gemeente Bronckhorst

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Bronckhorst

Nr. 499181

23 oktober 2026

Ontwerp Volkshuisvestigingsprogramma

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Bronckhorst

gelezen de tekstinhoud van ”Volkshuisvestingsprogramma Bronckhorst”

Overwegende dat:

Het volkshuisvestigingsprogramma als ontwerp ter visie te leggen.

Artikel I

"Volkshuisvestingsprogramma Bronckhorst" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Van de terinzagelegging, de termijn voor terinzagelegging en de mogelijkheid om te reageren wordt kennis gegeven in het gemeenteblad en lokale huis-aan-huisbladen.
Aldus vastgesteld door Gemeente Bronckhorst

Dit document is een ontwerpbesluit.

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Volkshuisvestingsprogramma Bronckhorst



1 Inleiding

Het is goed wonen in de sterke dorpen en het aantrekkelijke buitengebied van onze gemeente. Dit willen we graag zo houden en ruimte bieden aan (nieuwe) inwoners om binnen hechte gemeenschappen te wonen, werken, recreëren en ontmoeten.

Tegelijkertijd zien we verschillende ontwikkelingen op de gemeente afkomen. Een toenemende druk op de woningmarkt, een groeiende zorgvraag, een veranderend buitengebied en klimaat- en verduurzamingsopgaven waar de gemeente voor staat. De afgelopen jaren hebben we als gemeente gewerkt aan ambities om om te gaan met de woonopgaven die op onze gemeente afkomen. Met dit volkshuisvestingsprogramma zetten we een belangrijke stap naar de uitvoering door het formuleren van concrete maatregelen en acties.

1.1 Het volkshuisvestingsprogramma

Om tot uitvoering te kunnen komen, is het belangrijk om onze geformuleerde ambities en maatregelen en de afspraken waar wij ons landelijk, regionaal en lokaal aan gecommitteerd hebben, samen te brengen. Het samenbrengen van de opgaven, ambities en maatregelen en acties doen we in dit volkshuisvestingsprogramma.

Het volkshuisvestingsprogramma is een verplicht programma onder de omgevingsvisie. In dit volkshuisvestingsprogramma lichten we toe hoe we richting geven aan de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente. De focus ligt op concrete acties, maatregelen en instrumenten voor onder andere woningbouw, de huisvesting van doelgroepen, verduurzaming van de woningvoorraad en het behouden en versterken van de leefbaarheid in al onze dorpen. Het volkshuisvestingsprogramma biedt kaders en vormt de basis voor de afspraken tussen gemeenten en belanghebbenden, zoals afspraken met ontwikkelaars, de prestatieafspraken met de woningcorporaties en hun huurdersverenigingen en afspraken met zorg- en welzijnsorganisaties in de gemeente. Het volkshuisvestingsprogramma is een dynamisch document. Dus bij grote of belangrijke wijzigingen in onderliggende kaders kan een actualisatie plaatsvinden via een collegebesluit. Het volkshuisvestingsprogramma vervangt na inwerkingtreding van de wet versterking regie volkshuisvesting de woonvisie. De kaders uit de woonvisie en woonzorgvisie zullen uiteindelijk opgenomen worden in de herijkte omgevingsvisie.

Beleidscontext

De uitdagingen op het gebied van huisvesting zijn complex en breed van aard. De opgaven omvatten meer dan de realisatie van nieuwe woningen en gaan ook over de kwaliteit van de woningen, duurzaamheid en de leefbaarheid van onze woningen en wijken. Deze opgaven vereisen een integrale aanpak en afstemming met andere beleidsterreinen binnen de gemeente. Daarnaast is ons gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma verbonden met landelijke, provinciale en regionale ontwikkelingen, afspraken, beleid en wet- en regelgeving. De basis van het volkshuisvestingsprogramma wordt gevormd door de volgende beleidsstukken:

Omgevingsvisie 2035: Bronckhorst twee keer zo mooi

In de omgevingsvisie beschrijft de gemeente de visie op de fysieke leefomgeving voor de lange termijn. In deze omgevingsvisie wordt geconcludeerd dat de woningmarkt een groot punt van aandacht is in onze gemeente. Daarom wordt een passende woningmarkt/voorraad als ambitie voor 2035 beschreven en het zorgen voor een duurzame balans op basis van de lokale behoefte van dorpen en buurtschappen door slimme combinaties van transformeren van bestaand vastgoed, een mix van woonvormen en aantrekkelijke woonomgevingen.

Herijkte woonvisie Bronckhorst 2024-2030

De herijkte woonvisie beschrijft onze visie en ambities voor het wonen voor de gemeente. De visie richt zich op dezelfde thema's als dit volkshuisvestingsprogramma. Er is onder andere specifiek aandacht voor het toevoegen van betaalbare woningen, omgaan met de opgaven die door de toenemende vergrijzing op de gemeente afkomen, het behouden en versterken van de leefbaarheid van onze dorpen en wijken en het verduurzamen van onze bestaande woningvoorraad.

Woonzorgvisie 2025-2030

De woonzorgvisie beschrijft de opgaven en ambities op het snijvlak tussen wonen en zorg. De toenemende vergrijzing en oplopende druk op de zorg vraagt om passende huisvesting, het waarborgen van het welzijn van inwoners en toekomstbestendige professionele zorg.

Beleidsregels woningbouw buitengebied

In 2024 heeft de gemeente Bronckhorst haar kaders voor woningbouw in het buitengebied verruimd. Met een uitnodigend kader kunnen initiatiefnemers woningen realiseren in het buitengebied. Daarnaast stuurt het beleid op doelstellingen zoals ruimtelijke kwaliteit, ontstening, toevoegen van natuur en betaalbaarheid. In september 2025 is dit beleid geëvalueerd en op basis hiervan zijn enkele aanscherpingen gedaan.

Kernenaanpak Bronckhorst

In de kernenaanpak hebben de gemeente en woningcorporaties ProWonen en Sité Woondiensten voor de vijf verschillende gebieden van de gemeente de opgaven en kansen voor woningbouw, wonen en zorg, leefbaarheid en verduurzaming, bodem en water in beeld gebracht. De kernenaanpak biedt handvatten om de woningrealisatie in de kernen goed toe te delen en antwoorden te formuleren op de wensen van initiatiefnemers. Daarnaast werden de dorpsbelangenorganisaties, welzijnsorganisaties en zorgpartijen in de gemeente betrokken.

Meerjarige prestatieafspraken

De gemeente, de woningcorporaties (ProWonen en Sité Woondiensten) en hun huurdersverenigingen maken prestatieafspraken over beschikbaarheid en betaalbaarheid, ouderen en aandachtsgroepen, leefbaarheid en duurzaamheid. In regio Achterhoek verband zijn de meerjarige prestatieafspraken 2026 t/m 2029 vastgesteld. Op basis hiervan hebben bovengenoemde partijen de uitvoeringsagenda 2026-2027 opgesteld.

Transitievisie Warmte: op weg naar een aardgasvrij Bronckhorst

In de Transitievisie Warmte wordt beschreven hoe de gemeente de transitie naar een aardgasvrije gemeente in 2050 gaat vormgeven. De gemeente zet in op drie sporen: de technische uitdaging, beleidsuit-

daging: wanneer komt welke buurt aan de beurt? En participatie door middel van de buurtaanpakken in Zelhem en Bronckhorst.

Regionale Woondeal 1.1 Achterhoek

De regionale Woondeal 1.1 beschrijft de regionale bijdrage aan de nationale woningbouwambities. Voor de gemeente Bronckhorst ligt er een opgave om minimaal 1.550 te realiseren woningen tot en met 2034.

Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030

In de Regionale Woonagenda zijn de regionale ambities voor goed wonen binnen een vitale Achterhoek beschreven. Er is aandacht voor de volgende thema's: een passende woning voor iedereen, goed wonen in een gezonde en duurzame Achterhoekse economie, en wonen als basis voor de leefbaarheid.

Achterhoeks Plan van Aanpak Wonen, Welzijn en Zorg 2025-2035

Regionaal zijn de opgaven en ambities rondom wonen, welzijn en zorg vastgelegd in het Achterhoeks Plan van Aanpak Wonen, Welzijn en Zorg. De speerpunten van dit plan van aanpak zijn ambitie en zeggenschap voor onze inwoners, voldoende geschikte en passende woonruimte voor aandachtsgroepen en zorgzame Achterhoekse buurten en buitengebied.

