te laten zijn in de ruimtelijke ordening, kunnen we ook in de toekomst met een ander en grillig klimaat blijven leven, wonen en werken in een veilige omgeving, met een gezonde bodem, voldoende en schoon water. In lijn met het rijksbeleid hanteren we in deze omgevingsvisie water- en bodemsystemen als basis voor structurerende keuzes. Om mensen in staat te stellen om te zorgen voor hun naaste, maken we het mogelijk om in het buitengebied een bijgebouw te plaatsen bij de hoofdwoning, zoals een (pre)mantelzorgwoning.
9	Waar mogelijk verbinden we de volkshuisvestelijke opgave aan andere ruimtelijke en maatschappelijke opgaven, zoals het aanpakken van leegstaande winkels in de centra, het in stand houden van landgoederen en monumenten, het voorkomen van eenzaamheid en het zorgen voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en hun personeel.	Waar mogelijk verbinden we de volkshuisvestelijke opgave aan andere ruimtelijke en maatschappelijke opgaven, zoals het in stand houden van landgoederen en monumenten, het voorkomen van eenzaamheid en het zorgen voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en hun personeel. Voor onze vijf kernen Hengelo, Hummelo, Steenderen, Vorden en Zelhem stellen we kernaanpak op waarin we de vanuit de opgave de behoefte aan woningen in beeld brengen. We onderzoeken per kern waar koppelkansen liggen tussen onze volkshuisvestelijke opgaven en andere ruimtelijke en maatschappelijke opgaven.
10	De rol van de gemeente is vooral om initiatieven van onderop te faciliteren en waar nodig zelf aan te jagen. Doordat we zorgvuldig omgaan met het toevoegen van woningen en goed blijven monitoren, voorkomen we dat op langere termijn structurele leegstand ontstaat.	We nemen regie en blijven inzetten op het toevoegen van 1.700 - 2.200 nieuwe woningen tot en met 2035. Omdat de realisatie van woningen minder snel gaat dan geambieerd, houden we vanuit realisme de aantallen en ambitie vast, maar uit te spreiden tot en met 2035.

11	Financiële arrangementen: beschikbaar stellen van de Toekomstbestendig Wonen lening en de starterslening .	We blijven inzetten op financiële arrangementen: beschikbaar stellen van de toekomstbestendig wonen lening en de starterslening. Toekomstbestendig wonen lening: Het doel van de lening is verbetering van bestaande woningen en deze zo toekomstbestendig te maken. De maatregelen die voor deze regeling in aanmerking komen zijn o.a. energiebesparing, levensloopbestendigheid, sloop van bijvoorbeeld verpauperde schuurtjes, funderingsherstel of asbestsanering. Starterslening: De Starterslening overbruggt het verschil tussen de aankoopkosten van een starterswoning en het bedrag dat starters maximaal bij de bank kunnen lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De regeling van de gemeente Bronckhorst kan worden toegepast op nieuwbouwwoningen en op bestaande koopwoningen in de gemeente Bronckhorst. De gemeente stelt geld beschikbaar voor een beperkt aantal leningen.
12	Om incourante woningen en vastgoed te transformeren en - op termijn - te slopen, verkennen we in regionaal verband een transformatiestrategie met bijbehorend instrumentarium. Dit is een van de onderdelen van de nog te actualiseren regionale woonagenda.	Met herstructurering zetten we in op sloop-nieuwbouw, woningsplitsing, transformatie van ander vastgoed naar wonen. Met slim gebruik van bestaand vastgoed maken we optimaal gebruik van de ruimte en blijft er in onze gemeente voldoende ruimte over voor groen: natuur, landbouw en recreatie.
13	Communicatie en bewustwording van particuliere eigenaren.	We informeren en stimuleren inwoners om door te stromen naar een passende woning. We informeren eigenaren over het verduurzamen van hun woning, om zo toe te werken naar de duurzaamheidsdoelstellingen die wij als gemeente Bronckhorst hebben.
