



WONEN IN BRONCKHORST

6 februari 2023
Keijenborg

Thuis bij
proWonen



gemeente Bronckhorst





Agenda

- Welkom en agenda door KBO/Dorpsraad
- Gemeente: Waar staan en gaan we voor? Wat is onze opgave? Ontwikkelingen Rijk en regio en waar staan we nu?
- ProWonen: Opgave sociale huur in Bronckhorst
- Gemeente: Dilemma's, voor onze inwoners, mogelijke projecten in Keijenborg en de woonbehoefte
- ProWonen: Wie mag huren? Wie reageert nu en slaagt? en de woonbehoefte
- Rabobank
- Sensire
- Met elkaar in gesprek!
- Afsluiting KBO/dorpsraad



Welkomstwoord





Waar staan en gaan we voor?

“ We willen dat iedereen in Bronckhorst, jong en oud, goed kan wonen in een betaalbaar en duurzaam huis. ”

■ **Bouwen naar behoefte**

- Voor inwoners met een sociale of economische binding
- Voor (toekomstige) werknemers van onze bedrijven
- Nieuwkomers uit andere delen van het land
- Aandacht groepen, zoals statushouders en zorgdoelgroepen

■ **Ruimte voor goede plannen**

- Woningbouw in alle kernen: inbreiding, transformatie, kleine locaties, CPO's
- Gemeentelijke locaties: o.a. voormalige schoollocaties
- Uitbreidingslocaties: 5 grote uitbreidingslocaties randen kernen
- Buitengebied: woningsplitsing, VAB-locaties, landgoederen





Wat is onze opgave?

- Vergrijzing en gezinsverdunning
 - Kleinere woningen
 - Levensloopbestendig
- Meer betaalbare woningen in koop en (sociale) huur
- Kwaliteit toevoegen – ook ruimtelijk!
- Korte en lange termijn





Ontwikkelingen Rijk en regio

- Minister de Jonge: tot 2030 ruim 900.000 woningen extra
- Eis: 2/3^e betaalbaar: sociale huur, vrije sector huur en betaalbare koop tot €355.000
- Afspraken Rijk en provincie: 100.000 woningen extra in Gelderland

- **Aandeel Bronckhorst**
 - 1.000 woningen, waarvan 1/3^e sociale huur en in totaal 2/3^e betaalbaar
 - Benodigde plancapaciteit: 130%
 - Ambitie 1.700 tot 2.200 woningen blijft overeind – adaptief programmeren





Waar staan we nu?

Belangrijke besluiten zijn genomen:

- Actualisatie lokale woonvisie en woningbouwambitie (2021)
- Prioritering behandeling woningbouwplannen (2021)
- Ambitie Bronckhorst 1.700-2.200 woningen (2022)
- Aanwijzen vijf grotere uitbreidingslocaties (2022)
- Verruiming mogelijkheden wonen in buitengebied (2022)



Opgave sociale huur in Bronckhorst

Groei woningzoekenden-> meer kleine huishoudens

- Ouderen op zoek naar levensloopbestendige woning (groei naar 45%)
- Jongeren op zoek naar een starterswoning (kunnen niet kopen)
- Spoedzoekers zoals 1 ouder gezinnen, statushouders, uitstroom beschermd wonen.

In Keijenburg 61 sociale huurwoningen: 41% levensloopbestendig.

Opgave algemeen: groeien naar meer levensloopbestendige woningen

Nieuwbouw Bronckhorst

- 146 sociale huur woningen
- 30 flexwoningen
- 14 vrije sector huur
- Sloop/vervangende nieuwbouw

Nieuwbouw Keijenburg (nu 61 woningen)

5 tot xx? sociale huur
nader te bepalen
nader te bepalen

6x Koldeweiweg (levensloopbestendig)



Dilemma's woningbouwcasussen

- **Integrale beoordeling vanuit**

Wonen, ruimte, stedenbouwkundig, landschap, verkeer, klimaat, etc.

- **Dilemma's (wonen en ruimtelijk)**

- Vaak te dure woningen en/of niet primaire doelgroepen
- Wachtijd van woningbouwplannen en de beschikbare capaciteit (RO en wonen)
- Doorlooptijd woningplannen i.r.t. prijsontwikkeling
- Wonen achter wonen
- Bouwen op 'maagdelijke gronden'
- Geen goede landschappelijke/ruimtelijke inpassing (één erfgedachte)





Voor onze inwoners

- Wonen op website gemeente (besluiten, Q&A's, criteria, etc)
- Continue delen van informatie via website, nieuwsbrief, gemeentepagina's
Contact en sociale media
- Nieuwsbrief Wonen in Bronckhorst 4^e editie maart 2023
- Woningbouwplannen op onze website (kaart en fase)
- Aanwezigheid jaarvergaderingen DBO's
- Bijeenkomsten omwonenden en belangstellenden woningbouwlocaties
- Veel persoonlijke contacten inwoners, ontwikkelaars, stakeholders





Mogelijke projecten in Keijenborg

- Mogelijke gymzaal/tennisbaan/oude St. Bernardusschool komt vrij na realisatie MFA
- Garagebedrijf Kemp (4 woningen)
- Herontwikkeling erf Wolsinkweg 6 (6 woningen)
- Woningbouwplannen in voorbereiding – niet openbaar
- Woonzorg Nederland - Maria Postel





Woonbehoefte Keijenborg

- Dorpsraad, KBO, ProWonen en Gemeente Bronckhorst zetten gezamenlijk een woonenquête uit



Woonenquête Keijenborg

Wat is uw leeftijd?