Nationale Woon- en Bouwagenda

Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft het volkshuisvestingsbeleid opnieuw als kerntaak van de overheid gepositioneerd in de Nationale Woon- en Bouwagenda. De agenda omvat diverse programma's die gericht zijn op het vergroten van de beschikbaarheid, het waarborgen van de betaalbaarheid en het verbeteren van de kwaliteit van het Nederlandse woningaanbod.

Nationale Prestatieafspraken 2025-2035

Aedes, Vereniging Nederlandse Gemeenten, Woonbond en de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben hernieuwde Nationale Prestatieafspraken gemaakt. Hierin zijn afspraken gemaakt over beschikbaarheid, betaalbaarheid en de leefbaarheid en duurzaamheid. Daarnaast is de doelstelling geformuleerd om vanaf 2029 jaarlijks 30.000 sociale huurwoningen te bouwen, met kansen voor versnelling voor 2027.

Wet versterking regie volkshuisvesting

Op dit moment ligt het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting voor aan de Eerste Kamer. Wanneer deze wet in werking treedt, moeten overheden verplicht een volkshuisvestingsprogramma opstellen. Dit volkshuisvestingsprogramma heeft de vorm van een omgevingsprogramma, zoals bedoeld in de Omgevingswet. Met voorliggend volkshuisvestingsprogramma sorteren we alvast voor op de verplichtingen die uit de Wet versterking regie volkshuisvesting zullen voortkomen.

De woningmarkt is volop in beweging en ontwikkelingen op de woningmarkt volgen elkaar snel op. De in de beleidscontext genoemde aantallen en prognoses zijn gebaseerd op de recente inzichten die bij vaststelling bekend waren, maar kunnen door de ontwikkelingen op de woningmarkt aan verandering onderhevig zijn.

1.2 Totstandkoming volkshuisvestingsprogramma

Dit volkshuisvestingsprogramma is niet vanaf nul geschreven, maar vormt de bundeling van verschillende reeds vastgestelde beleidsstukken. Hierdoor vormt het volkshuisvestingsprogramma een integraal en helder overzicht waarin de ambities en maatregelen en acties op het gebied van wonen, wonen en zorg, leefbaarheid en duurzaam en toekomstbestendig wonen, samenkomen in één compleet geheel.

Bij de ontwikkeling van de onderliggende vastgestelde stukken is uitgebreid gesproken met de woningcorporaties, onze andere woonpartners, zorg- en welzijnsorganisaties en inwoners. Door het bestaande beleid te bundelen en met elkaar in lijn te brengen ontstaat een duidelijke koers voor de uitvoering.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de actuele woonopgaven en -ontwikkelingen in de gemeente geschetst. In hoofdstuk 3 lichten we onze gedifferentieerde aanpak per type kern toe, gericht op het bevorderen van geregisseerde groei te bevorderen en het aansluiten van woningbouw op de lokale behoefte. In de hoofdstukken daarna worden de vier hoofdthema's van de visie verder uitgewerkt: woningbouw en woningbouwprogrammering: passende woning voor iedereen (h.4), woonbehoefte van aandachtsgroepen: zorgen voor elkaar

(h.5), leefbaarheid: sterke dorpen en een leefbaar platteland (h.6) en verduurzaming: duurzaam en toekomstbestendig wonen (h.7). Per hoofdstuk beschrijven we kort de ontwikkelingen en opgaven en de ambities die we hebben vastgesteld in onze beleidsstukken. De bijbehorende uitvoeringsmaatregelen nemen we op in dit volkshuisvestingsprogramma en lichten we verder toe. In de bijlagen zijn een begrippenlijst en het woningbouwprogramma van de gemeente terug te vinden.

2 Woonopgaven en -ontwikkelingen in de gemeente Bronckhorst

In de afgelopen jaren zijn de ontwikkelingen en opgaven met betrekking tot wonen in de gemeente Bronckhorst in beeld gebracht. In dit hoofdstuk schetsen we de belangrijkste trends, ontwikkelingen en opgaven die de komende jaren op ons afkomen.

2.1 Dubbele vergrijzing

Het aantal ouderen in de gemeente neemt de komende jaren sterk toe. Met name het aantal 'oudere ouderen' groeit snel; dit wordt dubbele vergrijzing genoemd. In 2030 is naar verwachting 1 op de 6 inwoners 75 jaar of ouder. Tien jaar later is dat verder gestegen naar bijna 1 op de 5. Daarnaast wordt er vanuit het Rijk ingezet op zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen. Door deze ontwikkelingen nemen zowel de druk op de zorg en samenleving als de vraag naar woningen die geschikt zijn voor ouderen toe. Dit zijn levensloopgeschikte of nultredenwoningen, maar ook geclusterde en zorggeschikte woningen. Met het toevoegen van passend woningaanbod voor senioren kunnen zij langer zelfstandig thuis blijven wonen, wat de druk op de zorg verlicht. Daarnaast wordt de kans op doorstroming op de woningmarkt vergroot door het realiseren van woningen voor de groter wordende groep 55- en 75-plussers. Verhuizende senioren laten vaak een grondgebonden (koop)woning achter. Zo komen deze woningen vrij, die weer betrokken kunnen wonen door doorstromers uit starterswoningen en zo wordt de verhuistrein op gang gebracht.

2.2 Passende woningen

De woningvoorraad in Bronckhorst bestaat voor het overgrote deel (70%) uit twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Slechts 7% van de woningvoorraad bestaat uit appartementen. In het licht van de grote en groeiende woonbehoefte vanuit kleine huishoudens en (ouderen, jongeren en starters) en gezinsverdunning is het belangrijk om kleinere woningen en andere typologieën aan de voorraad toe te voegen.

2.3 Betaalbaarheid staat onder druk

De gemiddelde WOZ-waarde is de afgelopen jaren sterk gestegen. In 2025 lag de gemiddelde WOZ-waarde in de gemeente op €443.000 (CBS, 2025). Door de stijgende woningprijzen wordt het steeds lastiger om een betaalbare woning te vinden. Tegelijkertijd is de vraag naar betaalbare woningen groot. Hierover hebben we regionaal afspraken gemaakt in de Regionale Woonagenda en Regionale Woondeal.

2.4 Toekomstbestendige bestaande woningvoorraad

Het grootste deel van de woningvoorraad staat er al. Daarom is het belangrijk dat de bestaande woningvoorraad klaar is voor morgen en toekomstbestendig gemaakt wordt. We staan voor de transitie naar een energieneutrale gemeente in 2030 [2]. Hiervoor zal de bestaande woningvoorraad verduurzaamd en verbeterd moeten worden. We werken aan het verduurzamen van woningen en wijken aan de hand van ons Programma Energie, de Transitievisie Warmte en het uitvoeren van Dorps Energieplannen die gaan leiden tot een Dorpsenergieprogramma.

2.5 Ouderen, aandachtsgroepen en zorg

Door de toenemende vergrijzing, wonen er steeds meer mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag in onze gemeente. Doordat inwoners steeds langer zelfstandig thuis wonen, ook wanneer zij een zorg- of ondersteuningsvraag hebben, moeten er genoeg woningen zijn waar zorg geleverd kan worden en waar mensen met een mobiliteitsbeperking kunnen wonen. Tegelijkertijd zijn er in de toekomst minder

zorgprofessionals beschikbaar om zorg te leveren. Door deze ontwikkelingen is enkel een passende woning is niet voldoende om goed zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen. Een geschikte woonomgeving met voldoende toegankelijke voorzieningen en ruimte voor ontmoeting in de buurt is ook van belang. We werken hieraan binnen onze woonzorgvisie

2.6 Leefbaarheid van onze dorpen en buurtschappen

Het voorzieningenaanbod in onze gemeente is verspreid. Toch zijn basisvoorzieningen bijna overal binnen vijf kilometer bereikbaar. In de toekomst zien we een opgave om deze basisvoorzieningen in elk dorp of minimaal op fietsafstand te behouden. Met het oog op de groeiende groep langer zelfstandig thuiswonende ouderen is dit belangrijk. Voorzieningen zijn voor hen cruciaal om zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen in de eigen sociale omgeving. Hier werken we onder andere aan met ons beleid rondom sport en leefbaarheid, cultuur en de gezonde leefomgeving.