14	Renovatieprojecten in de sociale huur , waar mogelijk i.c.m. verbetering van particuliere woningen en de aanpak van de openbare ruimte (integrale wijkaanpak)	
15	Ontwikkelen van een (regionale) strategie/aanpak voor transformatie en sloop van woningen.	Deze ambitie komt niet terug in deze herijking. Door de grote vraag naar woningen ligt voor de komende jaren onze prioriteit bij het toevoegen en verduurzamen van woningen in onze gemeente. De gemeente wil sloop van leegstaande agrarische gebouwen stimuleren om de kwaliteit van het buitengebied te versterken. Om dit te bevorderen verstrekt de gemeente sloopvouchers. Deze regeling biedt eigenaren van erven die graag de voormalige (landschap ontsierende) agrarische bedrijfsbebouwing nu al willen slopen de mogelijkheid om deze op een later moment in te brengen in een project waarvoor sloopcompensatie nodig is. Dit is vastgelegd in de beleidsregels woningbouw in het buitengebied (2024).
16	We streven naar een gemiddeld leegstandspercentage van maximaal 2%.	We streven naar zo min mogelijk leegstand in onze gemeente. Gezien de grote vraag naar woningen hebben we de ambitie om alle woningen in onze gemeente te benutten voor huisvesting.
17	Permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan. In specifieke gevallen is tijdelijke bewoning onder voorwaarden wel toegestaan. Zowel in geval van calamiteiten, verbouw, verhuizing en echt-	Permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan. In specifieke gevallen is (tijdelijke) bewoning onder voorwaarden wel toegestaan, hiervoor geldt maatwerk.

	scheiding geldt dat er een tijdelijke vergunning kan worden afgegeven voor maximaal 1 jaar die niet kan worden verlengd. Dit geldt alleen voor huidige of toekomstige inwoners (zie: beleid recreatiewoningen).	
18	Bij het sturen op kwaliteit is monitoring van essentieel belang. Jaarlijks stellen we een woningmarktmonitor op met de meest recente cijfers over de woningmarkt. Hiermee volgen we onder meer de prijsontwikkeling, wachttijden in de sociale huursector en het percentage leegstaande woningen. Ook wordt de voortgang van het woningbouwprogramma in Bronckhorst gevolgd. Een keer per vier jaar wordt regionaal een uitgebreid woningmarktonderzoek uitgevoerd voor een actueel inzicht in de woonwensen en ervaren leefbaarheid (regionaal en per gemeente). In opdracht van de provincie Gelderland worden daarnaast ook jaarlijks nieuwe bevolkingsprognoses opgesteld.	We monitoren de realisatie en plannen actief. Dit doen we jaarlijks. Zo kunnen we tijdig bijsturen waar nodig. We leveren deze gegevens ook aan bij de provincie Gelderland en voor de Achterhoek Monitor en gaan deelnemen aan het dashboard van VNG DIWI. Vanaf 2025 zullen ook de woningtypen geclusterd en zorggeschikt bij de uitvraag worden toegevoegd. Tevens volgen we bij het herijken van onze woningbouwprogrammering de proceslijn en planning vanuit de Regionale Woondeal Achterhoek. Ook verkennen we in de periode voor 2030 gezamenlijk met de woningcorporaties en in afstemming met de regio een lager percentage sociale huur in nieuwbouwprojecten voor de periode na 2030. Naar verwachting zal de behoefte aan sociale huurwoningen dalen. Nog steeds gaan we er dan vanuit dat het grootste aandeel sociale huurwoningen in de grote kernen gelegen zal zijn.