☐ Jonger dan 18 ☐ 18-25 ☐ 26-45 ☐ 46-65 ☐ Ouder dan 65

Woont u in Keijenborg?

☐ Ja ☐ Nee

In wat voor woning woont u nu?

☐ Eengezinswoning ☐ vrijstaande of twee-onder-een-kapwoning ☐ seniorenwoning ☐ boerderij ☐ appartement ☐ anders, namelijk..

Woont u zelfstandig of woont u bij iemand in?

☐ Ik woon zelfstandig ☐ Ik woon bij iemand in

Bent u van plan om binnen 5 jaar te verhuizen?

☐ Ja ☐ Nee ☐ Weet ik niet

Zo ja, waar wilt u heen verhuizen? U kunt meerdere opties aanvinken.

☐ Binnen gemeente Bronckhorst ☐ Binnen Keijenborg ☐ Naar elders

Als u van plan bent om te verhuizen, met hoeveel gezinsleden doet u dat?

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 of meer gezinsleden

Als u van plan bent om te verhuizen, wat voor een soort woning zoekt u dan?

☐ Eengezinswoning ☐ vrijstaande of twee-onder-een-kapwoning ☐ seniorenwoning ☐ boerderij ☐ appartement ☐ anders, namelijk..



Wetgeving: Wie mag huren bij ProWonen? Wie krijgt huurtoeslag?

Sociale huur < € 808,06

- Deze woningen zijn voor woningzoekenden met een verzamelinkomen onder de € 44.035,- (eenpersoonshuishouden) of € 48.625,- (meerpersoonshuishouden). Een beperkt deel is beschikbaar voor woningzoekenden met een hoger inkomen.

- Voor deze woningen moet u in het bezit zijn van de meest recente inkomensverklaring van de Belastingdienst.

- De spelregels van Thuis in de Achterhoek gelden voor het toewijzen van deze woningen.

Vrije sector ≥ € 808,07

- Deze woningen zijn bedoeld voor woningzoekenden met een verzamelinkomen boven de € 45.014,-;

- Bij deze woningen kunnen extra eisen worden gesteld, zoals minimum inkomenseisen.

Op de website van de Belastingdienst 'Proefberekening toeslagen' kunt u alle informatie vinden, zelf een proefberekening maken en direct uw huurtoeslag aanvragen. Om via de website huurtoeslag aan te vragen of uw persoonlijke gegevens te bekijken heeft u een DigiD nodig. Heeft u nog geen DigiD? Vraag deze dan gratis aan via www.digid.nl. De Belastingdienst is telefonisch te bereiken via 0800-0543 (gratis).



proWonen

Wie reageert nu en slaagt?

Actief woningzoekenden uit Keijenburg die reageren op woning:

2020: 20 2 < 30 jaar en 10 > 55 jaar

2021: 29 9 < 30 jaar en 11 > 55 jaar

2022: 30 11 < 30 jaar en 10 > 55 jaar

Groep 55+ die reageert redelijk stabiel in aantal.

Aantal verhuringen laatste 5 jaar:

2018: 2 verhuringen (tussenwoningen)

2019: 5 verhuringen (3 tussenwoning en 2 hoek)

2020: 1 verhuring (tussenwoning)

2021: 12 verhuringen (5 tussen, 4 hoek, 2 tweekapper en 1 app zonder lift)

2022: 1 verhuring tot oktober 2022 (tussenwoning)

25% uit overig Bronckhorst

50% uit Keijenburg slaagkans 17%

Wat is de behoefte?

- Wie zoekt een huurwoning als eerste keuze? En wie als tweede keuze?
- Wie zoekt een huurwoning in de sociale sector? En wie in de vrije sector?
- Welke leeftijdscategorie is voornamelijk op zoek?
- Laat u een koop- of huurwoning achter?
- Naar welk type woning ben u op zoek?
- Welk type woning laat u dan achter?