2.7 Ontwikkelingen in het landelijk gebied

Onze gemeente wordt gekenmerkt door het landelijk gebied: een karakteristiek cultuurlandschap met een agrarisch profiel. De komende jaren zien we verschillende opgaven en ontwikkelingen op het landelijk gebied afkomen: stoppende agrariërs, de transitie naar meer grondgebonden landbouw en vormen van kringlooplandbouw, klimaatopgaven en sturende water- en bodemsystemen, leefbaarheid en toekomstbestendige zorg in het buitengebied en de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

2.8 Netcongestie

Net als veel andere gemeenten hebben ook wij te maken met netcongestie. Netcongestie ontstaat doordat het net de snelle elektrificatie niet kan bijbenen. Hierdoor kunnen nieuwe woningen niet overal aangesloten worden op het elektriciteitsnet en staat de versnelling van de woningbouw in de weg.

3 Gedifferentieerde aanpak

De gemeente Bronckhorst wordt gekenmerkt door haar vele dorpen en het aantrekkelijke buitengebied. Om geregisseerde groei te bevorderen en ervoor te zorgen dat woningbouw aansluit bij de lokale behoefte, hanteren we een gedifferentieerde aanpak per kern gebaseerd op de omvang en het voorzieningenniveau. We hebben hiervoor gezamenlijk integrale kansen voor woningbouw in beeld gebracht en benutten onze kansenkaarten (uit de kernenaanpak, 2025) voor het opstellen van onze ambities per kern.

3.1 Grotere kernen

De De grote kernen (Hummelo, Hengelo, Steenderen, Vorden, Zelhem) krijgen de meeste groeiruimte om hun rol als voorzieningencentrum te versterken. De groeiraming die we hanteren ligt hier tussen de 5% en 10% over de komende jaren. De grootste opgaven liggen in de kernen Hengelo, Steenderen en Zelhem. Om de impact op de leefomgeving te beheersen en een constante woningbouwontwikkeling te garanderen, worden grotere woningbouwplannen gefaseerd ontwikkeld. Dit voorkomt dat er in korte tijd te veel nieuwe woningen worden gebouwd, wat de vraag en aanbod uit balans kan brengen. Fasering draagt ook bij aan een betere aansluiting op de infrastructuur en voorzieningen.

3.2 Kleinere kernen

In De kleine kernen streven we naar een proportionele groei die de leefbaarheid en vitaliteit behoudt en inspeelt op de lokale woningbehoefte. De richtlijn is een groei van 3% tot maximaal 5%, wat zich vertaalt naar een gemiddelde van 10 tot 15 woningen per kern. Initiatieven in deze kernen worden primair beoordeeld op hun bijdrage aan de vraag binnen de kern, bijvoorbeeld voor starters, doorstromers of senioren die in hun eigen dorp willen blijven wonen. We hanteren de ruimtelijke principes: we benutten de bestaande ruimtelijke structuren en zorgen ervoor dat nieuwe ontwikkelingen passen bij de schaal en behoefte van de kern. Bij de beoordeling van woningbouwplannen in de kleinere kernen betrekken we ook de woningen die reeds gerealiseerd zijn en/of in voorbereiding zijn. Ook kijken we, naast de behoefte aan woningen, naar de verhouding van het huidige aantal woningen in relatie tot de toevoeging.

We kijken vanzelfsprekend niet alleen naar nieuwbouw. We zoeken ook mogelijkheden om bestaande woningen en locaties geschikt te maken voor de behoefte van de toekomst. In het verlengde hiervan worden de regels voor woningsplitsing in de kernen waar nodig aangepast.

3.3 Landlijk gebid

In het Landelijk gebied bieden we ruimte voor het toevoegen van woningen via onze herijkte kaders voor woningbouw in het buitengebied. Hiermee bieden we meer ruimte en flexibiliteit, zowel voor stoppende

agrariërs als de mogelijkheid voor het toevoegen van een burgerwoning in het buitengebied. Dit doen we door middel van ons uitnodigend kader. Binnen dit kader is woningbouw onder voorwaarden mogelijk in allerlei vormen zoals biobased bouwvormen, sociaal-innovatieve woongemeenschappen, andere(collectieve) woonvormen, (mantel)zorgwoningen én betaalbare woningen. Daarnaast werken we met het uitnodigend kader aan het behalen van integrale gebiedsdoelstellingen die we voor ogen hebben in ons landelijk gebied. Denk aan doelstellingen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid, verduurzaming, (mantel)zorg, biobased bouwen, bijzondere woonvormen en het toevoegen van natuur en versterken van de biodiversiteit.

4 Woningbouw en woningbouwprogrammering: passende woning voor iedereen

4.1 Wat zien we?

De woningmarkt in de gemeente Bronckhorst is, net zoals in de rest van Nederland, gespannen. De afgelopen jaren is er door het verhogen van de woningbouwambitie de mogelijkheid geboden om de woningbouw opnieuw op gang te brengen. We zien, als gevolg van de voortdurende inspanningen van de afgelopen jaren om de woningbouwopgave aan te pakken, dat de gemeente Bronckhorst en de woningcorporaties al aardig op koers liggen in het behalen van de woningbouwambities als het gaat om wat er in de plannen zit. Niettemin zien we de komende jaren een opgave in het toevoegen van nieuwe woningen met accent op de juiste woning voor de juiste doelgroep op de juiste plek om de druk op de woningmarkt te verlagen [2].

Er is met name een grote vraag naar betaalbare woningen. Daarom zijn er in regionaal verband afspraken gemaakt over het toevoegen van betaalbare woningen aan de woningvoorraad. Van het totaal aantal te realiseren woningen dient tweederde van de woningen betaalbaar te zijn. Dit omvat sociale huur, middenhuur en betaalbare koop [4].

4.2 Wat is onze ambitie?

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. Daarom willen we tot en met 2035 tussen de 1.700 en 2.200 nieuwe woningen toe te voegen (raadsbesluit januari 2022), met een ondergrens van 1.550 woningen, zoals vastgelegd in de Regionale Woondealafspraken. Om deze ambitie te realiseren vergroten we onze woningvoorraad en voeren we regie op de woningbouwproductie en -programmering voor zowel jonge als oudere inwoners. Met slimme combinaties van het transformeren van bestaand vastgoed en het maximaal benutten van bestaande stenen, 5 uitbreidingslocaties en inbreiden en het toevoegen van nieuwbouw, sturen we op een evenwichtig woningaanbod in de kernen en daarbuiten [2, 3].

Bij het toevoegen van woningen door middel van nieuwbouw, bouwen we tot en met 2030 tweederde betaalbaar. Daaronder vallen sociale huur (tot € 932,93) middenhuur (€ 932,93 - € 1.228,07) en betaalbare koop (tot €384.000) (Achterhoekse betaalbaarheidsgrens, prijspeil 2026). In de Achterhoek hanteren we andere betaalbaarheidsgrenzen dan landelijk, gebaseerd op de doelgroep die we bedienen en de vraag naar woningen die we in onze regio zien. Daarnaast hanteren we binnen de regio een extra categorie koopwoningen, sociale koop, om zo veel mogelijk starters en senioren de kans te geven op het "bemachtigen" van een echt betaalbare eigendomswoning. Deze betaalbaarheidsgrens ligt vast op maximaal €269.000 (prijspeil 2026). Bij nieuwbouwprojecten hanteren we het stromenschema uit de Regionale Woonagenda Achterhoek [2, blz. 26]. Vanwege de grote uitdaging van het toevoegen van betaalbare woningen monitoren we jaarlijks.

Met onze woningbouwprogrammering bieden we ruimte aan alle doelgroepen, maar blijven we sturen op extra woningen voor ouderen, jongeren en starters en mensen in een kwetsbare positie die zorg en ondersteuning nodig hebben. 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.

Tevens zien behoefte bij senioren en empty-nesters ook een behoefte 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 gepast ruimte bieden binnen onze woningbouwprogrammering [2].

Daarnaast zien we dat de huidige arbeidsmarkt één van de grootste uitdagingen is de komende jaren. We zetten in op het aantrekkelijk maken van onze gemeente door voldoende woningen te hebben, ook voor potentiële werknemers. [2].

4.3 Hoe gaan we dit bereiken?

1. De gemeente **jaagt de realisatie van 1.700 tot 2.200 woningen tot 2035** aan door actief samen te werken met ontwikkelaars, woningcorporaties en particulieren aan diverse woonprojecten. Ze stelt zich proactief op bij het in beeld brengen van mogelijke transformatie-, inbreidings- en uitbreidingslocaties binnen de gemeente en voert regie op een evenwichtige programmering voor jong en oud en zet zij ook haar eigen grondposities hiervoor in (bron: Herijkte woonvisie 2024-2030).