Woonbehoefte van aandachtsgroepen: zorgen voor elkaar

Nr.	Was (wat willen we bereiken, huidige woonvisie)	Wordt (wat willen we bereiken)
19	We willen de zelfredzaamheid van mensen bevorderen en tegelijkertijd de diversiteit aan woonmilieus vergroten. Daarom bieden we ruimte aan initiatieven of experimenten op het gebied van vernieuwende woonvormen en het samenwonen 'onder één dak'. We willen dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen, tenzij dat echt niet (meer) gaat. Woningeigenaren en -gebruikers zijn primair zelf verantwoordelijk voor het levensloopgeschikt maken van hun woning. De rol van de gemeente is vooral om mensen hierbij te stimuleren en waar nodig te faciliteren. Voor mensen (jong en oud) die extra zorg en ondersteuning nodig hebben, moet er voldoende betaalbaar en divers aanbod zijn. In eerste instantie wordt ook hier naar oplossingen in het bestaande vastgoed gezocht. Als hierbinnen onvoldoende mogelijkheden zijn, dan is nieuwbouw een optie. Uitgangspunt is dat het vastgoed flexibel inzetbaar is, zodat het in de toekomst ook voor andere doelgroepen geschikt (te maken) is. Er is ruimte voor het realiseren van	We nemen regie op het toevoegen van voldoende levensloopgeschikte, geclusterde en zorggeschikte woonvormen voor ouderen, met name op locaties nabij voorzieningen. We streven ernaar om in de periode tot en met 2030 de volgende aantallen woningen toe te voegen: • 20 tot 40 zorggeschikte woningen in 'homogeen geclusterde woonvormen' (via nieuwbouw); • 65 tot 85 zorggeschikte woningen in 'gemengd geclusterde woonvormen' • 100 tot 200 woningen in 'gemengd geclusterde woonvormen' voor mensen zonder Wlz-indicatie, dit landt in nieuwbouw en bestaande woningbouw; • 300 tot 350 nultredenwoningen voor ouderen met lichte mobiliteitsproblemen. Op dit moment kunnen we hier met onze nieuwbouwprojecten nog onvoldoende invulling aan geven. We hebben (ruim) voldoende nultredenwoningen gepland, maar er is nog een restopgave voor de (zorggeschikte) geclusterde woningen. De komende jaren gaan we daar meer sturing aan geven, waarbij we wel zoeken naar een vorm die past bij de mogelijkheden van een gemeente als Bronckhorst. Groepjes nultredenappartementen nabij een ontmoetingsruimte voldoen bijvoorbeeld misschien niet aan de officiële definitie van geclusterd wonen, maar kunnen wel voorzien in dezelfde behoefte. In de Nationale Prestatieafspraken is bepaald dat 50% van de opgave ouderenhuisvesting door woningcorporaties moet worden gerealiseerd, waaronder een deel in de bestaande woningvoorraad. We gaan hierover in ge-

	kleinschalige voorzieningen en woonconcepten die passen bij de lokale behoefte.	sprek met de woningcorporaties. We spannen ons er als gemeente voor in om te zorgen dat bestaand geclusterd aanbod voor senioren in de sociale huur behouden blijft voor deze doelgroep en gaan in gesprek met zorgorganisaties, woningcorporaties en ontwikkelaars over hun mogelijkheden om geclusterde en zorggeschikte woningen toe te voegen. Tevens spannen we ons in om voor ouderen woningen te realiseren in een duurder segment. We zien in onze gemeente dat hier voor de komende jaren ook een woonbehoefte ligt. Samen met woningcorporaties maken we afspraken over het toegankelijk maken van bestaande woningen en het toevoegen van voldoende nultredenwoningen en geclusterde woningen om aan de stijgende vraag te voldoen. Inwoners hebben zelf een belangrijke verantwoordelijkheid om op tijd na te denken over de vraag of hun woning en woonplek passend zijn om op hogere leeftijd te blijven wonen. Als daarvoor een aanpassing aan de woning nodig is, zijn zij ook in eerste instantie zelf aan zet. We sturen aan op het realiseren van voldoende kleine en betaalbare woonvormen voor mensen met een kwetsbare achtergrond en een kleine portemonnee. We bieden ruimte aan innovatieve en collectieve woonvormen. We willen hiermee de zelfredzaamheid van mensen bevorderen en tegelijkertijd de diversiteit aan woonmilieus vergroten. We zien de gemeente ziet dat de initiatieven en de vraag naar collectieve woonvormen en hofjeswonen toeneemt. Daarom bieden we ruimte aan initiatieven of experimenten op het gebied van vernieuwende woonvormen en het samenwonen 'onder één dak'. De rol van ons als gemeente is vooral om initiatieven van onderop te faciliteren en waar nodig zelf aan te jagen.
