

## Woonvisie Winterswijk 2020 – 2025

### 1. Inhoudsopgave

Niet opgenomen.

### 2. Toekomstvisie

#### TOEKOMSTVISIE: WINTERSWIJK, DAAR WIL IK WONEN

We maken een wandeling door Winterswijk. Het inwoneraantal is in tegenstelling tot veel berichten opgelopen tot meer dan 31.000 inwoners. De nieuwbouw van duurzame woningen met veel kwaliteit zorgt, samen met de verduurzaming en de verbetering van de wat oudere woningen, voor passende woningen die aansluiten bij de verschillende woonwensen. Woonwensen van inwoners die al lang in de gemeente wonen, van mensen die graag willen terugkeren naar onze gemeente, en van nieuwkomers.

In de afgelopen jaren zijn verschillende vormen van gezamenlijk wonen in onze gemeente gerealiseerd. Bijvoorbeeld de hofwoningen voor jongeren en ouderen om elkaar te ondersteunen of de jongeren die gezamenlijk woningen hebben laten bouwen. Voldoende levensloopbestendige woningen voor personen met een (toekomstige) zorgvraag in de verschillende wijken levert een belangrijke bijdrage dat iedereen mee kan doen en vitaal blijft.

Er blijft nog steeds ruimte voor nieuwbouw. In het buitengebied zien we diverse vormen van bewoning. Mooie boerderijen zijn door splitsing veranderd in perfecte, duurzame woningen. Woningen die geschikt zijn voor oud en jong. In de kernen van de buurtschappen voorzien voldoende woningen in de woonbehoeften van de inwoners. Nieuwbouwmethoden worden steeds innovatiever en bouwmaterialen worden opnieuw gebruikt (circulair).

Winterswijk is energieneutraal. De woningen in Winterswijk zijn verduurzaamd mede omdat veel inwoners gebruik hebben gemaakt van de fondsen en ondersteuning van de gemeente. Woningcorporatie De Woonplaats heeft de afgelopen jaren ook veel woningen verduurzaamd en verbeterd. Daarnaast zijn gedateerde woningen gesloopt en getransformeerd zodat ook de sociale huurwoningvoorraad toekomstbestendig is en aansluit bij de woonwensen.

Passend en duurzaam wonen stopt niet bij de voordeur. Naast de duurzame en betaalbare woningen zorgen de grote werkgelegenheid, de aanwezige voorzieningen, een levendig centrum en een prachtig buitengebied dat het heerlijk wonen, werken en verblijven is in Winterswijk.

Winterswijk heeft aantrekkelijke buurten, wijken en buurtschappen. Ook in de bebouwde kom is verassend veel groen in de tuinen van de inwoners en in de openbare ruimte aanwezig. Dit zorgt ervoor dat we wateroverlast, hittestress en droogte heel goed kunnen opvangen. De resultaten van de wijkaanpakken van de afgelopen jaren zijn zichtbaar. Buurtbewoners zorgen samen voor onderhoud van de openbare ruimte, helpen elkaar en elektrische deelauto's zijn inmiddels niet meer weg te denken uit het straatbeeld van Winterswijk. Het Naoberschap waar de Achterhoek om bekend staat is volop aanwezig.

Samen met inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties blijven we ons inzetten om de woningvoorraad en de woonomgeving toekomstbestendig te houden. Samen aan de slag en niet achterover leunen!

Inge Klein Gunnewiek  
wethouder

### 3. Samenvatting

Voor u ligt de woonvisie Winterswijk 2020-2025. Passend en duurzaam wonen in Winterswijk. Deze woonvisie geeft weer waar de gemeente Winterswijk zich de komende jaren op wil richten op het gebied van wonen. In de woonvisie benoemen we 40 maatregelen die we als gemeente samen met inwoners en maatschappelijke partners op gaan pakken op het gebied van wonen in de periode tot 2025. Woningcorporatie De Woonplaats is bij de uitvoering van de maatregelen onze belangrijkste partner. De meeste sociale huurwoningen in Winterswijk zijn namelijk eigendom van De Woonplaats.

We schrijven deze woonvisie in een periode van een crisis door het coronavirus. Dit heeft mogelijk gevolgen voor de korte, middellange en lange termijn. De situatie op de woningmarkt blijven we monitoren en zo nodig stellen we ons beleid bij.

### **Ambities**

We willen dat iedereen in Winterswijk een passende en duurzame woning kan vinden die aansluit bij zijn of haar woonwensen, nu en in de toekomst. Om dit te realiseren hebben we verschillende ambities rondom het wonen in Winterswijk. Deze ambities zijn:

- Inspelen op verschillende woonwensen;
- Energieneutraal 2030;
- Verbeteren van bestaande woningen;
- Kwalitatief goede woonomgeving;
- Het aantal inwoners laten groeien;
- Voldoende huisvesting voor nieuwe beroepsbevolking;
- Aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat op langere termijn.

### **Participatie**

Het onderwerp 'wonen' leeft en gaat iedereen aan. In de periode september 2019 t/m februari 2020 zijn woonwensen geïnventariseerd en zijn we met inwoners, organisaties en bedrijven over verschillende woononderwerpen in gesprek gegaan. Participatie is een belangrijk onderdeel geweest in de totstandkoming van de woonvisie.

### **Bevolking van Winterswijk**

In Winterswijk neemt het aantal ouderen toe en het aantal jongeren af. Door toename van het aantal instromers is het aantal inwoners de afgelopen jaren gestabiliseerd en nam het aantal huishoudens toe. Bevolkingsprognoses verwachten in 2030-2035 een omslag van groei naar afname van de bevolking als we geen maatregelen nemen om de gestelde ambities te realiseren.

### **De huidige woningvoorraad en de situatie op de woningmarkt**

De woningvoorraad uit Winterswijk bestaat voornamelijk uit koopwoningen, ook in vergelijking met het landelijke gemiddelde is het aandeel koopwoningen groot. De netto leegstand in de woningvoorraad is laag. Op de woningmarkt zien we dat de afgelopen jaren de druk op de woningmarkt is toegenomen. Woningprijzen zijn gestegen en het beschikbare aanbod is afgenomen. Het Kadaster heeft door een koopstromenonderzoek een analyse uitgevoerd van de koopstromen naar, binnen en vanuit de gemeente Winterswijk. Ook uit dit onderzoek komt naar voren dat de instroom van buiten de gemeente de laatste jaren is toegenomen. Meer dan een kwart van de personen die instromen zijn in Winterswijk geboren en keren dus terug. Een groot deel van de verhuizingen binnen de gemeente betreft kopers jonger dan 30 jaar.

Naast de sociale huurwoningen van woningcorporatie De Woonplaats en twee landelijke woningcorporaties bestaat ongeveer 14% van de woningvoorraad uit huurwoningen die in eigendom zijn van particuliere verhuurders. Dit zijn vaak verhuurders die enkele huurwoningen in bezit hebben.

### **Woningverbetering en duurzaamheid**

Onderzoeksbureau Companen heeft onderzoek gedaan naar de woningmarktopgaven in de wijken in Winterswijk. Winterswijk heeft namelijk een woningvoorraad die voor een belangrijk deel bestaat uit 'kwetsbare producten' op basis van woonwensen in de Achterhoek. De wijken Zuidwest en Zuidoost zijn het meest kwetsbaar, al zijn er in alle wijken risico's die leiden tot kwetsbaarheid. Mede vanwege de toegenomen woningvraag is deze kwetsbaarheid op korte termijn niet zichtbaar. Richting 2030 neemt deze kwetsbaarheid toe. Voor een brede wijkaanpak na de Pas zijn vanuit de opgaven in de bestaande woningvoorraad Zuidwest en Zuidoost het meest urgent.

Winterswijk wil in 2030 energieneutraal zijn. Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is een belangrijk onderdeel. In deze woonvisie staan we stil bij een aantal onderdelen uit de uitvoeringsagenda Duurzaamheid 2019-2022 vanwege een aantal concrete maatregelen op de korte termijn. Ook staan we stil bij de Regio Deal Achterhoek 2019-2022.

### **Nieuwe woningen voor de behoefte met kwaliteit**

Voor het toevoegen van nieuwe woningen is uitnodigingsplanologie de basis. Nieuwbouwplannen worden getoetst aan het volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouw Winterswijk 2019-2025. De ervaringen met dit afwegingskader zijn positief en daarom passen we dit afwegingskader niet aan. Bij gebiedsontwikkelingen leggen we afspraken vast in een privaatrechtelijke anterieure overeenkomst. Overige sturingsinstrumenten (bij nieuwbouw) zetten we niet in.

### **De woningbehoefte: Woonwensen in Winterswijk**

Naast het Achterhoeks Woonwensen en leefbaarheidsonderzoek van 2017 heeft Companen onderzoek gedaan naar de mismatch op de Winterswijkse woningmarkt, door het combineren van de verhuisvoorkeuren en de verhuiskeuze in de praktijk. Naast een kwantitatief (theoretisch) tekort van ongeveer 100 woningen per jaar is er vooral sprake in een mismatch in de samenstelling van het aanbod naar woningsegment. Zo is de lokale vraag naar eengezinswoningen in de koopsector groter dan het ver-

wachte aanbod. Er is een (theoretisch) overschot van vooral ongelijkvloerse huurappartementen. Daarnaast is per doelgroep de woonwensen beschreven, zoals jongeren en ouderen. Bij jongeren speelt dat landelijke huurtoeslagregels maken dat er een duidelijk onderscheid is tussen jongeren tot 23 jaar en vanaf 23 jaar. Bij ouderen is er interesse voor woonvormen waarbij ouderen elkaar ondersteunen. Ook is in deze woonvisie een aantal specifieke woonvormen beschreven, zoals tiny houses en flexwonen.

#### **Sociale huurwoningen De Woonplaats**

Met De Woonplaats en huurdersvereniging Winterswijk maken we jaarlijks prestatieafspraken. Het kader voor de prestatieafspraken is de gemeentelijke woonvisie. Het streven is om tot een eenvoudiger proces te komen ten opzichte van de huidige werkwijze. In de voorbereiding van de prestatieafspraken wordt de gemeenteraad betrokken. We vinden het belangrijk dat de doelgroep van De Woonplaats binnen afzienbare tijd een sociale huurwoning in de gemeente Winterswijk kan vinden. Hierover maken we afspraken. Daarnaast maken we afspraken over de verbetering en transformatie van de sociale huurwoningen.

#### **40 maatregelen**

De 40 maatregelen die die we als gemeente samen met inwoners en maatschappelijke partners op gaan pakken de komende jaren zijn divers: van het verbreden van het Agem energieloket naar een 'toekomstbestendig wonen' benadering tot het extra ondersteunen van initiatiefnemers voor gezamenlijke woonvormen. En van het organiseren van woonavonden tot een (extra) positieve houding bij nieuwbouwplannen met betaalbare koop eengezinswoningen. Alle 40 maatregelen vindt u terug in deze woonvisie.

### **4. Inleiding**

#### **4.1 Doel van de woonvisie**

Deze woonvisie geeft weer waar de gemeente Winterswijk zich de komende jaren op wil richten op het gebied van wonen. Het doel van de woonvisie is ervoor te zorgen dat Winterswijk een fijne gemeente blijft om in te wonen. Voor mensen die nu al in onze gemeente wonen en voor mensen die zich hier willen vestigen.