2. Tot en met 2030 realiseren we – in lijn met de regionale afspraken – **660 betaalbare woningen** in totaal in de gemeente Bronckhorst. Onder het betaalbare segment vallen:

- Sociale huurwoningen tot de DAEB-huurgrens van €932,93 (prijspeil 2026)
- Middenhuur vanaf de DAEB-huurgrens tot maximaal €1.228,07 per maand
- Betaalbare koopwoningen met een aankoopprijs tot €384.000

De betaalbaarheidsgrenzen worden jaarlijks regionaal geïndexeerd. Projecten van 20 woningen of meer moeten voor minimaal 30% bestaan uit sociale huurwoningen. En we streven naar een aandeel van 10% sociale koopwoningen op

het totaal. Vanuit onze grote opgave in het toevoegen van betaalbare woningen, sturen we ook op tweederde betaalbaar in projecten kleiner dan 20 woningen. Als een initiatief significant bijdraagt aan de realisatie van betaalbare woningen, kunnen

de vastgestelde streefgetallen voor groei per kern minder strikt worden gehanteerd. Dit biedt ontwikkelaars de flexibiliteit om creatieve oplossingen te zoeken en stelt de gemeente in staat haar maatschappelijke doelen te behalen (bron: Regionale Woondeal Achterhoek, Kernenaanpak).

3. In onze woningbouwprogrammering hebben we specifiek aandacht voor (bron: Herijkte woonvisie 2024-2030, Kernenaanpak, Uitvoeringsagenda prestatieafspraken):

- Woningen voor ouderen, jongeren, starters, mensen in een kwetsbare positie en arbeidskrachten
- Toevoegen van woningen aan het begin en einde van de verhuistrein
- Sociale huurwoningen hoofdzakelijk in de grote kernen
- Middenhuur
- Diverse typen woningen in het buitengebied
- Stimuleren van senioren om te verhuizen naar een levensloopbestendige woning

4. We nemen maatregelen om de **doorstroming** in onze gemeente maximaal te bevorderen met het oog op de **gewenste verhuistreinen** om zoveel mogelijk mensen een stap op de woningmarkt te laten zetten (bron: Herijkte woonvisie 2024-2030, Woonzorgvisie 2025-2030):

- Allereerst zorgen we voor een divers en passend aanbod. We zetten in op het realiseren van voldoende geschikte woon(zorg)alternatieven voor senioren, met name op locaties nabij voorzieningen. Meer gelijkvloerse woningen, diverse woonvormen, en ruimere mogelijkheden voor (pre)mantelzorgwoningen zijn belangrijke oplossingen. In de grotere kernen zetten we in op het instandhouden van het voorzieningenniveau en het beter toegankelijk maken van de zorg voor iedereen.

- We informeren en stimuleren ouderen bij het verhuizen naar een toegankelijke woning. In 2023 hiervoor is er ook 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 of hulp bij het regelen van een verhuizing.

5. Met een **zelfbewoningsplicht van 5 jaar** bij (nieuwbouw)woningen tot de Achterhoekse betaalbaarheidsgrens (jaarlijks geïndexeerd) gaan we de komende jaren speculaties op onze woningmarkt tegen. Met het continueren van de begrenzing van bouwblok en uitbreiding in ons omgevingsplan zorgen we ervoor dat betaalbare woningen ook betaalbaar blijven. Dit regelen we in anterieure overeenkomsten (bron: Herijkte woonvisie 2024-2030).

6. 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, om te kijken of deze mogelijkheden verruimd kunnen worden voor het splitsen van kleinere woningen. Ook de woningcorporaties zien woningsplitsing als mogelijkheid om de bestaande woningvooraad en bijbehorende kwaliteiten maximaal te benutten. We volgen dan ook nauwlettend de ontwikkelingen van onze woonpartners. ProWonen experimenteert in 2025 en 2026 met een aantal proefsplitsingen van woningen. Sité Woondiensten onderzoekt samen met andere corporaties in de Achterhoek de inzet van zachte splitsing (bron: Herijkte woonvisie 2024-2030, Uitvoeringsagenda prestatieafspraken).

7. We onderzoeken hoe we onze **bestaande woningvoorraad** en de bijbehorende kwaliteiten maximaal kunnen benutten en behouden. Hierbij wordt ook gekeken naar mogelijkheden zoals optoppen (bron: Herijkte woonvisie 2024-2030).

8. We continueren onze **financiële arrangementen** en blijven de toekomstbestendig wonen lening en de starterslening beschikbaar stellen (bron: Herijkte woonvisie 2024-2030, Kernenaanpak):

- Toekomstbestendig wonen lening: Het doel van de lening is verbetering en toekomstbestendig maken van bestaande woningen door maatregelen te treffen als energiebesparing, levensloopbestendigheid, funderingsherstel en asbestsanering.

- Starterslening: De starterslening, gekoppeld aan de Achterhoekse betaalbaarheidsgrens, overbrugt 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). Deze regeling kan worden toegepast op nieuwbouwwoningen en bestaande koopwoningen in de gemeente Bronckhorst. De gemeente stelt geld beschikbaar voor een beperkt aantal leningen.

9. We werken aan een dashboard en systeem voor het **jaarlijks monitoren** van realisatie en plannen. Zo kunnen we tijdig bijsturen waar nodig. We leveren deze gegevens ook aan bij de provincie Gelderland en de data wordt benut voor de Achterhoek Monitor (bron: Herijkte woonvisie 2024-2030).

10. Wij blijven **adaptief programmeren**. 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. Tegelijkertijd houden we nauwlettend in de gaten wat er leeft in de gemeente, de marktpartijen en trends en ontwikkelingen in de samenleving. Bij het herijken van onze woningbouwprogrammering volgen we de proceslijn en planning vanuit de Achterhoekse regionale Woondeal.

In de periode voor 2030 verkennen we in regioverband met de woningcorporaties welk aandeel sociale huur we na 2030 nodig hebben in nieuwbouwprojecten. Naar verwachting zal de behoefte aan sociale huurwoningen dan dalen. We blijven ervan uitgaan dat het grootste aandeel sociale huurwoningen in de grote kernen gelegen zal zijn (bron: Herijkte woonvisie 2024-2030).

11. De gemeente en woningcorporaties zetten zich gezamenlijk in om **armoede en schulden** tegen te gaan, zodat iedereen ruimte heeft om mee te doen in de samenleving. De betaalbaarheid van woonlasten, denk aan huurlasten, energielasten en gemeentelijke lasten, is een gezamenlijke opgave. We werken onder andere met energiecoaches aan het verduurzamen van de woningvoorraad (bron: Meerjarige regionale prestatieafspraken Achterhoek).

12. 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 in 2026 op te stellen parkeerbeleid en is onderdeel van

het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (bron: Herijkte woonvisie 2024-2030, Uitvoeringsagenda prestatieafspraken).

13. In het **buitengebied** bieden we meer ruimte voor het realiseren van woningen door middel van het uitnodigend kader, zoals geformuleerd in de herijking kaders woningbouw in het buitengebied. Met sloopmeters als sturingsmechanisme wordt er gezorgd voor meer flexibiliteit en de juiste ontwikkelingen op de juiste plek en behalen we andere belangrijke beleidsdoelen als ontstening, toevoegen van landschapselementen en transformatie van bestaande stenen (bron: Herijking kaders woningbouw in het buitengebied gemeente Bronckhorst).

14. Omdat we zien dat de vraag naar **collectieve woonvormen** en hofjeswonen toeneemt, bieden we ruimte aan initiatieven of experimenten op het gebied van vernieuwende woonvormen en het samen wonen 'onder één dak'. De rol van de gemeente is om initiatieven vanuit de samenleving/inwoners/initiatiefnemers te faciliteren en bewustwording te creëren over de mogelijkheden (bron: Woonzorgvisie 2025-2030).

5 Woonbehoefte van aandachtsgroepen: zorgen voor elkaar

5.1 Wat zien we?

De opgaven rondom wonen, welzijn en zorg zijn groot. De komende jaren zal het aantal ouderen in de gemeente sterk toenemen. Met name het aantal 'oudere ouderen' groeit snel. Door de toenemende vergrijzing neemt het aantal ouderen met beperkingen en een zorg- of ondersteuningsvraag toe. De groep ouderen met een behoefte aan verpleeghuiszorg groeit van 435 in 2022 naar 575 in 2031. De groep ouderen met een behoefte aan 'zorg op afroep' groeit naar verwachting met 195 personen tot en met 2031 [7].