20	Om ouderen meer mogelijkheden te bieden om door te stromen op de woningmarkt, willen we dat er voldoende aanbod van betaalbare, levensloopgeschikte woningen is voor deze doelgroep, vooral in de kernen dichtbij de voorzieningen. We streven naar een aantrekkelijk aanbod in een betaalbare prijsklasse, zowel koop als huur. De woonbehoefte van mensen zelf is hierbij leidend.	De zorggeschikte woningen en geclusterde woningen zullen met name worden toegevoegd in de grotere kernen.
21	We beogen hierbij een goede balans tussen vraag en aanbod en spreiding van voorzieningen binnen de gemeente en in de regio.	We pakken onze verantwoordelijkheid in de regio wat betreft het huisvesten van 'aandachtsgroepen' zoals uitstromers uit instellingen of mensen die dak- of thuisloos zijn.
22	Niet alleen de woning, maar ook de woonomgeving moet levensloopgeschikt zijn. Het is belangrijk dat de openbare ruimte ook aansluit bij de (toekomstige) behoefte van onze inwoners.	We nemen regie op het toevoegen van voldoende levensloopgeschikte, geclusterde en zorggeschikte woonvormen voor ouderen, met name op locaties nabij voorzieningen.
23	Om te voorzien in deze specifieke woonbehoefte is de insteek dat in de Achterhoek de bestaande locaties met standplaatsen en/of woonwagens positief bestemd blijven voor de doelgroep	Gemeenten zijn op basis van internationale verdragen verplicht te voorzien in voldoende standplaatsen voor mensen die deel uitmaken van een van de culturele groepen waarbij de woonwagen onderdeel is van de culturele identiteit. Op dit moment zien wij geen behoefte

	woonwagendbewoners. De gemeente Bronckhorst heeft op dit moment geen standplaatsen of woonwagens. Uitgangspunt is dat er geen nieuwe locaties worden opgezet waar nu geen standplaatsen zijn. Woningzoekenden die officieel behoren tot de groep 'woonwagendbewoners', zijn daarom in principe aangewezen op bestaande locaties en standplaatsen in de Achterhoek. Een deel hiervan wordt verhuurd door de woningcorporaties.	aan standplaatsen binnen de gemeente. Mocht dit veranderen, dan zullen wij de behoefte inventariseren en ons inspannen om men de mogelijkheid bieden om te leven in een woonvorm die past bij hun culturele identiteit.
24	Statushouders zijn een urgente doelgroep op de woningmarkt. In principe worden zij gehuisvest in reguliere sociale huurwoningen van de woningcorporaties. In Bronckhorst zijn de afgelopen jaren vooral gezinnen gehuisvest, waardoor er met name grotere eengezinswoningen nodig waren. Zeker in een tijd waarin de druk op de woningmarkt hoog is, is het ook voor deze groep niet altijd makkelijk om een geschikte woning te vinden. Tot nu toe lukt het om aan de taakstelling te voldoen, maar de huisvesting en integratie van deze doelgroep verdienen blijvend extra aandacht. Hierover maken gemeente en woningcorporaties prestatieafspraken.	We blijven ons inzetten op het behalen en het realiseren van de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Statushouders zijn een urgente doelgroep op de woningmarkt. In principe worden zij gehuisvest in reguliere sociale huurwoningen van de woningcorporaties. We zien echter een mismatch in de instroom en het aanbod. De huisvesting en integratie verdienen blijvend extra aandacht. Hierover maken gemeenten en woningcorporaties prestatieafspraken. In aansluiting op het type instroom, deze bepaalt de woningbehoefte, werken we aan creatieve (tusseloplossingen) deze zijn: • Kamergewijze verhuur • Doorstroomlocatie(s) organiseren die aansluiten op de regeling doorstroomlocaties. • In samenspraak met Nidos locaties bieden we locaties aan voor de huisvesting van AMV met vergunning, waarbij er 24/7 begeleiding is.