Hypotheekadvies

*Rabobank Noord en Oost
Achterhoek*



Rabobank

Wat is er nodig voor het verkrijgen van een hypotheek:

- Inkomensgegevens en/of pensioengegevens
- Bestaande leningen kredieten
- Waarde van de nieuwe woning
- Waarde van de huidige woning
- Beschikbare spaarmiddelen

Een hypotheek van €300.000 wat is daar voor nodig:

- Benodigd (gezamenlijk) inkomen van ongeveer € 65.000 indien geen schulden
- Spaargeld €6.700

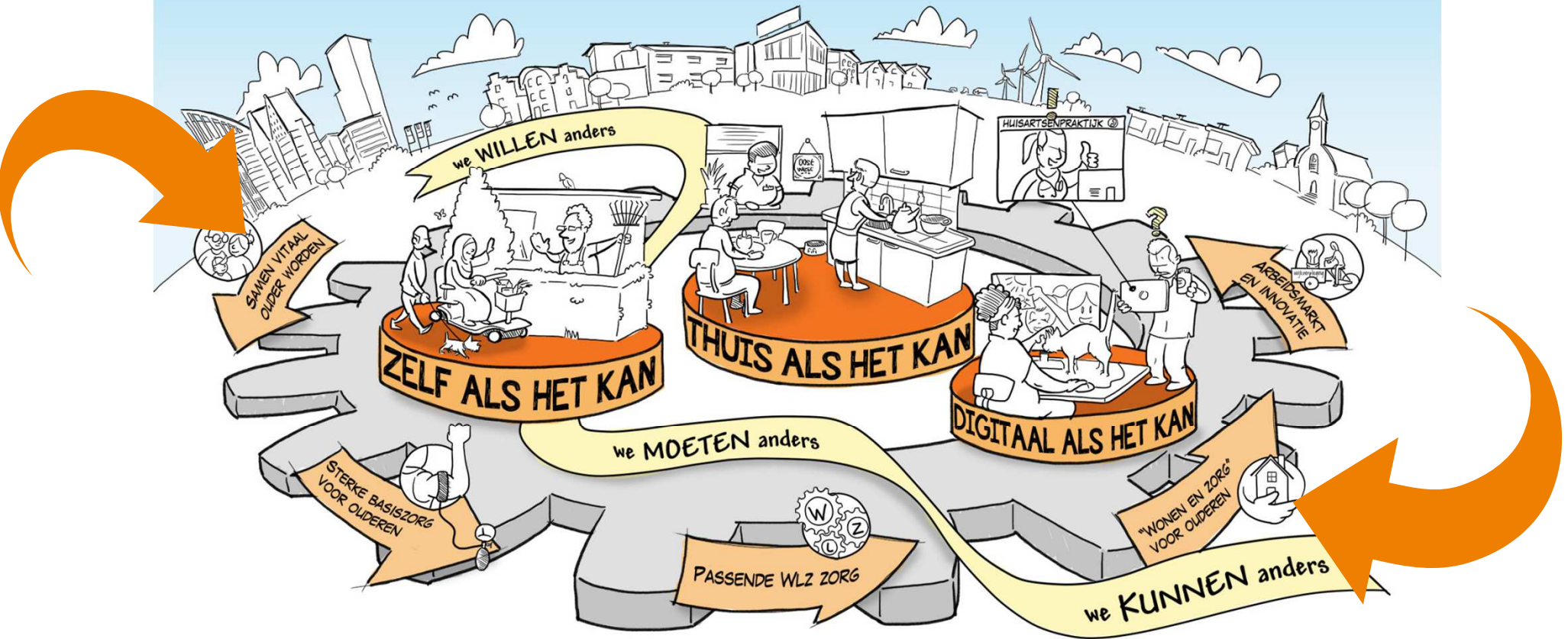
Bruto hypotheeklast: € 1450 o.b.v. annuïtaire aflossing rente 10 jaar vast (actueel 4,01%)

Er kan vaak meer dan je op voorhand denkt!
Maak gerust een keer een afspraak om jouw mogelijkheden kosteloos te onderzoeken!



WOZO

PROGRAMMA
WONEN, ONDERSTEUNING EN ZORG
VOOR OUDEREN



Samen vitaal ouder worden

- **Ouderen houden regie over inrichting van hun leven**
- **Omzien naar elkaar**
- **Passende ondersteuning als dat nodig**

Voorbereiden op ouder worden

- *Wat is voor mij belangrijk?*
- *Hoe zorg ik dat ik die dingen blijft doen die voor mij belangrijk zijn?*
- *Op wie kan ik een beroep doen als ik hulp nodig heb? Waar woon ik?*
- *Welke vaardigheden wil ik leren om mee te kunnen blijven doen in de samenleving?*
- *Hoe blijf ik vitaal?*

Wonen en Zorg voor ouderen

- **Versnellen van bouw**
- **Doorstroming**
- **Leefbaarheid**

Zelfstandig (kunnen blijven) wonen meer is dan alleen de woning. De directe omgeving van de woning bepaalt mede het woongenot en de mogelijkheden om zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Meer beweging en ontmoeting zorgt voor minder cognitieve en fysieke achteruitgang en heeft daarmee een preventieve werking.



‘Met elkaar in gesprek’

De verschillende aanwezige organisaties staan open voor al jullie vragen:

- ProWonen
- Sensire
- Rabobank
- Gemeente Bronckhorst
- Dorpsraad en KBO



Afsluiting