Rijksbeleid is erop gericht dat mensen blijven langer zelfstandig thuis blijven 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 [2]. Tegelijkertijd is er 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 [2].

Daarnaast zien we een groep mensen in een kwetsbare situatie, waarvoor het in sommige gevallen lastig is om een woonruimte te vinden. Ze zijn vaak afhankelijk van extra zorg of begeleiding of moeten hun leven (opnieuw) opbouwen. Het gaat onder andere om mensen die dak- en thuisloos zijn, die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling, statushouders en diverse groepen mensen met sociale of medische urgentie. Deze groepen noemen we 'aandachtsgroepen' op de woningmarkt. De grote vraag naar betaalbare woningen zorgt ervoor dat verschillende groepen en regulier woningzoekenden elkaar verdringen [7].

5.2 Wat is onze ambitie?

We zetten ons in voor een divers aanbod van passende woningen en woonvormen voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag, zodat zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen in hun vertrouwde omgeving. Samen met woningcorporaties, zorgaanbieders en ontwikkelaars zorgen we voor een divers aanbod met voldoende passende woningen en woonvormen voor mensen met een zorgvraag in alle vijf gebieden in onze gemeente.

De gemeente neemt regie op het toevoegen van voldoende nultreden, geclusterde en zorggeschikte woonvormen voor ouderen, voornamelijk nabij voorzieningen in de grotere kernen. Bij het ontwikkelen van woonzorgaanbod houden we rekening met de verschillen tussen kernen en het buitengebied, en met de bereikbaarheid van voorzieningen. De doelen tot en met 2030 omvatten het realiseren van 95 geclusterde woningen, 305 nultredenwoningen en 125 zorggeschikte woningen [1]. Dit kan zowel door het toevoegen van nieuwe woningen als het geschikt maken van de bestaande woningvoorraad [1, 2, 6]. De analyse van de huidige (harde en zachte) plannen toont aan dat de doelstelling van 305 nultredenwoningen behaald kan worden. De voornaamste uitdaging in de woonzorgopgave ligt nu in de gemeente Bronckhorst, specifiek bij het realiseren van geclusterde en zorggeschikte woningen [1].

De realisatie van zorggeschikte woningen zal zich richten op de grotere kernen, ook in relatie tot de locaties met 24-uurszorg. Door deze concentratie nabij bestaande zorgvoorzieningen en openbaar vervoer, wordt

een verbinding van voorzieningen beter gegarandeerd. Dit draagt bij aan de kwaliteit van de zorg en het welzijn van inwoners [1].

In onze kernen zijn mensen gewend naar elkaar om te kijken. Iedereen is welkom en iedereen hoort erbij. 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 [2, 6]. Met de inwerkingtreding van de Wet regie versterking volkshuisvesting zullen de zorg- en welzijnspartijen betrokken worden bij het opstellen van de prestatieafspraken.

In dit volkshuisvestingsprogramma volgen we de regionale definities van aandachtsgroepen en woonvormen zoals geformuleerd in het Achterhoeks Plan van Aanpak Wonen, Welzijn en Zorg 2025-2035. Deze zijn gebaseerd op de Wet versterking regie volkshuisvesting (nog niet vastgesteld). We sorteren hiermee alvast voort op de invoering van de wet op basis van de inhoud van het huidige wetsvoorstel.

5.3 Hoe gaan we dit bereiken?

15. We nemen regie op het toevoegen van voldoende **nultreden, geclusterde en zorggeschikte woonvormen** voor ouderen, met name op locaties nabij voorzieningen in de grote kernen. We streven ernaar om in de periode tot en met 2030 de volgende aantallen woningen toe te voegen:

- 95 geclusterde woningen;
- 305 nultredenwoningen;
- 125 zorggeschikte woningen.

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 (bron: Woonzorgvisie 2025-2030, Herijkte woonvisie 2024-2030).

16. 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 zoeken naar een vorm die past bij de mogelijkheden van een gemeente als Bronckhorst. Clusters van nultredenappartementen nabij een ontmoetingsruimte voldoen bijvoorbeeld misschien niet aan de officiële definitie van geclusterd wonen, maar kunnen wel voorzien in dezelfde behoefte (bron: Herijkte woonvisie 2024-2030).

17. In de Nationale Prestatieafspraken is bepaald dat 50% van de opgave ouderenhuisvesting door woningcorporaties moet worden gerealiseerd, waaronder een deel in de bestaande woningvoorraad. De verdeling tussen Sité Woondiensten en ProWonen wordt nader bepaald. 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 (bron: Herijkte woonvisie 2024-2030, Uitvoeringsagenda prestatieafspraken).

18. Om mensen in staat te stellen om te zorgen voor hun naasten (bron: Herijkte woonvisie 2024-2030, Kernenaanpak):

- Blijven we de mogelijkheid bieden om in het buitengebied een bijgebouw te plaatsen bij de hoofdwoning, zoals een (pre)mantelzorgwoning;
- Versoepelen we de regels en procedures rondom woningsplitsing, woningdelen en verkamering.

19. Vanwege de vergrijzing nemen we maatregelen op het gebied van **nadenken over later** en doorstroming (bron: Herijkte woonvisie 2024-2030, Kernenaanpak, Woonzorgvisie 2025-2030):

- 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.

- In samenwerking met de woningcorporaties stimuleren we de doorstroming van ouderen naar toegankelijke woningen.

- We stimuleren ouderen om na te denken over hoe zij willen wonen op hun oude dag en nemen drempels weg om daadwerkelijk te verhuizen.

- We continueren de Toekomstbestendig wonen lening.

20. De volgende uitgangspunten brengen we in lijn met het nieuwe beleidsplan Sociaal Domein dat in 2027 gereed moet zijn:

- Nieuw aanbod voor **wonen met intensieve zorg** voor ouderen concentreren we in de grotere kernen. Initiatiefnemers voor een dergelijke voorziening in kleinere kernen of buitengebied moeten aannemelijk maken dat zij in staat zijn om hier ook op langere termijn adequate zorg te blijven bieden.

- **Dagbesteding, respijtzorg en logeerzorg concentreren we in de vijf grote kernen** om te garanderen dat dergelijke voorzieningen binnen redelijke afstand bereikbaar zijn.

- Bij alle grote **woningbouwontwikkelingen** kijken we of een woonzorgconcept (geclusterd/zorggeschikt) inpasbaar is.

21. De realisatie van **zorggeschikte woningen** zal zich richten op de grotere kernen, ook in relatie tot de locaties met 24-uurszorg (VPT en/of intramuraal). Door deze concentratie nabij bestaande zorgvoorzieningen en openbaar vervoer, wordt een verbinding van voorzieningen beter gegarandeerd. Dit draagt bij aan de kwaliteit van de zorg en het welzijn van inwoners.

We versterken de **woonzorgstructuur** in de kernen door nieuwe woningbouwontwikkelingen pragmatisch aan te sluiten op de te ontwikkelen **woonzorgcirkels**, waarbij we de inrichting specifiek afstemmen op de uiteenlopende behoeften van 55-plussers en 75-plussers. Per kern onderzoeken we samen met alle betrokkenen partners of de bestaande **ontmoetingsplekken** versterking behoeven om de sociale samenhang binnen deze cirkels te waarborgen. Bij elk nieuw project borgen we bovendien een directe, functionele verbinding met deze ontmoetingslocaties om de leefbaarheid en zorgnabijheid in de praktijk te garanderen.

22. We pakken onze verantwoordelijkheid in de regio wat betreft het **huisvesten van aandachtsgroepen** zoals uitstromers uit instellingen of mensen die dak- of thuisloos zijn. In samenwerking met de regio werken we aan een **evenwichtige verdeling** over gemeenten met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding (fair share). Hiertoe stellen we een **regionale huisvestingsverordening** op, naar verwachting in de 2e helft van 2026.

Binnen de gemeente blijven we ons inzetten voor het bieden van huisvesting aan aandachtsgroepen. Dit zijn:

- Ouderen.

- Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid.

- Mensen die dakloos zijn of dreigen dakloos te worden.