		We bieden ruimte voor woonvormen voor mensen met een psychische kwetsbaarheid.
25		We streven er met de andere regiogemeenten naar om binnen de geldende wet- en regelgeving en beleidskaders te zorgen voor voldoende en kwalitatief goede huisvesting voor het daadwerkelijke aantal internationale werknemers dat in hun eigen gemeente en binnen de regio Achterhoek werkzaam is. We zetten in op een evenwichtige verdeling van huisvesting en een eerlijke verdeling van de 'lusten en lasten' over de regiogemeenten. Elke gemeente in de Achterhoek baseert haar eigen aandeel op basis van het tekort aan huisvesting voor de werkende internationale werknemers in die specifieke gemeente. We streven regionaal ernaar om uiterlijk op 01-01-2027 gezamenlijk ten minste 1500 extra verblijfplaatsen te ontwikkelen in de Achterhoek en streven naar de realisatie van het huisvesten van 90% van de werksame arbeidsmigranten in de regio 1 januari 2030

Leefbaarheid : sterke dorpen en een leefbaar platteland		
Nr.	Was (wat willen we bereiken)	Wordt (wat willen we bereiken)
27	Dorpen zijn klimaatrobuust, met groen in de tuinen en in het openbaar gebied. Vanuit elk huis zijn 3 bomen zichtbaar, 30% daarvan is bedekt met een bladerdak, binnen 300 meter is een koele verblijfsplek. Klimaatadaptatie: Regenwater veroorzaakt na grote regenbui-	Vanuit het omgevingsprogramma Energie en Klimaat beperken we wateroverlast en hittestress in buurten en werken we aan klimaatrobuuste buurten. We hebben aandacht voor klimaatverandering bij het verduurzamen van woonwijken en bij locatiekeuzes en de ontwerpen van woningbouwlocaties en bedrijventerreinen. We vervangen verouderde beplanting door nieuwe beplanting die beter bestand is tegen droogte en wateroverlast. Deze vakken verdiepen we ook, als dat kan, zodat water beter opgevangen kan worden. We stimuleren inwoners en instellingen om klimaatbestendig te worden, door verder in te zetten op bewustwording en het bieden van

	en af en toe hinder. Overlast en schade komen beperkt voor. Het milieugezondheidsrisico als gevolg van luchtvervuiling en geluid is in dorpen, buurtschappen en buitengebied zeer laag (lager dan 4%).	
28	Basisvoorzieningen zijn voor alle gemeenschappen in hun dorp of buurtschap of binnen 20 minuten met de fiets bereikbaar. Elke gemeenschap heeft in elk geval een bruisend ontmoetingspunt.	We zetten in op een gezonde en beweegvriendelijke leefomgeving. Als gemeente werken we aan de uitwerking van het Gezond en Actief Leven Akkoord in samenwerking met onze inwoners en zorgpartners. In 2026 streven we naar stabiele percentages van volwassenen en kinderen die voldoen aan de beweegrichtlijnen. Dit doen we door een betere sport- en beweeginfrastructuur. We monitoren dit tweejaarlijks en kijken hierbij naar sportaccommodaties, sport- en speelplekken, recreatief groen en blauw en de nabijheid van voorzieningen. Vanuit onze ambities in de omgevingsvisie streven we naar voorzieningen op maximaal 20 minuten fietsafstand.