In de woonvisie benoemen we activiteiten en maatregelen die we samen met inwoners en maatschappelijke partners op gaan pakken op het gebied van wonen voor de periode tot 2025. De visie geeft de kaders aan waarbinnen we onze ambities gaan realiseren. Deze kaders zijn niet dwingend maar richtinggevend en geven daarmee ruimte voor flexibiliteit en maatwerk.

De woonvisie is de basis voor de prestatieafspraken met de woningcorporaties in Winterswijk en haar huurders. Dit is voornamelijk woningcorporatie De Woonplaats, naast twee landelijke woningcorporaties met een beperkt (zorg)woningbezit in Winterswijk.

#### **4.2 Vernieuwing van de woonvisie 'Winterswijk Vitaal' 2016-2020**

De vorige lokale woonvisie 'Winterswijk Vitaal' 2016-2020 was mede gebaseerd op de regionale woonagenda die in 2015 is opgesteld door de Achterhoekse gemeenten, woningcorporaties en de provincie Gelderland. Sinds 2015 en 2016 is er veel veranderd op het gebied van wonen. Bevolkingsontwikkelingen, herstel van de economie, veranderende woonwensen en de hiermee samenhangende ontwikkelingen op de woningmarkt vragen om vernieuwing van de lokale woonvisie 'Winterswijk Vitaal' 2016-2020. Ook is de energietransitie en de verduurzamingsopgave de afgelopen jaren nog hoger op de agenda komen te staan. In de vernieuwde woonvisie Winterswijk 2020-2025 Passend en duurzaam wonen in Winterswijk spelen we in op deze ontwikkelingen.

#### **4.3 Provinciaal beleid**

De provincie Gelderland heeft in 2018 haar koers Ruimte voor goed wonen<sup>1</sup> vastgesteld. Duurzaam, economisch krachtig en blijvend verbonden zijn daarin speerpunten. Naast de aanpassing en verduurzaming van de bestaande woningen is vraaggericht en flexibel bouwen uitgangspunt. De provincie kijkt naar wat per regio nodig is, want per regio verschilt de opgave. In de Food Valley en in de regio Arnhem-Nijmegen dient bijvoorbeeld het aantal woningen fors te worden uitgebreid. De opgave in de Achterhoek is voornamelijk de aanpak van de bestaande woningvoorraad. Dit betekent niet dat helemaal geen uitbreiding van de woningvoorraad in de Achterhoek mogelijk en nodig is. De provincie Gelderland stelt zich op als partner om aan te sluiten wat regionaal en lokaal wenselijk is. De provincie Gelderland is betrokken bij de regionale afstemming in de Achterhoek, zoals bij het opstellen van de regionale woonagenda en de regionale kwaliteitscriteria voor nieuwe woningbouwplannen.

1) <https://wonenenruimte.gelderland.nl/koers+ruimte+voor+goed+wonen/default.aspx>

#### 4.4 Regionale afstemming

De Winterswijkse woningmarkt staat niet op zichzelf. Het onderzoek van het Kadaster naar verhuisstromen (zie hoofdstuk 8) laat op de koopwoningmarkt veel verhuisbewegingen zien met onze buurgemeenten in de regio Achterhoek. Ook op de huurwoningmarkt vinden deze verhuisbewegingen plaats. Regionale afstemming over wonen vindt voornamelijk plaats op de Thematafel Wonen en Vastgoed binnen de regionale samenwerking 8RHK Ambassadeurs. In 2019 heeft de Thematafel Wonen en Vastgoed 11 uitgangspunten benoemd die de basis vormen voor een visie op wonen voor de Achterhoek.

Uitgangspunten voor regionaal woonbeleid:

1. Focus ligt op de aanpak van de bestaande woningvoorraad
2. Nieuwe plannen eerst toetsen op kwaliteit, dan pas op kwantiteit
3. Opzetten van transformatie- en sloopstrategie voor leegstaand / leegkomend vastgoed
4. Onderzoeken mogelijkheid tot opzetten sloop- / transformatiefonds
5. Ruimte geven aan lokaal maatwerk
6. Woonbeleid baseren op actuele feiten en trends
7. Inbreiden gaat boven uitbreiden
8. Stimuleren nieuwe, bijzondere manieren van wonen
9. Afstemming vraag en aanbod wonen met zorg
10. Leefbaarheid is meer dan wonen
11. Economie benutten als aanjager van de woningmarkt

Voor het tweede uitgangspunt is een set regionale kwaliteitscriteria opgesteld en vastgesteld door de afzonderlijke gemeenteraden in de Achterhoek. Winterswijk heeft deze criteria opgenomen in het volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouwplannen Winterswijk 2019-2025. In hoofdstuk 10 gaan we daar nader op in.

Als gemeente Winterswijk conformeren we ons aan de regionale uitgangspunten. Binnen deze uitgangspunten beoordelen we wat nodig is voor de woningmarkt van Winterswijk. De afgelopen jaren is steeds meer duidelijk geworden dat binnen de Achterhoek verschillen zijn tussen gemeenten en kernen. Bevolkingsopbouw, de samenstelling van de huidige woningvoorraad en aanwezigheid van voorzieningen maken dat je niet kunt spreken van één Achterhoekse woningmarkt die over het gehele gebied gelijk is.

In 2021 vindt een Achterhoekse woonwensen en leefbaarheidsonderzoek plaats. Aansluitend wordt een nieuwe regionale woonagenda opgesteld.

#### 4.5 Positie t.o.v. (ruimtelijk) beleid Winterswijk

Het gemeentelijk woonbeleid in deze woonvisie staat niet op zichzelf. Bij de uitvoering van activiteiten vanuit deze woonvisie wordt in samenhang gekeken naar de opgaven met het overige beleid in Winterswijk. Niet alleen ruimtelijk, maar ook met het sociaal domein en het economisch beleid. De betrokkenheid van wonen bij de opgave Winterswijk Drempelvrij, de samenhang tussen wonen en zorg zijn slechts enkele voorbeelden van de verbondenheid tussen wonen en het sociaal domein. Huisvesting van voldoende arbeidskrachten is belangrijk voor de bedrijven in Winterswijk vanwege afname van de huidige beroepsbevolking, voornamelijk door pensionering. Bij voldoende huisvesting nabij de plek waar gewerkt wordt, blijven grote woon-werkverplaatsingen door mensen uit andere regio's beperkt. Dit draagt bovendien bij aan het versterken van de lokale economie.

De toekomstige Omgevingswet heeft als ambitie gelanceerd dat onder meer gemeenten de hoofdzaken van hun beleid voor de fysieke leefomgeving integraal samenbrengen in een omgevingsvisie. Mogelijk dat het woonbeleid / de woonvisie in de toekomst wordt opgenomen als onderdeel van de omgevingsvisie.

Deze woonvisie is geen onderdeel van de omgevingsvisie maar een specifiek beleidsdocument. De documenten werken samen om de gestelde doelen te bereiken. Ruimtelijke keuzes op het gebied van wonen zijn opgenomen in de Omgevingsvisie Buitengebied en de Structuurvisie Kom Winterswijk, en dus niet in deze woonvisie. De Structuurvisie voor de kom en de Omgevingsvisie voor het buitengebied blijven geheel overeind bij vaststelling van deze woonvisie. Voorbeelden van de ruimtelijke keuzes zijn de regels voor nieuwbouw van woningen in het buitengebied of de benoemde potentiële herontwikkelingslocaties in de kern van Winterswijk.

Conform de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' vinden we het belangrijk dat woningbouw zoveel mogelijk op inbreidingslocaties plaatsvindt. Bijvoorbeeld door transformatie van leegstaande panden. Invulling van uitbreidingslocaties is mogelijk als inbreiding geen goed alternatief is en als daardoor de ruimtelijke kwaliteit op de inbreidingslocaties en voor de nabije omgeving afneemt. Uitbreidingslocaties

dienen conform de Ladder voor duurzame verstedelijking aan de randen van onze kom gezocht te worden.

De Omgevingsvisie buitengebied biedt beleidsruimte om naast de inbreiding ook het aantal woningen in het buitengebied uit te breiden. Dit vindt plaats in of aansluitend op de buurtschappen in het buitengebied of op de bestaande erven. Voor de vitaliteit en de toekomstbestendigheid van het buitengebied is het wenselijk dat verschillende doelgroepen, vooral jongeren en jong volwassenen er kunnen blijven en komen wonen. Uitgangspunt is dat het woningbouwprogramma aansluit bij de (lokale) behoefte. De uitbreidingen in het buitengebied zijn niet specifiek gericht om het aantal inwoners te laten groeien. Uitbreidingen ten behoeve van de groei van het aantal inwoners vinden voornamelijk in de kern van Winterswijk plaats.

#### **4.6 Gevolgen coronavirus**

We schrijven deze woonvisie in een periode van een crisis door het coronavirus. Het virus heeft wereldwijd gevolgen voor de gezondheid en de economie en daarmee ook in Winterswijk. Deze economische gevolgen hebben ook effect op de woningmarkt. Wat de exacte gevolgen zijn van het coronavirus op de Winterswijkse woningmarkt voor de korte, middellange en lange termijn is onduidelijk. In het verleden is gebleken dat het vertrouwen van de consument in de economie grote invloed heeft op de woningmarkt. Daarnaast hebben de hoogte van de (hypotheek)rente, eventuele aanpassing van huurtoeslagregels of andere overheidsmaatregelen ook invloed op de woningmarkt.

##### ***Gevolgen op de korte termijn***

Voor de korte termijn verwachten we dat de verhuiscgenigheid enigszins gaat afnemen. In een periode van onzekerheid over je baan denk je niet aan verhuizen of zelfs aan het bekijken van een ander huis. Je blijft dan even zitten waar je zit. Ondanks de crisis blijft het (landelijke) woningtekort groot. Of door de coronacrisis het woningaanbod in Winterswijk toe neemt hangt naast de ontwikkeling van de vraag, vooral af van de ontwikkeling van het aanbod. In het tweede kwartaal van 2020 is nog geen effect van de coronacrisis op de woningmarkt zichtbaar. Het aanbod in Winterswijk is op dit moment zowel in de koop als in de huur relatief beperkt (zie hoofdstuk 8.3) en de leegstand in de woningvoorraad is laag (zie hoofdstuk 8.2). Het is daarom acceptabel dat het beschikbare aanbod in Winterswijk enigszins toe neemt. Bovendien kan de bestaande woningvoorraad niet volledig inspelen op de (kwalitatieve) woonwensen in Winterswijk.

Minder of geen nieuwe woningen realiseren vanwege het coronavirus is daarom niet aan de orde. Bijvoorbeeld door aan nieuwe woningbouwplannen planologisch (bestemmingsplannen) niet meer mee te werken. We blijven woningbouwplannen die inspelen op de behoefte met voldoende kwaliteit positief beoordelen. De wijze waarop we dit doen is opgenomen in hoofdstuk 10.

##### ***Gevolgen op de middellange en lange termijn***

De gevolgen van het coronavirus op de middellange en lange termijn zijn onzeker. Lopende bouwprojecten gaan door, maar wat zijn de gevolgen voor projecten die nog 'in de pijplijn zitten'? Is er nog voldoende personeel en bouw materiaal beschikbaar voor de realisatie van nieuwe woningen en verbetering van de bestaande woningen? De gevolgen van een crisis worden in de bouwwereld vaak pas een half jaar tot een jaar later zichtbaar.