- Mensen die in aanmerking komen voor urgentie op een sociale huurwoning vanuit hun zorg- of ondersteuningsbehoefte. De Wet versterking regie op de volkshuisvesting benoemt in dit kader onder meer: uitstromers uit beschermd wonen, jeugdvoorzieningen, maatschappelijke opvang en detentie en ook mantelzorgers en mantelzorgverleners.

- Statushouders. Hiervoor werken we aan het behalen en realiseren van onze taakstelling.

- Ruimte bieden voor woonvormen voor mensen met een psychische kwetsbaarheid.

- Arbeidsmigranten.

- Woonwagenbewoners.

In aansluiting op de woningbehoefte van de aandachtsgroepen werken we aan creatieve

(tussen)oplossingen, zoals kamergewijze verhuur en het organiseren van

doorstroomlocatie(s) die aansluiten op de regeling doorstroomlocaties. In samenwerking met Nidos bieden we locaties met 24/7 begeleiding aan voor de huisvesting van AMV'ers met vergunning (bron: Herijkte woonvisie 2024-2030, Woonzorgvisie 2025-2030, Achterhoeks Plan van Aanpak Wonen, Welzijn en Zorg 2025-2035).

23. We zorgen er met de andere regiogemeenten voor om binnen de geldende wet- en regelgeving en beleidskaders te zorgen voor **voldoende en kwalitatief goede huisvesting** voor het daadwerkelijke aantal **arbeidsmigranten** 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 arbeidsmigranten in die specifieke gemeente. We streven er regionaal naar 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 2030 (bron: Convenant huisvesting arbeidsmigranten regio Achterhoek 2024-2030, Herijkte woonvisie 2024-2030).

6 Leefbaarheid: sterke dorpen en een leefbaar platteland

6.1 Wat zien we?

De gemeente Bronckhorst bestaat uit 44 dorpen en buurtschappen, met allemaal een eigen identiteit en karakter. Elk dorp en elke buurtschap functioneert als een sterke gemeenschap met een eigen dynamiek, organisatievermogen en zelfredzaamheid. Het voorzieningenaanbod in de gemeente is verspreid, maar bijna overal zijn basisvoorzieningen binnen vijf kilometer bereikbaar. We vinden het belangrijk om in de toekomst de basisvoorzieningen in elk dorp of op 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 [2].

Onze gemeente wordt gekenmerkt door het grote, groene buitengebied. In de afgelopen jaren kwamen er meer aanvragen binnen voor woningbouw in het buitengebied. Om hier antwoord op te bieden zijn in 2024 de kaders voor woningbouw in het buitengebied in de gemeente herijkt. Hiermee zien we naast invulling van de woningbouwopgave en het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit kansen om de woningbouwmogelijkheden in het buitengebied ook voor andere maatschappelijke doelen (leefbaar platteland) te benutten. Zo voorkomt transformatie van VAB-locaties ondermijning, doordat leegstaande bebouwing wordt gesloopt of hergebruikt en zorgt het voor ontstening en vergroening. Woningen in het buitengebied rondom kernen kunnen daarnaast bijdragen aan de leefbaarheid in de (kleine) kernen en de draagkracht voor voorzieningen [3].

6.2 Wat is onze ambitie?

Bronckhorst wil de sterke gemeenschappen en het dorpse karakter van de 44 dorpen en buurtschappen behouden en versterken. Onze dorpen en buurtschappen ontwikkelen zich elk op hun eigen manier. Passend bij hun karakter en identiteit. Alle inwoners kunnen meedoen en dragen bij aan hun gemeenschap.

Om de leefbaarheid te behouden, ligt de opgave in het consistent investeren in zowel beheer als in het versterken van de sociale samenhang en de veerkracht binnen deze wijken en buurten. Tegelijkertijd is er een specifieke uitdaging in de kleinere kernen, waar er een behoefte aan het toevoegen van woningen is. Dit is cruciaal om kansen te bieden aan starters en ouderen, en zo indirect de leefbaarheid op peil te houden, wat een belangrijke opgave vormt [1]. 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. Wij willen daarom voldoende ontmoetingsplekken in de kernen waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten en samen groeien [2].

Wij hebben de verantwoordelijkheid om te sturen op de juiste plannen en initiatieven die bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Dit betekent dat we elk plan zorgvuldig afwegen op basis van onze beleidsdoelen [1].

Eén van de belangrijke doelen is klimaatadaptatie. Onze kernen moeten robuust zijn, wat inhoudt dat niet elke locatie automatisch wordt bestempeld als inbreidingslocatie. Plekken die cruciaal zijn voor de waterhuishouding, het verminderen van hittestress en het behouden van biodiversiteit, zoals koele en schaduwrijke zones, moeten zoveel mogelijk worden behouden. Nieuwe plannen dienen juist bij te dragen aan een groene en gezonde leefomgeving.

Wij willen in 2035 de gezondste gemeente zijn binnen de gezondste regio van Nederland: de Achterhoek. De fysieke leefomgeving is daarbij randvoorwaardelijk om op preventie van de gezondheidszorg in te zetten. We werken aan een beweegvriendelijke inclusieve, groene, activerende inrichting van onze openbare ruimte, een gezond leefmilieu met goede luchtkwaliteit, stilte en donkerte in het buitengebied en een goede bereikbaarheid van essentiële voorzieningen. Een gemeente zijn die uitnodigt tot beweging en aantrekkelijk is voor iedereen. Met het Gezond En Actief Leven Akkoord (GALA, 2023) werken we samen met inwoners en zorgpartners aan gezondheid, preventie, sport, bewegen en een sterke sociale basis.

6.3 Hoe gaan we dit bereiken?

24. De komende jaren werken we via onze **cultuurvisie** aan de gewenste ontwikkelingen en doelen voor kunst en cultuur in onze gemeente. We faciliteren de verbinding tussen sport- en cultuurverenigingen zodat ze gebruik kunnen maken van elkaars accommodaties, die ook een buurtfunctie kunnen krijgen. Door functies zo te combineren kunnen dergelijke gebouwen in kleine kernen in stand worden gehouden (bron: Herijkte woonvisie 2024-2030).

25. We ontwikkelen **integrale gebiedsplannen en 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 (bron: Herijkte woonvisie 2024-2030).

26. We streven naar stabiele percentages van volwassenen en kinderen die voldoen aan de beweegrichtlijnen. Hier werken we de komende jaren aan met het **Sportbeleid** dat naar verwachting eind 2026 wordt vastgesteld. Daarnaast werken we aan 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. We kijken hier breed per kern wat er al is en welke toevoeging nodig is (bron: Herijkte woonvisie 2024-2030).

27. We stimuleren een **gezonde en beweegvriendelijke leefomgeving** met basisvoorzieningen op maximaal 20 minuten fietsafstand. In de gebiedsplannen is uitgewerkt hoe de gezonde en beweegvriendelijke leefomgeving er in de verschillende gebieden in onze gemeente uitziet (bron: Omgevingsvisie 2035, Herijkte woonvisie 2024-2030, Kernenaanpak).

28. We vinden het belangrijk dat inwoners en verenigingen zelf bepalen wat er nodig is om de **sociale cohesie en verenigingen** te behouden. De gemeente ondersteunt hierin door middel van een subsidie voor sociale cohesie (Herijkte woonvisie 2024-2030).

29. We vervangen (indien noodzakelijk) verouderde beplanting door **nieuwe beplanting** die beter bestand is tegen **droogte en wateroverlast**. We stimuleren inwoners en instellingen om **klimaatbestendig** te worden, door verder in te zetten op bewustwording en het bieden van handelingsperspectief door gerichte informatieverstrekking (Herijkte woonvisie 2024-2030, Omgevingsprogramma Energie en Klimaat).

30. We bepalen samen met de **woningcorporaties** hoe en waar **geïnvesteerdmoet worden in leefbaarheid**. Denk hierbij ook aan de realisatie, exploitatie en beheer van ontmoetingscentra (Uitvoeringsagenda prestatieafspraken).

31. Samen met inwoners, verenigingen, clubs, dorpsbelangenorganisaties en andere betrokkenen hebben we de **gebiedsplannen leefbaar en sportief Bronckhorst** gemaakt. In dit kader hebben we gezamenlijk een gebiedsfoto, een initiatieven- en ontwikkelkaart opgesteld (Gebiedsplannen leefbaar en sportief Bronckhorst, 2024).