29	Onze dorpen en buurtschappen ontwikkelden zich, elk op hun eigen manier. Passend bij hun karakter en identiteit. Alle inwoners doen mee en dragen bij aan hun gemeenschap. Activiteiten, cultuur en tradities floren.	We werken aan een cultuurvisie, daarin nemen we de gewenste ontwikkelingen en doelen op voor kunst en cultuur in Bronckhorst. Bij de nieuwe cultuurvisie hoort een meerjarige uitvoeringsagenda. Hierin werken we aan een inclusieve toegang tot (fysieke) voorzieningen voor cultuureducatie- en participatie en zetten we in op toekomstbestendige culturele verenigingen en musea. Ook hebben we aandacht voor de betekenis van cultuur voor andere beleidsterreinen (bijvoorbeeld culturele projecten voor ouderen, omdat bekend is dat deelname aan cultuur bijdraagt aan gezond oud worden). We stellen een kernaanpak op waarin we de vanuit de opgave de behoefte aan woningen in beeld brengen. We onderzoeken per kern waar koppelkansen liggen tussen onze volkshuisvestelijke opgaven en andere ruimtelijke en maatschappelijke opgaven. De relatie tussen wonen en leefbaarheid is hierbinnen een belangrijk onderwerp. We stimuleren ontmoeting in elke kern. We zetten hiermee onder meer in op een aantrekkelijke openbare ruimte, voor zowel de inwoners als bezoekers van onze gemeente. We zetten in op een 'Leefbaar en Sportief Bronckhorst'. Hiermee stimuleren we voorzieningen en binnen- en buitenlocaties binnen de woon- en leefomgeving waar ontmoeting, beweging, culturele activiteiten en sport plaatsvinden. We ontwikkelen gebiedsplannen en integrale gebiedsvisies waar het fysieke en sociale domein bij elkaar komen door te kijken naar voldoende voorzieningen en activiteiten voor alle inwoners in een toekomstbestendig landschap met voldoende ruimte voor wonen en werken. Om het 'ecosysteem' van vinden en verbinden levend en energiek te houden is er veel nodig vanuit verschillende invalshoeken. Mensen om zich hiervoor in te zetten, fysieke plekken om het te kunnen laten plaatsvinden, kennis en ervaring om het goed te doen. Dit is niet eenvoudig, toch zien we dat velen dit elke dag weer voor elkaar krijgen. Zij verbinden zich aan hun doel, hun dorp, hun activiteit. Dat vraagt soms meer dan de eigen capaciteiten. We vinden dat inwoners en verenigingen zelf moeten bepalen wat ze nodig hebben om op de lange termijn een aansluitend aanbod te houden. Op basis van de gebiedsplannen kunnen ze budget en ondersteuning aanvragen. Na de toekenning van de aanvragen houden we contact om een impuls te blijven geven aan sport en leefbaarheid in Bronckhorst.

Verduurzaming: duurzaam en toekomstbestendig wonen		
Nr.	Was (wat willen we bereiken, huidige woonvisie)	Wordt (wat willen we bereiken)
30	We streven ernaar dat zoveel mogelijk inwoners van Bronckhorst (kunnen) wonen in een duurzame woning en woonomgeving. Zij ervaren hierdoor meer (woon-) comfort en zijn in staat om op de energiekosten te besparen.	In 2025 stellen we het omgevingsprogramma klimaatadaptatie. Dit doen we zodat zoveel mogelijk inwoners van Bronckhorst (kunnen) wonen is een duurzame en energiezuinige woning en toekomstbestendige woonomgeving die is aangepast aan de verwachte klimaatveranderingen en weersextremen. Wij werken via de Corps Energie Processen (DEP's) om inwoners, ondernemers en andere stakeholders bewust te maken van de impact van de energietransitie op hun woning, (bedrijfs)gebouw en leefomgeving. We gaan deze aanpak verder ontwikkelen en vormgeven.
31	De gemeente Bronckhorst heeft zich als doel gesteld om in 2030 energieneutraal te zijn. Dit betekent dat een besparing op het energieverbruik van 45% nodig is in de bebouwde omgeving. Hierbij gaat het om woningen, maar ook om bedrijfspanden en ander vastgoed. In de routekaart tot 2030 is een aantal tussendoelen opgenomen: doel 2022: 15% schone energieopwekking, 10% besparing energiegebruik doel 2026: 45% schone energieopwekking, 25% besparing energieverbruik doel 2030: 100% schone energieopwekking, 45% besparing energieverbruik We gaan ervan uit dat het grootste deel (circa 90%) van de bestaande woningvoorraad nog verduurzaamd moet worden.	We zetten in op vijf leidende principes, die het fundament vormen voor de manier waarop we de route naar energieneutraal vormgeven. 1. Bijdragen aan Bronckhorst Energieneutraal 2. Bijdragen aan een fossielvrije warmtetransitie 3. Bijdragen aan "Iedereen kan meedoen" 4. Bijdragen aan "een zelfvoorzienend duurzaam lokaal energiesysteem" 5. Bijdragen aan lokaal eigenaarschap
32	De verduurzamingsopgave is om de energievraag te verminderen (door woningisolatie en energiezuinige apparaten/verlichting) en duurzame energie op te wekken. Dit in combinatie met een minimale stijging van de woonlasten. We willen dat de energietransitie betaalbaar en toegankelijk is voor iedereen, ongeacht de financiële draagkracht.	