Overaanbod op de woningmarkt en leegstand willen we voorkomen. De woningprijzen, die de afgelopen jaren flink zijn gestegen, zullen naar verwachting stabiliseren of licht dalen. Mogelijk dat ook verschuiving van de vraag gaat plaatsvinden naar meer goedkopere koopwoningen, of verschuiving van de vraag van koop naar huur. De situatie op de woningmarkt blijven we monitoren en zo nodig stellen we ons beleid bij. Met woningcorporatie De Woonplaats maken we zo nodig aanvullende afspraken om te zorgen voor voldoende huurwoningen.

#### **4.7 Leeswijzer**

In hoofdstuk 5 beschrijven we de Winterswijkse ambities op het gebied van wonen. Hoofdstuk 6 bevat de participatie bij de totstandkoming van deze woonvisie: de wijze waarop we met inwoners van Winterswijk in gesprek zijn gegaan en woonwensen zijn geïnventariseerd. In hoofdstuk 7 is de opbouw van de huidige bevolking van Winterswijk opgenomen met een prognose naar de toekomst. De huidige woningvoorraad en de situatie op de woningmarkt komt aan de orde in hoofdstuk 8.

Hoofdstuk 9 woningverbetering en duurzaamheid gaat in op de aanpak van de bestaande woningvoorraad en hoofdstuk 10 op de wijze waarop nieuwe woningen voor de behoefte en met kwaliteit worden beoordeeld. In hoofdstuk 11 beschrijven we de woonwensen in Winterswijk per doelgroep en staan we stil bij een aantal specifieke woonvormen. De sociale huurwoningen van De Woonplaats en de samenwerking tussen gemeente Winterswijk, De Woonplaats en de Huurdersvereniging Winterswijk is beschreven in hoofdstuk 12. Ten slotte gaan we in hoofdstuk 13 in op de woonavonden en de monitoring bij uitvoering van deze woonvisie.

Maatregelen:

1. Als gemeente Winterswijk conformeren we ons aan de regionale uitgangspunten. Binnen deze uitgangspunten beoordelen we wat nodig is voor de woningmarkt van Winterswijk.
2. We blijven woningbouwplannen die inspelen op de behoefte met voldoende kwaliteit positief beoordelen.
3. De situatie op de woningmarkt blijven we monitoren en zo nodig stellen we ons beleid bij.
4. Met woningcorporatie De Woonplaats maken we zo nodig aanvullende afspraken om te zorgen voor voldoende huurwoningen vanwege de coronacrisis.

## **5. De Winterswijkse ambities**

Winterswijk kenmerkt zich door het bieden van een dorps woonmilieu met een levendig centrum en een aantrekkelijk buitengebied. Het is fijn wonen in Winterswijk! Onze inwoners willen hun woonwensen graag in Winterswijk vervullen. Van jong tot oud. Ook de belangstelling van toekomstige bewoners vanuit andere gemeenten is de laatste jaren flink toegenomen. We willen dat de woningen en de woonomgeving in Winterswijk blijven inspelen op de verschillende woonwensen voor nu en in de toekomst. Naast de hoeveelheid woningen is voornamelijk de kwaliteit van de woning en woonomgeving belangrijk.

**We willen dat iedereen in Winterswijk een passende en duurzame woning kan vinden die aansluit bij zijn of haar woonwensen, nu en in de toekomst!**

Om dit te realiseren hebben we verschillende ambities rondom het wonen in Winterswijk. Deze ambities zijn:

### ***Inspelen op verschillende woonwensen***

We zien dat de huidige woningvoorraad onvoldoende inspeelt op de woonwensen van verschillende bewoners. Nieuwe woningen met kwaliteit voor de behoefte is het uitgangspunt. De woningvoorraad maken we hierdoor divers, passend bij de diverse bevolking. Van jong tot oud. We kijken daarbij naar verschillende woonwensen in de kern, wijken, de buurtschappen en het buitengebied. Hierdoor vergroten we de mogelijkheden om in de eigen buurt een wooncarrière te kunnen maken.

### ***Energieneutraal 2030***

Winterswijk wil in 2030 energieneutraal zijn. Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is een belangrijk onderdeel. Dat doen we door maatregelen in de bestaande woningvoorraad te stimuleren en te faciliteren. Naast maatregelen voor het verminderen van het energieverbruik gaat het ook om maatregelen om energie duurzaam op te wekken.

### ***Verbeteren van de bestaande woningen***

Naast de verduurzaming is het verbeteren van de bestaande woningen op het gebied van wooncomfort en levensloopbestendigheid een belangrijke opgave. Hierdoor kan men langer passend blijven wonen in de eigen woning en worden woningen geschikt voor meerdere doelgroepen.

### ***Kwalitatief goede woonomgeving***

Een kwalitatief goede woonomgeving is van groot belang voor het woongenot. Winterswijk heeft aantrekkelijke buurten, wijken en buurtschappen en dat behouden we. Dit doen we samen met de bewoners van de wijk. Elke wijk heeft zijn eigen kwaliteit en dat willen we behouden. Zowel op fysiek als op sociaal vlak. Leefbaarheid, bereikbaarheid en mobiliteit, voldoende openbaar groen met aandacht voor biodiversiteit en cultuurhistorie zijn slechts enkele van deze kwaliteiten. Ook is er aandacht voor de klimaatveranderingen, waarvan de impact steeds meer duidelijk wordt. De gevolgen zijn o.a. een toenemende kans op wateroverlast, hittestress en droogte.

### ***Het aantal inwoners laten groeien***

In tegenstelling tot ontwikkelingen uit het verleden en prognoses willen we het inwoneraantal in Winterswijk niet laten afnemen, maar laten groeien. Dit doen we door het toevoegen van woningen met voldoende kwaliteit die aansluiten op de behoefte. Hierbij gaat het om zowel de woonwensen van de huidige inwoners van Winterswijk, als woningzoekenden van buiten onze gemeente. Voornamelijk woningen voor jongeren en jonge gezinnen die vanwege studie of werk buiten Winterswijk zijn gaan wonen en nu graag willen terugkeren. Het gaat niet alleen om woningen in de kern van Winterswijk, maar ook in Meddo, de buurtschappen en het buitengebied. Thuiswerken met innovatieve manieren van werken op afstand biedt mogelijkheden om woonwensen in Winterswijk te vervullen, ook al is de locatie van het bedrijf waar wordt gewerkt niet om de hoek. Jongeren en jonge gezinnen zijn belangrijk om het aantal inwoners op de korte en op de lange termijn te laten groeien.

### ***Voldoende huisvesting voor nieuwe beroepsbevolking***

We willen zorgen voor voldoende huisvesting voor nieuwe beroepsbevolking. Dit is belangrijk voor de bedrijven in Winterswijk vanwege afname van de huidige beroepsbevolking. Hierdoor blijven grote

woon-werkverplaatsingen door mensen uit andere regio's die een baan vinden in Winterswijk beperkt. Dat willen we bereiken door als gemeente aantrekkelijk te blijven voor mensen die hier ook willen werken. We bieden ook voor deze nieuwe beroepsbevolking een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

#### ***Aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat op de langere termijn***

Door Winterswijk te laten groeien en te zorgen voor voldoende huisvesting voor nieuwe beroepsbevolking versterken we de lokale economie en houden we voorzieningen in Winterswijk op peil. Zo zorgen we ook op de langere termijn voor een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat: sociaal, duurzaam, veilig, met toekomstperspectief en met een Winterswijkse / Achterhoekse kwaliteit van leven.

### **6. Participatie bij totstandkoming woonvisie**

Het onderwerp 'wonen' leeft en gaat iedereen aan. Niet alleen landelijk, maar ook zeker in Winterswijk. In de periode september 2019 t/m februari 2020 zijn woonwensen geïnventariseerd en zijn we met inwoners, organisaties en bedrijven over verschillende woononderwerpen in gesprek gegaan. In dit hoofdstuk gaan we in op het doorlopen proces. De uitkomsten van de bijeenkomsten en enquêtes komen terug in de bijlagen en bij het desbetreffende onderwerp in deze woonvisie, zoals de woonwensen in hoofdstuk 11. Uitzondering daarop is het gesprek met afvaardiging van OWIN en OBW in 6.5. Bij 6.5 gaan we wel kort in op wat is besproken tijdens het gesprek.

#### **6.1 Thema-avond over wonen**

Voor de thema-avond over wonen op 25 november 2019 was veel belangstelling. Op de thema-avond zijn ruim 70 deelnemers in twee gespreksrondes over verschillende thema's in gesprek gegaan aan de hand van een casus, stelling of specifieke vraag. Thema's waren o.a. jongeren, initiatieven voor gezamenlijk wonen en bijzondere woonvormen. Per thema is alle inbreng op een flipover genoteerd. Na de gespreksrondes zijn de uitkomsten op hoofdlijnen gezamenlijk besproken.

In bijlage A zijn de notities op de flipovers uitgewerkt. De notities zijn bij de uitwerking niet geïnterpreteerd, aangevuld of samengevoegd.

#### **6.2 Meedenksessie wonen met jongeren**

In samenwerking met SPOT Jongerenwerk organiseerde de gemeente Winterswijk op 21 november 2019 een meedenksessie wonen. Met 12 jongeren in de leeftijd van 17 t/m 23 jaar gingen we in gesprek over wonen. Vragen die met de jongeren zijn besproken waren bijvoorbeeld: Waar wil je wonen? Hoe wil je wonen? Wat komt er allemaal bij kijken als je op jezelf gaat wonen?

In bijlage B zijn de belangrijkste uitkomsten van de meedenksessie uitgewerkt.

#### **6.3 Inspiratiebijeenkomst woonvormen voor ouderen en enquête**

De Seniorenraad Winterswijk organiseerde op 8 januari 2020 een zeer goed bezochte inspiratiebijeenkomst over woonvormen voor ouderen. Onder andere kwam woongroep Den Pollewijk aan bod, een woonvorm voor ouderen in Winterswijk en eigendom van De Woonplaats. In Den Pollewijk kijken bewoners naar elkaar om en zijn er verschillende activiteiten in de gezamenlijke ruimte. De heer Prak sprak namens Knarrenhof. Knarrenhof is een woonvorm voor 'jonge-ouderen' en 'oudere-jongeren' die elkaar graag helpen en zo lang mogelijk zelfstandig willen wonen. Dit kan ook wonen voor ouderen samen met jongeren zijn.

Aan het einde van de inspiratiebijeenkomst is een enquête uitgedeeld, opgesteld door de Seniorenraad, woningcorporatie De Woonplaats en de gemeente Winterswijk. Deze enquête was daarna ook beschikbaar voor andere belangstellenden. Doel van de enquête was om een nog beter beeld te krijgen van de woonwensen van (toekomstige) ouderen in Winterswijk. 53 huishoudens vulden de enquête in. De gemeente Winterswijk en De Woonplaats willen graag een groep enthousiaste ouderen ondersteunen die een initiatief willen nemen voor een woonvorm voor ouderen. 60% van de deelnemende huishoudens gaven zich hiervoor op.

Bijlage C bevat de uitkomsten enquête woonvormen voor ouderen in Winterswijk.