7 Verduurzaming: duurzaam en toekomstbestendig wonen

7.1 Wat zien we?

Net zoals de rest van Nederland staan we voor de transitie naar een aardgasvrije gemeente. Hier werken we al op verschillende manieren aan, zoals door energiebesparing, gedragsveranderingen, isolerende maatregelen en de opwek van duurzame energie [5]. In het Klimaatakkoord zijn afspraken gemaakt over de warmtetransitie in de gebouwde omgeving. We werken aan de warmtetransitie door onder meer het verduurzamen en verbeteren van onze bestaande woningvoorraad. Inwoners, lokale ondernemers en maatschappelijke organisaties leveren een belangrijke bijdrage aan deze gezamenlijke energie-opgave. Zo werken we aan een duurzame en leefbare woon- en werkomgeving, waar iedereen zich thuis voelt.

7.2 Wat is onze ambitie?

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 [2]. In onze aanpak proberen we iedereen in de gelegenheid te stellen om mee te doen [5].

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 [2].

7.3 Hoe gaan we dit bereiken?

32. We stellen het **omgevingsprogramma klimaatadaptatie** vast. Zodat zoveel mogelijk inwoners van Bronckhorst (kunnen) wonen is een duurzame en energiezuinige woning en toekomstbestendige woonomgeving die is aangepast aan de gevolgen van de verwachte klimaatveranderingen en weersextremen, zoals hittestress en hevige regenval (bron: Herijkte woonvisie 2024-2030).

33. We verkennen de komende periode of en hoe we de **Toekomstbestendig wonen lening** voort kunnen zetten. Het doel van de lening is verbetering van bestaande woningen en het toekomstbestendig maken ervan (Herijkte woonvisie 2024-2030).

34. In samenwerking met het programma Energietransitie werken we aan een **uitvoeringsplan voor de verduurzaming van de woningvoorraad**. Het uitvoeringsplan zal zich richten op de natuurlijke verduurzamingsmomenten waarop een gebouweigenaar een investering in het gebouw doet dat aansluit bij de warmtetransitie. Elke eigenaar-bewoner komt tijdens zijn of haar 'wooncarrière' een of meerdere keren voor een van de volgende natuurlijke verduurzamingsmomenten te staan (bron: Herijkte woonvisie 2024-2030):

- 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.

35. Voor het verduurzamen van de particuliere woningvoorraad zetten we in op het **informeren en stimuleren** van bewoners door middel van (bron: Herijkte woonvisie 2024-2030, Kernenaanpak, Transitievisie Warmte):

- Inzetten van door de gemeente uitgenodigde interne intermediairs, zoals makelaars, installateurs en aannemers.
- Informeren van eigenaar-bewoners en particuliere verhuurders via online en offline communicatie, onder andere via de gemeentelijke website en Energieloket Achterhoek door middel van bewonersadviseurs.
- Energiecoaches voor woningeigenaren, die hen helpen bij het proces bij het planmatig doorlopen van het traject van verduurzaming van de woning en het optimaal gebruik maken van de natuurlijke momenten.
- Ondersteunen woningeigenaren bij het verduurzamen van hun woning door het inzetten van subsidies uit het Volkshuisvestingsfonds. In de komende periode verkennen we hoe we de regeling van toekomst-

bestendig wonen lening kunnen voortzetten. Ook zetten we de SPUKs voor de Lokale Aanpak Isolatie in om eigenaar-bewoners te helpen met het isoleren van hun woning.

- We werken via de Dorps Energie Processen (DEP's) om inwoners, ondernemers en andere stakeholders bewust te maken van de impact van de warmtetransitie op hun woning Hiermee willen we inwoners ook inspireren om tot nieuwe collectieve initiatieven te komen. We gaan deze aanpak verder continueren en ontwikkelen.

- Tot 2030 helpen we door middel van de buurtaanpak een aantal buurten intensief met aardgasvrij worden. We trekken hier samen met bewoners en organisaties op en leren van de ervaringen. We zetten stappen om energie te besparen en zelf op te wekken. We zoeken naar duurzame aanpassingen in een prettige leef- en woonomgeving.

36. In de landelijke prestatieafspraken is vastgelegd dat de woningcorporaties onverminderd inzet plegen om uiterlijk in 2028 alle E, F en G-labels uit de sector te laten verdwijnen, met uitzondering van voor sloop aangemerkte woningen en VvE's. Daarnaast zal de focus steeds liggen op de reductie van de warmtevraag door isolatie. Samen met de woningcorporaties werken we aan het **verduurzamen** van hun woningvoorraad (bron: Uitvoeringsagenda prestatieafspraken):

- ProWonen streeft ernaar om in 2026: 63 woningen in bestaande voorraad te voorzien van een aardgasvrije installatie in Bronckhorst en alle nieuwbouwwoningen worden voorzien van een aardgasvrije installatie en 116 woningen in de gemeente Bronckhorst te verduurzamen volgens de isolatiestandaard

- Sité Woondiensten isoleert woningen 'toekomstklaar', in samenhang met ventilatie en het plaatsen van zonnepanelen. Woningen worden stapsgewijs aangepakt. In 2026 en 2027 worden circa 90 woningen verduurzaamd.

- De woningcorporaties, gemeente Bronckhorst en netbeheerder Liander kijken naar de mogelijkheden voor netbewust bouwen.

- We verkennen de mogelijke koppelkansen met koopwoningen voor warmtereductie bij het verduurzamen van corporatiewoningen.

37. In 2026 stellen we ons **Warmteprogramma** op om de komende jaren te werken aan het aardgasvrij maken van de gemeente Bronckhorst (wettelijke verplichting).

38. 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, onderzoeken we de impact van het Gelders kader Toekomstbestendig bouwen op onze projecten (bron: Herijkte woonvisie 2024-2030, Uitvoeringsagenda prestatieafspraken).

39. We zijn en blijven met Liander in gesprek over de **netcongestie**. De corporaties worden hier door de gemeente bij betrokken (ProWonen) of stemmen tweejaarlijks met Liander af (Sité Woondiensten) (bron: Uitvoeringsagenda prestatieafspraken).

40. We werken aan het **compensatieplan natuurvriendelijk isoleren** en het **soortenmanagementplan**. Dit doen we om een groot deel van de inwoners een ontheffing te kunnen bieden zodat ze niet individueel een ecologisch onderzoek hoeven te doen naar flora en fauna activiteit (in de spouwmuren)

41. In de komende jaren verkennen we hoe we naar **energieneutraal bouwen** gaan. Daarnaast onderzoeken we **natuurvriendelijk isoleren** met bijvoorbeeld biobased materialen (bron: Prestatieafspraken, wettelijke vereiste i.h.k.v. netcongestie).

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

De grote kernen	/join/id/regdata/gm1876/2026/0d69696b1f5c4e7782a4fc6ad06d0a66/nld@2026-10-22;13310876
De kleine kernen	/join/id/regdata/gm1876/2026/d888068f38ce45c796bc625a3c085739/nld@2026-10-22;13310876
Landelijk gebied	/join/id/regdata/gm1876/2026/674b46eadac040fe882661b3b8c3882e/nld@2026-10-22;13310876

Bijlage III Bronnenlijst

1 Gemeente Bronckhorst, Sité Woondiensten, ProWonen. (2025). Kernenaanpak Bronckhorst: Analyse van de woonopgaven en doorvertaling van de woonvisie in de vijf gebieden van de gemeente Bronckhorst.

[Gereserveerd]

2 Gemeente Bronckhorst. (2024). Herijkte woonvisie Bronckhorst 2024-2030.

[Gereserveerd]

3 Gemeente Bronckhorst. (2024). Herijking kaders woningbouw in het buitengebied gemeente Bronckhorst.

[Gereserveerd]

4 Regio Achterhoek. (2025). Regionale Woondeal 1.1.

[Gereserveerd]

5 Gemeente Bronckhorst. de herijkte routekaart Bronckhorst Energieneutraal (2024), Transitievisie warmte: op weg naar een aardgasvrij Bronckhorst (z.d)

[Gereserveerd]

6 Gemeente Bronckhorst. (2025). Woonzorgvisie 2025-2030.

[Gereserveerd]

7 8RHK. (2025). Achterhoeks Plan van Aanpak Wonen, Welzijn en Zorg 2025-2035: samen zorgen voor goed wonen in een vitale en zorgzame Achterhoek.