33	De rol van de gemeente is vooral om particuliere woningeigenaren te stimuleren en waar nodig te faciliteren. Ook willen we dat de woonomgeving en openbare ruimte duurzaam en toekomstbestendig is. De opslag van opgewekte energie is wel een punt van aandacht, waar de gemeente over in gesprek is met diverse partijen. Het uitgangspunt is 'duurzaamheid vanuit realisme'. Soms zijn afwegingen nodig of de investeringen in duurzaamheidsmaatregelen wel opwegen tegen de kwaliteitswinst die hiermee gerealiseerd wordt (op korte én lange termijn). In dat geval kunnen ook alternatieven (bijvoorbeeld sloop-nieuwbouw) worden onderzocht.	We stimuleren inwoners om hun woning te verduurzamen en/of te moderniseren door de Toekomstbestendig wonen lening aan te bieden. Het doel van de lening is verbetering van bestaande woningen en het toekomstbestendig maken ervan. Inwoners komen in aanmerking voor deze lening als zij maatregelen treffen voor onder andere energiebesparing, levensloopbestendigheid, sloop van verpauperde schuurtjes, funderingsherstel of asbestsanering. De verduurzaming van de woningvoorraad is een uitvoeringsplan in ontwikkeling vanuit het programma Wonen, in een intensieve samenwerking met het programma Energietransitie. Dit uitvoeringsplan wordt in 2024 verder ontwikkeld en richt zich op de natuurlijke momenten waarop een gebouweigenaar een investering in het gebouw doet dat aansluit bij de warmtetransitie. Het concept van de 'drie-momen-

		tenstrategie' is bedoeld om eigenaar-bewoners op geschikte momenten te interesseren en te begeleiden bij het verduurzamen van hun woning. Dit concept is bedoeld om eigenaar-bewoners op geschikte momenten te interesseren en te begeleiden bij het verduurzamen van hun woning. Elke eigenaar-bewoner komt tijdens zijn of haar 'wooncarrière' een of meerder keren voor een van de volgende natuurlijke verduurzamingsmomenten te staan: • Het huidige verwarmingssysteem (veelal een CV ketel) gaat kapot; • Het gebouw gaat in de verkoop, of het gebouw is gekocht door een nieuwe eigenaar; • Er is een (grote) verbouwing gepland om andere redenen dan de warmtetransitie. Hiervoor zetten we intermediairs in, zoals makelaars, installateurs en aannemers. Daarnaast informeren we eigenaar-bewoners en particuliere verhuurders via online en offlinecommunicatie, onder andere via de gemeentelijke website en energieloket Achterhoek. Ook stellen we een verduurzaming-begeleider voor woningeigenaren beschikbaar, die hen helpt bij het traject bij het planmatig doorlopen van het traject van verduurzaming van de woning en het optimaal gebruik maken van de natuurlijke momenten. We ondersteunen woningeigenaren bij het verduurzamen van hun woning door het inzetten van subsidies uit het Volkshuisvestingsfonds. Ook zetten we de SPUK voor de Lokale Aanpak Isolatie in om eigenaar-bewoners te helpen met het isoleren van hun woning.
34	Met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt over de verduurzaming van de sociale huurwoningen . Op basis van hun portefeuillestrategie en lange termijn visie pakken de corporaties complexen en buurten waar zij bezit hebben fasegewijs aan.	Met de woningcorporaties maken we afspraken over de verduurzaming van de sociale huurwoningen