#### **6.4 Enquête woonwagengewoners**

De laatste jaren zijn er ontwikkelingen geweest op het gebied van huisvesting voor woonwagengewoners. Woonwagengewoners hebben, op basis van hun eigen culturele identiteit, recht op een eigen vorm van leven en de daarbij passende huisvesting in een woonwagen. Elke gemeente moet binnen het woonbeleid rekening houden met de specifieke woonbehoefte van woonwagengewoners. De gemeente Winterswijk en woningcorporatie De Woonplaats hielden een enquête om deze specifieke woonbehoefte te inventariseren. De enquête werd gehouden in de periode van 18 september tot en met 4 oktober 2019. 32 personen vulden de enquête in.

Bijlage D bevat de uitkomsten enquête woonwagengewoners.

## 6.5 Gesprek afvaardiging OWIN en OBW

De gemeente Winterswijk sprak met afvaardiging van de Ondernemerskring Winterswijk (OWIN) en Ondernemers Buitengebied Winterswijk (OBW) op 7 november 2019 over de behoefte aan woonruimte voor medewerkers van nu en in de toekomst in Winterswijk.

Met de nieuwe Omgevingsvisie voor het buitengebied van Winterswijk en het vervallen van de woningcontingenten zijn veel belemmeringen voor het toevoegen van woningen weggenomen. In het gesprek is aandacht gevraagd voor flexwonen. Zowel flexwonen vanuit de bewoner als in verschijningsvorm. Dit biedt kansen voor het aantrekken van werknemers en is een innovatieve manier van bouwen. Bovendien kunnen materialen worden hergebruikt (circulair).

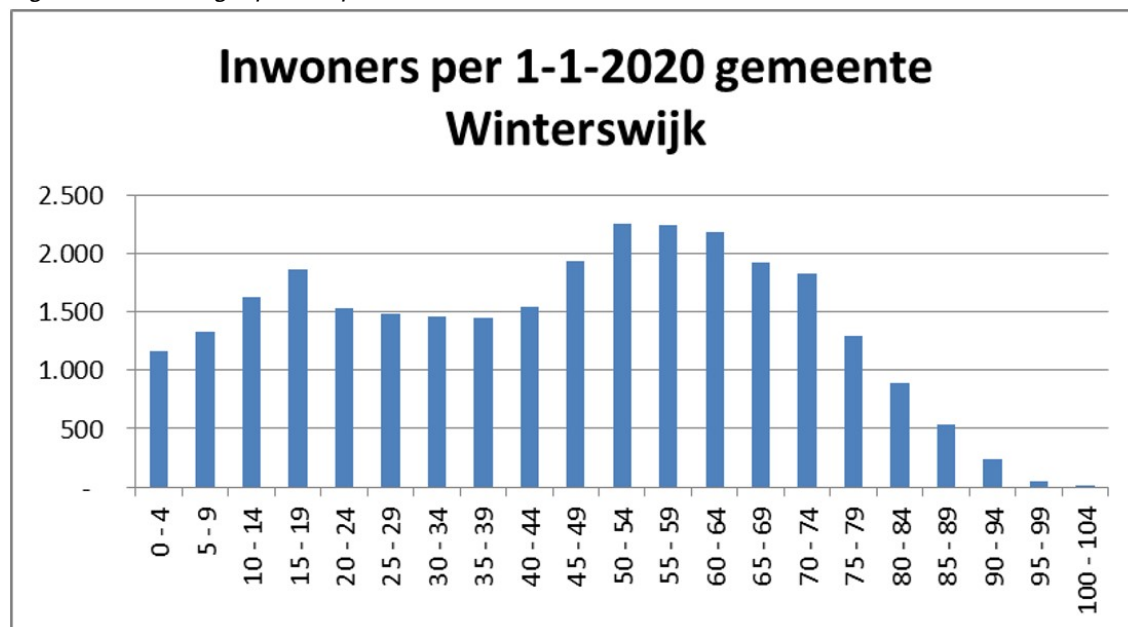
## 7. Bevolking van Winterswijk

### 7.1 Aantal ouderen neemt toe, aantal jongeren neemt af

De bevolking in Nederland wordt gemiddeld ouder. In Winterswijk is het aandeel (toekomstige) ouderen groter dan het gemiddelde van Nederland. Figuur 1 bevat de opbouw van de bevolking in Winterswijk naar leeftijd, in leeftijdsklassen van 5 jaar. Zichtbaar is dat ten opzichte van andere leeftijdsgroepen in Winterswijk relatief veel inwoners in de leeftijdsgroep 45 t/m 75 jaar zijn. Dit is voor een deel de 'baby-boomgeneratie'. De komende jaren groeit deze groep ouderen en is sprake van vergrijzing van de bevolking.

Naast de toename van het aantal ouderen zien we ook het aantal jongeren afnemen. Dit wordt ontgroening genoemd. Het aantal inwoners in de groep 15 tot en met 19 jaar is met ruim 1.800 inwoners nog behoorlijk groot ten opzichte van andere leeftijdscategorieën. Echter ligt het aantal inwoners met gemiddeld 1.200 inwoners in de categorieën 0 tot en met 4 jaar en 5 tot en met 9 jaar flink lager dan de hogere leeftijdsgroepen. Dit komt doordat het aantal vrouwen in de leeftijd 20 tot en met 40 is afgenomen, het gemiddeld aantal kinderen dat een vrouw krijgt afneemt, en doordat het aantal vrouwen dat kinderen krijgt daalt.

Figuur 1: Bevolkingsopbouw per 1-1-2020



Bron: Basisregistratie Personen (BRP) – Gemeente Winterswijk

### 7.2 Aantal inwoners stabiliseert, aantal huishoudens neemt toe

In de periode 2005 t/m 2014 kende Winterswijk een vrij structurele jaarlijkse bevolkingsafname. In de periode 2015 t/m 2018 is het aantal inwoners gestabiliseerd rond de 28.900 inwoners. Op 1-1-2020 was het aantal inwoners in Winterswijk 28.854 inwoners.

Belangrijkste oorzaak van de stabilisatie is dat de instroom van personen van buiten Winterswijk de afgelopen jaren flink is toegenomen. Per jaar kunnen hierin wel fluctuaties zijn door instroom en uitstroom van statushouders in het AZC in Winterswijk. Echter is de trend van de afgelopen jaren duidelijk zichtbaar: het aantal instromers neemt toe.

Wel is sprake van een sterfteoverschot. Vanwege de verouderde bevolkingsopbouw overlijden meer personen in Winterswijk dan kinderen worden geboren. In 2017 was dit aantal 104 personen en in 2018 betrof het 53 personen. Instroom van buiten de gemeente Winterswijk is nodig om dit te compenseren en afname van het aantal inwoners de komende jaren te voorkomen of groei van de bevolking te realiseren.

Het aantal huishoudens nam de afgelopen jaren toe. Dit wordt naast de toename van de instroom onder andere veroorzaakt doordat de huishoudens kleiner worden, mensen wonen vaker alleen of met z'n tweeën. Dit wordt verdunning van huishoudens genoemd.

### 7.3 Bevolkingsprognoses: in 2030-2035 van groei naar afname zonder actie

Prognoses leveren o.a. op gemeentelijk schaalniveau informatie over het aantal inwoners, het aantal huishoudens, de woningvoorraad en de woningbehoefte voor de komende jaren. Ervaring is dat prognoses fluctueren en geen exacte waarheid zijn van de toekomst. Eerdere prognoses lieten een afname van de bevolking zien in de huidige jaren, terwijl in de praktijk de bevolking de laatste jaren is gestabiliseerd. Deze stabilisatie heeft plaatsgevonden ondanks dat er beperkt nieuwbouw is toegevoegd, terwijl nieuwbouw van invloed is op de uitkomsten van prognoses. De meest recente prognoses laten wel een enigszins stabiel beeld zien, waaronder de Primos prognose 2020.

Figuur 2: Primos prognose 2020 – Winterswijk

|      | Bevolking totaal | Huishoudens totaal |
|------|------------------|--------------------|
| 2020 | 28.870           | 12.800             |
| 2025 | 29.120           | 13.090             |
| 2030 | 29.240           | 13.310             |
| 2035 | 29.220           | 13.290             |
| 2040 | 28.930           | 13.150             |
| 2045 | 28.480           | 12.900             |
| 2050 | 28.110           | 12.690             |

Bron: ABF Research

De verwachting is dat op basis van Primos prognose 2020, in de periode 2030-2035 het omslagpunt zal komen van groei naar afname van het aantal bewoners en huishoudens. Dit komt omdat in die periode het verwachte sterfteoverschot is toegenomen door de verouderde bevolking. Er is dan nog meer instroom van buiten de gemeente nodig om dit sterfteoverschot te compenseren, om de bevolking van Winterswijk te laten groeien. Met uitvoering van onze gestelde ambities en de benoemde activiteiten en maatregelen willen we deze groei faciliteren.

## 8. De huidige woningvoorraad en de situatie op de woningmarkt

### 8.1 Samenstelling woningvoorraad

Per 1-1-2020 bestond de woningvoorraad in Winterswijk uit 13.096 woningen. Het merendeel van de woningvoorraad is eigendom van diegene die er ook daadwerkelijk woont. Namelijk 68%. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde is dit hoog. Landelijk bestaat de woningvoorraad voor 57% uit koopwoningen.

Figuur 3: Samenstelling woningvoorraad naar eigendom, Winterswijk en landelijk

|                               | Winterswijk      | Landelijk |
|-------------------------------|------------------|-----------|
| Koopwoningen                  | 68%              | 57%       |
| Huurwoningen woningcorporatie | 18%              | 30%       |
| Huurwoningen overig           | 14% <sup>2</sup> | 13%       |
| Totaal                        | 100%             | 100%      |

Bron: Winterswijk: BAG Basisregistratie Adressen en Gebouwen) gemeente Winterswijk per 01-01-2020, landelijk: CBS Statline per 01-01-2019

2) Inclusief tweede woningen die niet aan anderen worden verhuurd, maar in specifieke perioden worden bewoond door de eigenaar / eigenaren. Dit speelt voornamelijk in het buitengebied.

Naast het hoge aantal koopwoningen bestaat de woningvoorraad in Winterswijk voor 50% uit woningen die voor 1970 zijn gebouwd. Het aantal woningen gebouwd na 2010 is beperkt. In figuur 4 is de samenstelling van de huur- en koopwoningvoorraad naar bouwjaarklassen per 1 januari 2020 weergegeven.

*Figuur 4: Samenstelling huur- en koopwoningvoorraad naar bouwjaarklassen per 1 januari 2020*

|                    | Winterswijk |
|--------------------|-------------|
| Huur tot 1945      | 9%          |
| Huur 1945-1970     | 6%          |
| Huur 1970-1990     | 9%          |
| Huur 1990-2010     | 7%          |
| Huur 2010 – nu     | 1%          |
| <b>Totaal huur</b> | <b>32%</b>  |
| Koop tot 1945      | 21%         |
| Koop 1945-1970     | 15%         |
| Koop 1970-1990     | 20%         |
| Koop 1990-2010     | 10%         |
| Koop 2010 – nu     | 2%          |
| <b>Totaal koop</b> | <b>68%</b>  |

*Bron: BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) gemeente Winterswijk*

Met uitzondering van het centrale deel<sup>3</sup> van Winterswijk bestaat de woningvoorraad voornamelijk uit grondgebonden woningen. In het centrale deel bestaat 55% van de woningvoorraad uit appartementen. Het buitengebied bestaat voornamelijk uit vrijstaande en 2/1 kap woningen. Meer informatie over de samenstelling van de woningvoorraad per wijk komt terug in bijlage G in het onderzoek van Companen naar de woningmarktopgaven in de wijken.