[Gereserveerd]

Bijlage IV Begrippen en definities

1 Aandachtsgroepen

Groepen mensen die extra aandacht nodig hebben bij het vinden van een woning en de juiste zorg. Denk aan ouderen, mensen met een beperking, daklozen en statushouders. We onderscheiden de volgende aandachtsgroepen:

- Mantelzorg ontvangers of verleners
- Mensen met een lichamelijk, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid die wegens ernstige chronische en medische redenen andere huisvesting nodig hebben
- Uitstromers uit de maatschappelijke opvang waaronder: dakloze mensen, opvang slachtoffers huiselijk geweld ('vrouwenopvang') en opvang slachtoffers mensenhandel
- Uitstromers na intramuraal verblijf waaronder: uitstromers uit een Beschermd Wonen instelling en klinisch geestelijkegezondheidszorg
- Woningzoekenden tussen de 18 en 23 jaar uit de jeugdhulp
- Woningzoekenden uit de (jeugd)detentie
- Deelnemers aan het uitstapprogramma voor stoppende sekswerkers
- Arbeidsmigranten
- Studenten
- Woonwagenbewoners
- Ouderen
- Statushouders (via taakstelling)

2 Appartement (meergezinswoning)

Een afzonderlijke woning die deel uitmaakt van een groter gebouw. Appartementen is de verzamelterm voor meergezinswoningen. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen en woningen boven bedrijfsruimten.

3 Arbeidsmigranten

Onderdanen van een ander land dan Nederland die rechtmatig in Nederland verblijven en werken, die maximaal 5 jaar aaneensluitend in Nederland verblijft om rechtmatig werkzaamheden te verrichten, tegen een inkomen van maximaal 150% van het minimumloon bedoeld in artikel 8 van de Wet minimumloon en minimumvakantiebijslag. (bron: Wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting, 2025)

4 Betaalbare koop

De grens van een betaalbare koopwoning ligt in de Achterhoek op €384.000 (prijspeil 2026). Dit is lager dan de betaalbaarheidsgrens van het Rijk. De betaalbaarheidsgrenzen zijn gebaseerd op de doelgroep die we bedienen en de vraag naar woningen die we in de regio zien.

5 Bruto toevoeging/woningbouwopgave

De bruto toevoeging in de woningbouw is het totale aantal woningen dat aan de woningvoorraad wordt toegevoegd door nieuwbouw of andere productie. De bruto toevoeging houdt geen rekening met het aantal gesloopte woningen of woningen die een andere functie krijgen.

6 Collectieve woonvorm

Een woonconcept waarbij mensen meer samenleven en elkaar ontmoeten dan in een gewone woonstraat of wooncomplex. Bijvoorbeeld omdat ze voorzieningen delen, of gezamenlijk hun woningen ontwikkelen

7 Doorstromers

Huishoudens die een andere woning betrekken en daarbij hun huidige woning vrijmaken.

8 Extramuraal

Een term die gebruikt wordt binnen de Wet langdurige zorg. Extramuraal betekent zorg op een locatie, dit kan 'thuis' zijn of in een (geclusterde) woonvorm waarbij de huisarts zelf nog de behandeling uitvoert.

9 Flexwoningen

Hoogwaardige verplaatsbare woningen die (in eerste instantie) op een tijdelijke locatie staan. Meestal gaat het om 'woonunits' die in de fabriek worden gemaakt. Daardoor is het productieproces duurzamer, sneller en voorspelbaarder dan andere nieuwbouw. De woningen zijn vaak wat kleiner en dus interessant voor kleine huishoudens. Verplaatsbare woningen zijn ook geschikt voor tijdelijk beschikbare locaties.

10 Geclusterde woonvormen

Geclusterde woningen zijn woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen. Die ruimte moet

gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en

transparante basis te gebruiken zijn. Landelijk wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen.

11 Grondgebonden woningen (eengezinswoning)

Een grondgebonden woning is een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau waarvan een van de woonlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een op de grond gelegen tuin en/of erf.

12 Inbreiding en uitbreiding

Een inbreidingslocatie is een locatie binnen de bestaande bebouwing. Het tegenovergestelde is uitbreiding, die plaatsvindt aan de grenzen van bestaande bebouwing.

13 Intramuraal

Intramuraal is een term die gebruikt wordt binnen de Wet langdurige zorg. Intramuraal betekent opgenomen in een woonzorglocatie waarbij zowel verzorging als zorg door bijvoorbeeld een arts of ouderengeneeskundige intern door de zorgaanbieder georganiseerd wordt.

14 Mantelzorgverleners of -ontvangers

Woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1, eerst lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlenen of ontvangen.

15 Middenhuur

Een middenhuurwoning heeft een aanvangshuur van minimaal € 932,93 en maximaal € 1.228,07 per maand (prijspeil 2026). We volgen gedurende de looptijd van dit volkshuisvestingsprogramma de landelijke aanpassingen van deze grens.

16 Netto toevoeging woningbouw

Het verschil tussen het aantal nieuw te bouwen woningen en het aantal bestaande woningen dat wordt gesloopt of een andere bestemming krijgt.

17 Nultredenwoningen

Nultredenwoningen zijn zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Deze woningen zijn toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeven geen aanpassing meer. Bijvoorbeeld, een reguliere

eengezinswoning die wordt aangepast met een traplift is geen nultredenwoning.

18 Prestatieafspraken

Afspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Het betreft afspraken over de uitvoering van het lokale woonbeleid, waarin de bijdrage van de corporaties aan het lokale woonbeleid wordt vastgelegd.

19 Sociale huurwoningen

Woningen die worden aangeboden door een woningcorporatie of particuliere verhuurder en bedoeld is voor mensen met een lager inkomen. De huurprijs van de woning ligt onder een door de overheid vastgestelde prijsgrens. Binnen de sociale huur gelden vier huurprijsgrenzen: de kwaliteitskortingsgrens (huurprijs tot € 498,20), de eerste aftoppingsgrens (€ 713,02), tweede aftoppingsgrens (€ 764,14) en de DAEB-huurgrens (€932,93). Dit zijn de geldende grenzen in 2026. We volgen gedurende de looptijd van dit volkshuisvestingsprogramma de landelijke aanpassingen van deze grenzen.

20 Transformatie

Functieverandering van een bestaand gebouw van niet-wonen naar wonen. Bijvoorbeeld de transformatie van een winkelpand naar woningen.

21 Vrijesectorhuur

Ook wel geliberaliseerde huur. Dit zijn huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 1.228,07 per maand (prijspeil 2026). We volgen gedurende de looptijd van dit volkshuisvestingsprogramma de landelijke aanpassingen van deze grens.

22 Verpleegzorgplekken

Een deel van de geclusterde woonvormen betreffen zorggeschikte woningen: deze woningen hebben extra voorzieningen, zodat deze beter zijn voor mensen met een beperking of voor het verlenen van zorg.

23 Zorggeschikte woning

Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige nultredenwoningen waarin Wet langdurige zorg (Wlz)-zorg thuis geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm (zie definitie nultredenwoningen en geclusterde woningen). Om alle vormen van zorg te kunnen leveren dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoelgeschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen.

Bijlage V Woningbouwprogramma gemeente Bronckhorst

In dit overzicht van het woningbouwprogramma van de gemeente Bronckhorst zijn de huidige woningbouwplannen opgenomen, uitgesplitst naar (type) kern en jaar van realisatie.

Gebied	Totaal	2026	2027	2028	2029	2030	Onbekend
Grote kernen							
Hengelo	Hard: 25 Zacht: 255	Hard: 14 Zacht: 9	Hard: 4 Zacht: 5	Zacht: 6	Zacht: 14	Hard: 7 Zacht: 211	Zacht: 10
Hummelo	Hard: 23 Zacht: 101	Hard: 6 Zacht: 10	Hard: 6 Zacht: 70		Zacht: 19	Zacht: 2	Hard: 11
Steenderen	Hard: 13 Zacht: 79	Hard: 13		Zacht: 70	Zacht: 9		
Vorden	Hard: 84 Zacht: 387	Hard: 78	Hard: 6 Zacht: 43	Zacht: 256	Zacht: 30	Zacht: 58	
Zelhem	Hard: 241 Zacht: 117	Hard: 230	Hard: 11 Zacht: 4	Zacht: 43	Zacht: 24	Zacht: 32	Zacht: 14
Kleine kernen							
Kleine kernen	Hard: 168 Zacht: 275	Hard: 109 Zacht: 68	Hard: 35 Zacht: 68	Hard: 24 Zacht: 45	Zacht: 33	Zacht: 61	