## 8.2 Leegstand

Leegstand in de woningvoorraad baseren we op basis van ingeschreven personen op het adres van de woning. Staat niemand ingeschreven op het adres, dan is er sprake van leegstand. In de praktijk is echter vaak geen sprake van leegstand. We spreken daarom van bruto en netto leegstand. Bruto leegstand betreft het percentage woningen waar niemand staat ingeschreven, netto leegstand betreft het percentage woningen die daadwerkelijk leeg staan en geen invulling hebben. In Winterswijk is het verschil tussen bruto en netto leegstand relatief groot. Groter dan de andere gemeenten in de Achterhoek. Dit komt onder andere door tweede woningen die niet aan anderen worden verhuurd, maar alleen in de weekenden worden bewoond door de eigenaren. Dit speelt voornamelijk in het buitengebied. Ook hebben woningen regelmatig een andere functie, bijvoorbeeld appartementen die benut worden als opslag of kantoor. Dit speelt voornamelijk in het centrum van Winterswijk boven winkels.

Daarnaast is een deel van de leegstand van korte duur, bijvoorbeeld vanwege verbouwing van een woning na aankoop. Deze woningen zijn ook niet beschikbaar voor de woningmarkt. Alle leegstand korter dan één jaar beschouwen we als leegstand van korte duur.

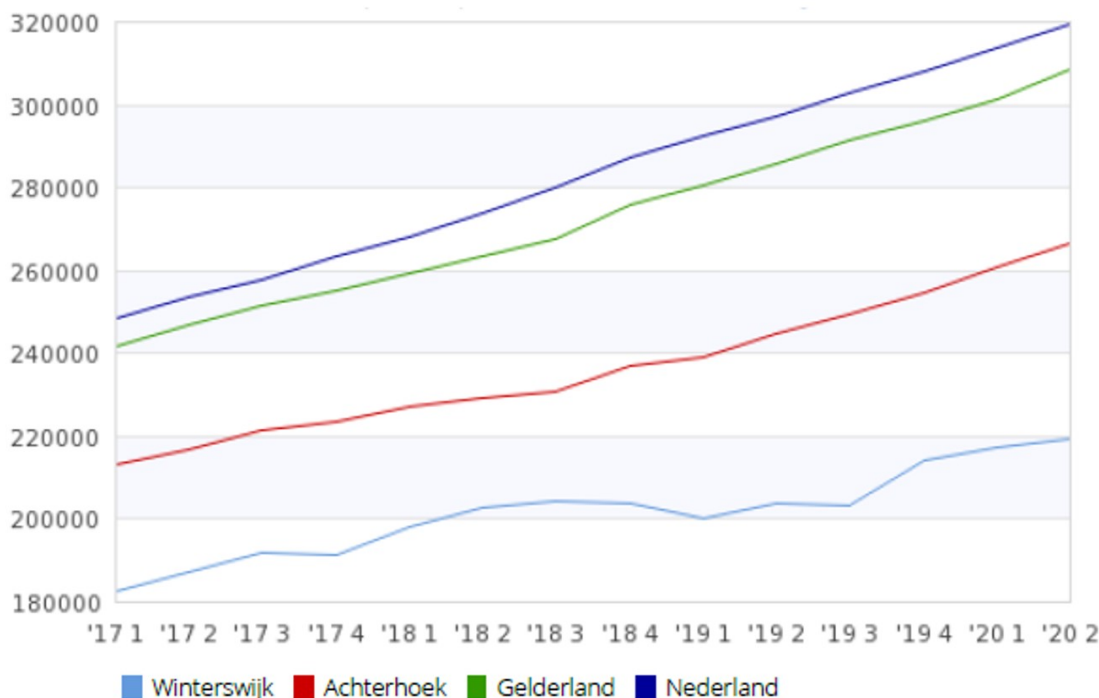
We streven naar een netto leegstandspercentage van maximaal 2%, waarbij we leegstand van korte duur niet meerekenen. Op 01-01-2020 was het netto leegstandspercentage in de woningvoorraad van Winterswijk minder dan 1%, namelijk 0,7%. In de voorgaande jaren was dit percentage hoger, omdat woningen vaak langer te koop stonden.

## 8.3 Koopwoningmarkt

De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt toegenomen. Woningprijzen zijn gestegen en het beschikbare aanbod is afgenomen. Niet alleen landelijk, maar ook in Winterswijk. Gerealiseerde nieuwbouw heeft deze druk niet doen afnemen. De gemiddelde koopsom voor een bestaande woning in de gemeente Winterswijk is sinds 2014 flink gestegen. De gemiddelde koopsom in Winterswijk is lager dan het gemiddelde in de Achterhoek, in de provincie Gelderland en van Nederland. De regionale verschillen op de woningmarkt zijn groot. Het beschikbare aanbod (type, kwaliteit) is van invloed op de gemiddelde koopsom. Ten opzichte van de Achterhoek worden in Winterswijk relatief veel rijwoningen verkocht. Mede hierdoor ligt de gemiddelde prijs lager t.o.v. het gemiddelde in de Achterhoek.

3) Op basis van CBS buurtindeling

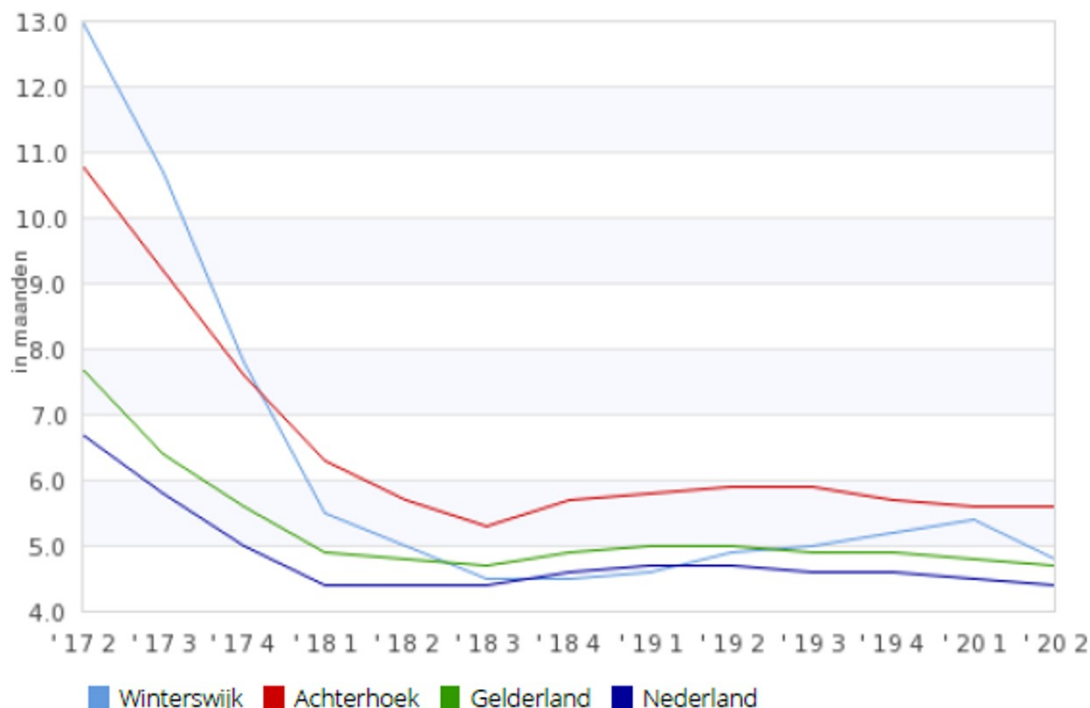
*Figuur 5: Gemiddelde koopsom per kwartaal in Winterswijk vanaf 2017, vergeleken met regionaal, provinciaal en landelijk gemiddelde. Gemiddelde koopsom in grafiek is gebaseerd op voortschrijdend gemiddelde van 4 kwartalen.*



Bron: Woningmarktcijfers.nl

Naast de gemiddelde koopsom is de theoretische verkooptijd een geschikte indicator om de situatie op de woningmarkt in beeld te brengen. De theoretische verkooptijd (TVT) is een door Woningmarktcijfers.nl ontwikkelde indicator. Deze geeft op een duidelijke manier aan hoe de vraag- en aanbodverhouding op kwartaalbasis in een bepaald gebied is. Het woningaanbod wordt vastgesteld aan de hand van het woningaanbod van diverse woonsites op basis van het gemiddelde van drie maanden. De TVT geeft vervolgens het aantal maanden aan dat nodig is om het gehele woningaanbod te verkopen. De theoretische verkooptijd in Winterswijk is sinds 2018 vergelijkbaar met de rest van Nederland. Kijken we langer terug, dan was de theoretische verkooptijd in Winterswijk veel langer. In 2014 was de theoretische verkooptijd in Winterswijk ongeveer 30 maanden (2,5 jaar), in Nederland was toen het gemiddelde verkooptijd ongeveer 20 maanden.

*Figuur 6: Theoretische verkooptijd per kwartaal in Winterswijk vanaf 2017, vergeleken met regionaal, provinciaal en landelijk gemiddelde.*



Bron: Woningmarktcijfers.nl

#### 8.4 Koopstromenonderzoek

Het Kadaster heeft door middel van een koopstromenonderzoek een analyse uitgevoerd van de koopstromen naar, binnen en vanuit de gemeente Winterswijk over de periode 01-01-2008 t/m 30-09-2019. De rapportage in bijlage E bevat een uitgebreide analyse van de koopstromen per wijk, leeftijd, woningtype en woningprijs. De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn hieronder weergegeven. Daarnaast heeft het Kadaster een aanvullend onderzoek gedaan naar de geboorteplaats van instromers en interne kopers. Deze rapportage is terug te vinden in bijlage F.

##### **Transacties algemeen (instroom, binnen gemeente en vertrek)**

- Sinds 2013 stijgt het aantal instromers elk jaar licht. In 2018 is een sterkere stijging te zien dan in de voorgaande jaren;
- De meeste transacties vinden plaats in de prijsklasse tot € 150.000,-. Het aantal transacties in deze prijsklasse was behoorlijk stabiel vanaf 2008 en nam vanaf 2014 toe;
- Vanaf 2015 zien we een toename in het aantal transacties in de prijsklassen van € 150.000,- tot € 350.000,-;
- Vanaf 2015 is ook een stijging te zien in het aantal transacties van woningen die meer dan € 350.000,- kosten. Ook het aantal verkochte woningen duurder dan € 450.000,- stijgt sinds die periode licht;
- Het merendeel van de transacties vindt plaats in de laatste jaren van de onderzoeksperiode. Dit speelt in de kern maar voornamelijk in het buitengebied;
- In vergelijking met buurgemeenten is de groep jonge kopers erg groot, zowel qua instroom als qua interne verhuizers;
- Het aantal gekochte woningen voor verhuur en als tweede woning nam vanaf 2016 fors toe.

##### **Instroom kopers van buiten de gemeente**

- Er is een grote groep instromers van onder de 30 jaar die kiest voor de kern. De iets oudere instromers kiezen relatief iets vaker voor het buitengebied dan hun leeftijdsgenoten die intern verhuizen, maar ook onder de oudere instromers blijft de kern populair;
- Instromers jonger dan 30 jaar kopen vooral de goedkopere woningen; slechts een enkeling betaalt meer dan € 250.000;
- De grootste groepen instromers komen uit buurgemeenten. Dit zijn vooral personen in jongere leeftijdscategorieën;
- De groep instromers van buiten de regio is aanzienlijk. 18% van de instromers komt uit West-Nederland. Deze groep koopt voornamelijk een woning in het buitengebied;
- Een aanzienlijk deel van de 60 tot 75 jarigen, 27%, komt uit het westen van Nederland. Ook een groot deel van de 45 tot 60 jarigen, ruim 25%, komt uit West-Nederland;

- Meer dan een kwart (26%) van de personen die instromen (vorige woonplaats buiten Winterswijk) is in gemeente Winterswijk geboren en keren dus terug naar hun geboortegrond.

#### ***Verhuizingen van kopers binnen de gemeente***

- Veel interne verhuizers kiezen voor een woning in de kern van Winterswijk. De groep interne verhuizers is ook jong. Een groot deel van de kopers in Winterswijk is jonger dan 30 jaar. In deze groep bevinden zich veel koopstarters. Daarmee is de groep interne kopers jonger dan de groep instromers;
- Vanuit het buitengebied, en in mindere mate ook uit het centrale deel, kopen veel Winterswijkers in een andere wijk een woning;
- Ruim de helft van de huizen die gekocht worden door Winterswijkers kosten minder dan € 150.000. De iets duurdere huizen, in de categorie € 150.000 tot € 250.000, zijn ook populair in vooral Winterswijk-Noordwest.

#### ***Vertrek van kopers uit de gemeente***

- Het gaat hier om de aankopen van woningen. Het is niet met zekerheid te zeggen dat de kopers ook daadwerkelijk naar de gemeente buiten Winterswijk verhuisd zijn. Zo blijkt uit de data dat er zes natuurlijke personen zijn die in de onderzoeksperiode twee of meer woningen in Amsterdam gekocht hebben;
- Buurgemeenten Oost Gelre en Aalten zijn het populairst bij kopers uit Winterswijk. Dit zijn vooral kopers onder de 30 jaar;
- Daarna komen drie gemeenten die niet in de Achterhoek liggen: Amsterdam, Arnhem en Enschede. Uit Arnhem en Enschede kwamen ook relatief veel instromers;
- Een groot deel van de vertrekkers komt uit het buitengebied. Zij vertrekken vooral naar Oost Gelre en Aalten, maar ook Amsterdam is populair. Verder kopen zij vaak in West-Nederland.

### **8.5 Huurwoningmarkt**

#### ***Sociale huurwoningen***

De meeste sociale huurwoningen in Winterswijk zijn eigendom van woningcorporatie De Woonplaats. De kerntaak van een woningcorporatie is het verhuren, beheren en bouwen van sociale huurwoningen voor de mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning, vanwege de hoogte van het inkomen of die vanwege andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. De Woonplaats maakt zich sterk die huurders duurzaam woongenot te bieden: een goede en betaalbare woning in een prettige buurt. In hoofdstuk 12 komt de samenwerking tussen De Woonplaats, Huurdersvereniging Winterswijk en de gemeente Winterswijk aan bod en gaan we in op de taken en activiteiten van De Woonplaats.

Naast De Woonplaats zijn er twee landelijke woningcorporaties met een beperkt woningbezit in Winterswijk, geschikt voor senioren. Een deel wordt rechtstreeks aan personen verhuurd, een deel via een zorgorganisatie als het wonen met zorg (24-uurszorg/intramuraal) betreft. Ook met deze woningcorporaties maken we prestatieafspraken. Deze woningcorporaties gaan het woningbezit in Winterswijk naar verwachting niet uitbreiden. Eén van deze woningcorporaties wil het bezit in Winterswijk juist afstoten. Binnen de wettelijke mogelijkheden zetten we ons als gemeente in dat deze woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep senioren en de kwaliteit van de huisvesting op orde blijft.

#### ***Overige huurwoningen***

Ongeveer 14%<sup>4</sup> van de woningvoorraad betreft huurwoningen die geen eigendom zijn van de woningcorporaties. Deze woningen zijn voornamelijk in eigendom van particuliere verhuurders die enkele huurwoningen in het bezit hebben. Grote particuliere verhuurders zoals beleggingsfondsen met honderden woningen in bezit, hebben nauwelijks aanbod in Winterswijk. Deze partijen zijn ook niet geïnteresseerd om huurwoningen in Winterswijk te realiseren en aan te bieden. Zij richten zich in Gelderland vooral op grotere (groei)kernen zoals Ede, Wageningen en Arnhem. Desondanks is het aantal huurwoningen in Winterswijk dat geen eigendom is van de woningcorporaties, vergelijkbaar met het gemiddelde van heel Nederland.

We hebben geen exact inzicht in de huurprijzen die gehanteerd worden door de particuliere verhuurders. Vaak vinden de verhuringen rechtstreeks via het eigen netwerk plaats. Afhankelijk van de kwaliteit worden de woningen vaak aangeboden net onder of net boven de liberalisatiegrens (per 1 januari 2020 € 737,14 per maand). De liberalisatiegrens is de maximale huurprijs (rekenhuur) waarbij de huurder in

4) Inclusief tweede woningen die niet aan anderen worden verhuurd, maar in specifieke perioden worden bewoond door de eigenaar / eigenaren. Dit speelt voornamelijk in het buitengebied.

aanmerking komt voor huurtoeslag<sup>5</sup>. Aanbod boven deze grens worden 'vrij sector huurwoningen' genoemd.

De meeste van de huurwoningen worden aangeboden met een huurprijs tussen de € 600,- en € 850,-, exclusief servicekosten. Bij nieuwbouw zien we gehanteerde huurprijzen tot € 1.100 per maand exclusief servicekosten.

Uit het Koopstromenonderzoek van het Kadaster (zie paragraaf 8.4) is gebleken dat het aantal bestaande woningen die gekocht worden voor verhuur toeneemt, voornamelijk vanaf 2016 en in de kern van Winterswijk. De lage rentestand op de kapitaalmarkt maakt het aantrekkelijk om in woningen te investeren en te verhuren.

Deze particuliere huurwoningen spelen in op een behoefte, bijvoorbeeld voor jongeren als de stap naar een koopwoning vanuit financieel oogpunt (nog) niet lukt. Omdat grote beleggingsfondsen geen interesse hebben om huurwoningen in Winterswijk te realiseren is dit aanbod gewenst. Aandachtspunt bij deze ontwikkeling is dat er voldoende betaalbare koopwoningen in Winterswijk beschikbaar blijven.

Maatregelen:

5. We streven naar een netto leegstandspercentage van maximaal 2%, waarbij we leegstand van korte duur niet meerekenen.
6. Met de twee landelijke woningcorporaties (naast De Woonplaats) maken we prestatieafspraken.
7. Bij verkoop van woningbezit door de landelijke woningcorporaties zetten we ons binnen de wettelijke mogelijkheden in dat deze woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep senioren en de kwaliteit van de huisvesting op orde blijft.

## 9. Woningverbetering en duurzaamheid

### 9.1 Woningmarktopgaven in de wijken

Onderzoeksbureau Companen heeft onderzoek gedaan naar de woningmarktopgaven in de wijken in Winterswijk. Winterswijk heeft een woningvoorraad die voor een belangrijk deel bestaat uit wijken met zogenaamde 'kwetsbare producten' op basis van woonwensen in de Achterhoek. Appartementen zonder lift en naoorlogse rijwoningen zijn kwetsbaar. Wat zijn de perspectieven van deze woningen in de buurten in Winterswijk voor de komende jaren?

Om Winterswijk aantrekkelijk te houden willen we voorkomen dat er (te veel) incurante woningen op de markt komen die niet aansluiten op de behoefte van woningzoekenden. Door de risico's en de achterliggende factoren in beeld te brengen, kunnen maatregelen worden ontwikkeld die bijdragen om de aantrekkelijkheid van de woningvoorraad te verbeteren voor de woningvragers van de toekomst.

De hoofdvraag van het onderzoek door Companen luidde: ***Welke kwalitatieve mismatches (naar type, marktsegment en woonkwaliteit) zijn er op dit moment op de woningmarkt in de verschillende wijken van Winterswijk en hoe zullen die mismatches per wijk zich richting 2030 gaan ontwikkelen? Welke opgaven tekenen zich af uit de marktrisico's die deze mismatches met zich meebrengen?***

In hoofdstuk 11 beschrijven we de mismatches op de woningmarkt en welke woningtypen de komende jaren dienen worden toegevoegd om deze mismatches te verminderen. In dit hoofdstuk gaan we in op de kwetsbaarheid van de wijken en de opgaven van de bestaande woningvoorraad. De rapportage Woningmarktopgaven in de wijken is te vinden in bijlage G.

#### ***Kwetsbaarheid wijken***

De wijken zijn ingedeeld op basis van de CBS buurtindeling. Verschillende factoren kunnen leiden tot kwetsbaarheid van de wijken. Deze factoren zijn terug te vinden in onderstaande tabel. Op basis van deze indicatoren zien we een lichte prioritering ontstaan van wijken waar de mismatches aanwezig zijn. Zuidwest heeft daarbij de grootste mismatches wat betreft de samenstelling van de woningvoorraad (marktaantrekkelijkheid). Zuidoost heeft een groter aandeel woontechnisch verouderde eengezinswoningen in de koopsector.

*Figuur 7: Indicatieve scores kwetsbaarheden over de wijken: +/- score geeft de aantallen aan, kleurcode geeft urgentie aan, wijken op volgorde van urgentie in wijkaanpak.*

5) Bij personen tot 23 jaar is de maximale huurprijs € 432,51 (per 1 januari 2020) om in aanmerking te komen voor huurtoeslag.

|                  | % vroeg-naoorlogse bouw | % appartement zonder lift in sociale huur | % senioren | % lage inkomens | % eengezinswoningen in koopsector bewoond door ouderen |
|------------------|-------------------------|-------------------------------------------|------------|-----------------|--------------------------------------------------------|
| 1. Zuidwest      | +                       | ++                                        | -          | +               | -                                                      |
| 2. Zuidoost      | ++                      | +                                         | +/-        | +/-             | +                                                      |
| 3. Noordoost     | +/-                     | +                                         | +/-        | +/-             | -                                                      |
| 4. Centrale deel | +/-                     | ++                                        | ++         | +               | ++                                                     |
| 5. Buitengebied  | +/-                     | +/-                                       | +/-        | -               | 0                                                      |
| 6. Noordwest     | -                       | +/-                                       | +/-        | -               | 0/-                                                    |

Bron: Companen

De wijken Zuidwest en Zuidoost zijn het meest kwetsbaar, al zijn er in alle wijken in Winterswijk risico's die leiden tot kwetsbaarheid. Mede vanwege de toegenomen woningvraag is de kwetsbaarheid op korte termijn nog niet zichtbaar. Woningen die in kwalitatief opzicht (woontechnisch/wooncomfort) onvoldoende aansluiten op de woonwensen worden momenteel gewoon nog bewoond. Richting 2030 neemt de kwetsbaarheid van deze woningen toe. Vrijkomend koopaanbod bestaat voor een groot deel uit woningen afkomstig van ouderen. Deze woningen moeten vaak flink gemoderniseerd worden om aan de woonwensen van de woningzoekenden te voldoen. Dat vergt extra investeringsvermogen van woningzoekenden, terwijl maar een klein deel echt op zoek is naar een grondig aan te pakken woning. Voor starters die over onvoldoende (eigen) vermogen beschikken om een woning op te knappen is aanvullende financieringsruimte voor het moderniseren, renoveren en verduurzamen van de woning essentieel om de opstap naar koop mogelijk te maken.

Wijken waar de vergrijzing (vooral onder woningeigenaren) het meest toeneemt zijn kwetsbaar als ze onvoldoende aansluiten op de woonwensen van woningzoekenden. De wijken Noordwest en Noordoost zullen hier heel waarschijnlijk mee te maken krijgen.

Sloop-nieuwbouw van bestaande woningen zal richting 2030 een steeds urgenter vraagstuk worden. Deze sloop-nieuwbouw draagt bij aan de verduurzamingsopgave die gewenst is. Met De Woonplaats maken we afspraken over de transformatie van de ongelijkvloerse huurappartementen in Zuid-West voor toekomstbestendige, duurzame woningen die beter aansluiten op de behoefte (zie hoofdstuk 11).

## 9.2 Wijkaanpak

Begin 2019 zijn wij gestart met wijkaanpak de Pas. De bedoeling van de wijkaanpak is om de Pas (bestaande uit de vier buurten Pasbree, Pashof, Pasbrink en Pashegge) samen met de bewoners toekomstbestendig te maken. Voor de wijkaanpak is een samenwerking met de Woonplaats aangegaan. Eerst is een gezamenlijk kernteam opgericht, bestaande uit verschillende medewerkers van zowel De Woonplaats als de Gemeente Winterswijk. Het project is door deze integrale blik een pilotproject voor omgevingsgericht werken waarbij kennis wordt opgehaald bij- en dialoog wordt aangegaan met wijkbewoners en partners. Door samen te denken en te doen is wijkontwikkeling geen blauwdruk meer van de overheid maar een interactief proces waar bewoners centraal onderdeel van uitmaken.

Eén jaar lang is het kernteam de Pas de wijk in geweest om informatie op te halen. Geïnterviewd is wie er woont in de wijk, wat er speelt in de wijk, wat problemen zijn/liken in de wijk en wat wij kunnen doen voor de wijk. Door de Woonplaats is in dit eerste jaar een inloopwoning beschikbaar gesteld. Dit zorgde voor meer zichtbaarheid en verbinding.

De Woonplaats gaat de woningen in eigendom in de Pas verduurzamen. Daarnaast krijgen particuliere woningeigenaren de mogelijkheid om de eigen woning te verduurzamen met ondersteuning van de gemeente Winterswijk. Dit doen we door een pakket met duurzaamheidsmaatregelen aan te bieden voor de particuliere woningeigenaren.

Naast de verduurzaming van de woningen spelen ook andere thema's op het gebied van wonen en leefbaarheid. Het doel is om de initiatiefracht en het zelf organiserend vermogen van de wijk te vergroten en in te zetten door de herontwikkeling van de wijk aan drie perspectieven te koppelen:

- Een klimaatbestendige wijk, herinrichting openbare ruimte (verdroging, hittestress etc.);

- Een duurzame wijk, woningen en de openbare ruimte verduurzamen (energiebesparing, nieuwe energiebronnen en levensloopbestendigheid);
- Een zelforganiserende wijk (opvangen vergrijzing, zorg en gezondheid en sociaal-economische problematiek).

De bewoners van de wijk de Pas wonen prettig in de wijk, de verhuiscgenheid is over het algemeen laag. De bewoners hebben in tegenstelling tot de jaren 70 (toen de wijk is gebouwd) wel andere woonbehoeften en wensen. De bewoners zijn ouder geworden en kinderen zijn opgegroeid en hebben het ouderlijk huis verlaten. Ook zijn er nieuwe mensen in de wijk komen wonen met andere woonwensen. Woningen die geschikt zijn voor de oudere doelgroep, of woningen die ruimte bieden voor een alleenstaande of voor jonge stellen zijn er nauwelijks. Met de integrale wijkaanpak onderzoekt het kernteam of door een herstructureringsproces woningtypes kunnen worden vervangen in de wijk, of dat er door woningruil vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen is. Dit wordt samen met de bewoners vormgegeven.

Voor een brede wijkaanpak na de Pas zijn vanuit de opgaven in de bestaande woningvoorraad Zuidwest en Zuidoost het meest urgent. Op basis van de scores in de tabel kan de aanpak worden afgestemd. Uit het onderzoek van Companen blijkt dat de investeringsbereidheid in Winterswijk behoorlijk groot is. Dit brengt kansen om vanuit de wijkaanpak, vanuit de opgave duurzaamheid en/of vanuit regionale aanpakken met de woningvoorraad aan de slag te gaan (zie ook de volgende hoofdstukken).

### 9.3 Opgave Duurzaamheid

Winterswijk wil in 2030 energieneutraal zijn. Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is een belangrijk onderdeel. Dat doen we door maatregelen in de bestaande woningvoorraad te stimuleren en te faciliteren. Naast maatregelen voor het verminderen van het energieverbruik gaat het ook om maatregelen om energie duurzaam op te wekken. Daarnaast willen we toe naar een volledig duurzame samenleving in 2050.

We hebben duurzaamheid benoemd als opgave. Opgavegericht werken is een andere manier van werken; het gaat om wat écht belangrijk is, waar liggen bedreigingen en kansen in de samenleving. En het gaat over samenwerken in deze snel veranderende wereld waar we met andere partijen en beleids-terreinen aan een oplossing moeten werken.

#### ***Uitvoeringsagenda Duurzaamheid 2019-2022***

Op 31 januari 2019 heeft de gemeenteraad van Winterswijk de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid 2019-2022<sup>6</sup> vastgesteld. De gemeente Winterswijk heeft een gemeentelijk revolverend duurzaamheidsfonds opgericht van maximaal € 25 miljoen om uitvoering te geven aan deze opgave door middel van een aantal concrete instrumenten. In de uitvoeringsagenda duurzaamheid staat welke concrete activiteiten/instrumenten de gemeente de komende jaren gaat uitvoeren. In het duurzaamheidsbeleid van Winterswijk staan vier pijlers centraal: klimaat, kringloopeconomie, biodiversiteit en cultuurhistorie.

Wij willen:

- maatregelen treffen om de opwarming van de aarde tegen te gaan, onder andere door geen fossiele brandstoffen meer te gebruiken;
- het gebruik van hernieuwbare materialen stimuleren, zodat er minder vervuiling en verspilling optreedt;
- planten en dieren meer leefruimte geven door het vergroenen van schoolpleinen, wijken en buurten;
- cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van Winterswijk beschermen en versterken.

De verduurzaming van de woningvoorraad hangt samen met de energietransitie warmte. Bijvoorbeeld het Warmtetransitieplan die eind 2021 gereed dient te zijn. In het Warmtetransitieplan leggen gemeenten het tijdspad vast waarop wijken van het aardgas gaan. Vervolgens worden uitvoeringsplannen warmtetransitie per wijk opgesteld.

In deze woonvisie staan we stil bij een aantal onderdelen uit de uitvoeringsagenda vanwege een aantal concrete maatregelen op korte termijn.

#### ***Toekomstbestendig Wonen Lening***

Sinds september 2019 bieden wij woningeigenaren een Toekomstbestendig Wonen Lening aan. Dit is een lening tegen gunstige voorwaarden, waarmee huiseigenaren duurzame maatregelen in en aan hun woning kunnen financieren. Ook mensen met een laag inkomen kunnen een lening krijgen en zo de

6) [https://www.winterswijk.nl/Inwoners\\_Ondernemers/Duurzaamheid/Beleid\\_duurzaamheid/Uitvoeringsagenda\\_duurzaamheid\\_2019\\_2022](https://www.winterswijk.nl/Inwoners_Ondernemers/Duurzaamheid/Beleid_duurzaamheid/Uitvoeringsagenda_duurzaamheid_2019_2022)

energielasten omlaag brengen. Met deze lening kunnen verschillende werkzaamheden plaatsvinden zoals het isoleren van de woning, het plaatsen van zonnepanelen, het verwijderen van een asbest-dak en/of aanpassingen doen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. Aanvragen voor deze lening lopen via het Agem Energieloket. De ervaringen met de Toekomstbestendig Wonen Lening zijn positief. Voor het nog beter benutten van deze lening voor het levensloopbestendig maken van woningen zijn we samen met de Achterhoekse gemeenten in gesprek met het Agem Energieloket. Dit betreft voornamelijk het verstrekken van advies op dit onderdeel voor een bredere 'toekomstbestendig wonen' benadering.

#### **Regeling Reductie Energieverbruik**

De gemeente Winterswijk heeft van het Rijk een bedrag van 351.342,- euro ontvangen via de Regeling Reductie Energiegebruik (RRE). Dit bedrag zal gebruikt worden om huiseigenaren te helpen energie te besparen. Met de RRE regeling worden projecten opgezet om huiseigenaren te stimuleren tot kleine energiebesparende maatregelen in huis. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om het inregelen van de cv-installatie, het aanbrengen van radiatorfolie en tochtstrips of het plaatsen van led-lampen. Daarnaast wordt advies gegeven aan huiseigenaren over energiebesparende maatregelen, zoals dak-, raam- of gevelisolatie. In juni is gestart met een grootschalige inkoopactie van energiebesparende maatregelen voor particuliere woningeigenaren met een grondgebonden woning.

#### **Agem Energieloket**

Het Agem Energieloket is een van de resultaten uit het programma Achterhoek Agenda 2020 en werd in 2013 opgericht. Agem startte met de acht Achterhoekse gemeenten als leden, in 2018 konden ook burgerinitiatieven toetreden als lid. Agem Energieloket geeft onder andere voorlichting over subsidie- en financieringsmogelijkheden, initieert collectieve acties en zorgt voor ondersteuning en ontzorging. Het energieloket heeft zich tot nu toe gefocust op doelgroep 'woningeigenaar'. Wij zetten als gemeente er op in dat het energieloket zich gaat verbreden qua doelgroepen, zodat het energieloket het aanspreekpunt is voor iedereen met vragen over energiebesparing en (kleinschalige) energieopwekking in de gebouwde omgeving.

#### **Collectieve, wijkgerichte verduurzamingsaanpak**

Om de bestaande woningvoorraad op tijd te verduurzamen is naast de aanpak van individuele woningen ook een collectieve, wijkgerichte aanpak nodig. Een energieneutrale woning is niet alleen toekomstgericht, maar ook comfortabel en heeft een lage energierekening. Een wijkgerichte aanpak is een manier om dit te realiseren. Woningen in wijken lijken vaak op elkaar en dit levert collectieve voordelen op. Zo gaat een energietransitie bijvoorbeeld sneller. Om de energietransitie in buurten en wijken te stimuleren, richten we ons steeds meer op collectieve aanpakken. Vanaf 2020 wordt vanuit de opgave Duurzaamheid samen met bewoners, netbeheerders, De Woonplaats en andere (maatschappelijke) partners uitvoering gegeven aan deze aanpak. De Transitievisie Warmte maakt onderdeel uit van deze aanpak: het tijdspad wanneer welke wijken van het aardgas worden gekoppeld.

#### **Centrum Duurzaam Winterswijk, website Duurzaam Winterswijk**

Inwoners en ondernemers met vragen over duurzaamheid zijn van harte welkom in het Centrum Duurzaam Winterswijk in het raadhuis. Medewerkers van de gemeente en van het Agem Energieloket beantwoorden vragen, vertellen over beschikbare subsidies en regelingen en informeren bezoekers over mogelijke stappen op het gebied van duurzaamheid. Het Centrum Duurzaam Winterswijk richt zich in eerste instantie op energie besparen en het opwekken van duurzame energie. Dagelijks ontvangt het centrum bezoekers met vragen over mogelijkheden om de woning te verduurzamen.

Naast het Centrum Duurzaam Winterswijk is de website <http://www.duurzaamwinterswijk.nl> gebouwd. Dit is een digitaal plein, bedoeld om kennis over duurzaamheid en de energietransitie lokaal te delen en ervaringen uit te wisselen.

#### **Opleiden van energiecoaches**

Een energiecoach is een vrijwilliger die aangeeft op welke manieren je energie kunt besparen. Het gaat hierbij niet om grote bouwkundige aanpassingen, maar om relatief eenvoudige maatregelen en tips om je energieverbruik te verlagen. We willen toe naar ± 10 lokale energiecoaches die actief in Winterswijk aan de slag gaan.

#### **9.4 Regio Deal en Gebiedsagenda Achterhoek**

De Regio Deal Achterhoek 2019-2022 is een overeenkomst tussen het Rijk (zes ministeries) en de Achterhoek (provincie Gelderland en de Achterhoek Board). Zij willen met een samenhangende aanpak de brede welvaart van inwoners en bedrijven in de Achterhoek vergroten. In de Regio Deal Achterhoek is in de Achterhoek Visie 2030 het toekomstbestendig maken van economie, leefomgeving en bestuur vertaald naar drie pijlers: smart economy, smart living en smart governance. Smart living heeft als doel om vraag en aanbod op de woningmarkt meer in balans brengen, toekomstbestendig maken van het vastgoed en de voorzieningen (ook kernwinkelgebieden) en zorg voor het buitengebied: herbestemming of sloop van vrijkomende agrarische bebouwing en bestrijden van de ondermijnende criminaliteit.

De Gebiedsagenda Achterhoek is een financiële bijdrage van de provincie Gelderland om projecten die passen binnen de Achterhoek Visie 2030 te ondersteunen.

Vanuit de Regio Deal en de Gebiedsagenda worden projecten opgestart voor de verbetering en aanpak van de bestaande woningvoorraad. We staan positief tegenover projecten die aanvullend zijn op de al bestaande maatregelen én regionale impact hebben. Bijvoorbeeld zijn lokale makelaars een pilot gestart om bij een woningtransactie standaard een offerte te verstrekken om de woning te verduurzamen en te verbeteren.

Maatregelen:

8. Met De Woonplaats maken we afspraken over de transformatie van de ongelijkvloerse huurappartementen in Zuid-West voor toekomstbestendige, duurzame woningen die beter aansluiten op de behoefte (zie hoofdstuk 11).
9. Voor de brede wijkaanpak na de Pas wordt de aanpak afgestemd op basis van de kwetsbaarheid en kansen van de desbetreffende wijk.
10. We zijn samen met de andere Achterhoekse gemeenten in gesprek met het Agem Energieloket voor het nog beter benutten van de Toekomstbestendig Wonen Lening voor het levensloopbestendig maken van woningen.
11. Vanaf 2020 wordt vanuit de opgave Duurzaamheid samen met bewoners, netbeheerders, De Woonplaats en andere (maatschappelijke) partners uitvoering gegeven aan de wijkgerichte verduurzamingsaanpak. De Transitievisie Warmte maakt onderdeel uit van deze aanpak: het tijdspad wanneer welke wijken van het aardgas worden gekoppeld.
12. We zetten als gemeente er op in dat het energieloket zich gaat verbreden qua doelgroepen, zodat het energieloket het aanspreekpunt is voor iedereen met vragen over energiebesparing en (kleinschalige) energieopwekking in de gebouwde omgeving.
13. We willen toe naar ± 10 lokale energiecoaches die actief in Winterswijk aan de slag gaan.
14. We staan positief tegenover projecten vanuit de Regio Deal en de Gebiedsagenda die aanvullend zijn op de al bestaande maatregelen én regionale impact hebben ten behoeve van verbetering van de bestaande woningvoorraad.

## 10. Nieuwe woningen voor de behoefte met kwaliteit

### 10.1 Uitnodigingsplanologie is de basis

Voor het toevoegen van nieuwe woningen is uitnodigingsplanologie de basis. Uitnodigingsplanologie is een algemene uitnodiging aan de samenleving om projecten te initiëren en uit te voeren. De overheid zet daar wat tegenover, zij zal die initiatieven zo actief mogelijk faciliteren wanneer er wordt bijgedragen aan gestelde doelen of de (ruimtelijke) kwaliteit wordt verbeterd.

Deze werkwijze sluit aan bij de uitgangspunten van de Omgevingswet, die binnen enkele jaren wordt ingevoerd<sup>7</sup>. Met de Omgevingswet wil de landelijke overheid de regels voor ruimtelijke ontwikkeling vereenvoudigen. De nieuwe wet zorgt voor een samenhangende aanpak van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. Daarnaast wordt participatie bevorderd. De Omgevingsvisie Buitengebied Winterswijk die eind 2019 door de gemeenteraad van Winterswijk is vastgesteld, is geschreven 'in de geest van' de Omgevingswet.

Traditioneel worden (woon)initiatieven of aanvragen getoetst aan de regels van het bestemmingsplan (vanaf 2021 omgevingsplan). De bestemmingsplannen zijn gebaseerd op strategische beleidsdocumenten zoals een woonvisie of de structuurvisie. Als gemeenten willen afwijken van het bestemmingsplan dient een motivering te worden gezocht in de verschillende beleidsdocumenten. De essentie van de cultuurverandering in de lijn van de nieuwe Omgevingswet is dat er in eerste instantie niet langer wordt getoetst, maar 'meegedacht'. De basishouding is initiatieven te helpen tot realisatie.

We gaan met initiatiefnemers van woningbouwplannen al in de beginfase van de ontwikkeling in overleg. Regelmatig vindt dit gesprek plaats in de ideefase. Er is dan nog geen uitgewerkt plan voor een locatie. Of de locatie is nog niet bekend, maar de initiatiefnemers hebben een specifieke woonwens of een beoogde doelgroep.

Het vervallen van het maximale aantal toe te voegen woningen per gemeente (woningaantallen / woningcontingenten), geeft voor ons als gemeente meer mogelijkheden om initiatieven te helpen de plannen te realiseren. **Nieuwe woningen met kwaliteit voor de behoefte** is het uitgangspunt. Aan de

7) Invoering van de Omgevingswet was beoogd per 01-01-2021 maar is uitgesteld.

hand van het Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2019-2025 toetsen we initiatieven op de behoefte en de gewenste kwaliteit. In de volgende paragraaf gaan we daar dieper op in.

Innovatieve, duurzame bouwmethoden waarbij materialen opnieuw gebruikt worden (circulair) juichen we toe. Winterswijkse en Achterhoekse bedrijven zijn volop bezig met de ontwikkeling van deze vernieuwende manieren van bouwen. Voor de komende jaren verwachten we dat ook in Winterswijk een aanzienlijk deel van nieuwbouwwoningen op deze manier worden gerealiseerd.

### **10.2 Toetsing nieuwbouwplannen aan de hand van het afwegingskader**

Het Achterhoekse Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) van 2017 laat zien dat er kwalitatieve tekorten en overschotten zijn tussen vraag en aanbod van woningen (mismatch) in de regio Achterhoek en in Winterswijk. In de Achterhoek zijn regionale kwaliteitscriteria opgesteld voor nieuwe woningbouwplannen:

- De behoefte is aangetoond;
- voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed;
- inbreiding gaat voor uitbreiding.

Gemeenten kunnen daarnaast eigen kwaliteitscriteria toevoegen. De regionale kwaliteitscriteria zijn opgenomen in het Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2019-2025 die op 26 september 2019 door de gemeenteraad van Winterswijk is vastgesteld (hierna afwegingskader).

Voor de gemeente Winterswijk betekenden de regionale kwaliteitscriteria een beperkte aanpassing van het in 2018 vastgestelde Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2018 – 2025. De aanpassing was beperkt omdat het Winterswijkse kader van 2018 model heeft gestaan voor de regionale kwaliteitscriteria.

Nieuwbouwplannen worden getoetst aan het afwegingskader, als onderdeel van een bredere ruimtelijke afweging op basis van andere beleidsterreinen zoals parkeren en ecologie. Met het afwegingskader maakt de gemeente Winterswijk een zorgvuldige afweging bij nieuwe wooninitiatieven. Daarbij gaat het erom dat plannen tegemoet komen aan de woningbehoefte van woningzoekenden in de gemeente Winterswijk. Maar ook dat plannen bijdragen aan de volkshuisvestelijke ambities die we als gemeente hebben, bijvoorbeeld op het vlak van duurzaamheid en levensloopgeschiktheid.

#### ***Nieuwbouwplannen met 24-uurszorg (intramuraal)***

Bij nieuwbouwplannen met 24-uurszorg (intramuraal) is het Beoordelingskader wonen met zorg gemeente Winterswijk (huidige versie 2020 t/m 2023) van toepassing. Is er geen 24-uurszorg aanwezig, dan toetsen we aan het volkshuisvestelijk afwegingskader. Indien het leveren van zorg een belangrijk onderdeel is van het nieuwbouwplan, en dit kan leiden tot leegstand bij complexen met 24-uurszorg (intramuraal), dan toetsen we ook aan het Beoordelingskader wonen met zorg. Overaanbod en leegstand in de complexen met 24-uurszorg (intramuraal) willen we voorkomen.

Het volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouw Winterswijk 2019-2025 is te vinden in bijlage H.

### **10.3 Het afwegingskader passen we niet aan**

Omdat de ervaringen met het afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen positief zijn, hoeft het afwegingskader niet aangepast te worden. De belangrijkste redenen daarvoor zijn hieronder weer gegeven.

#### ***De vrijstelling voor kleine woningbouwplannen werkt positief***

In het afwegingskader is een vrijstelling opgenomen voor kleine woningbouwplannen. Dit zijn plannen waarbij één of twee woningen worden toegevoegd. Deze zijn vrijgesteld aan toetsing aan het afwegingskader en worden niet volkshuisvestelijk getoetst. Reden voor de vrijstelling is dat in principe voor eigen behoefte wordt gebouwd. Bij deze plannen vindt wel een bredere ruimtelijke afweging plaats, zoals parkeren, milieu etc. De vrijstelling werkt positief. Bijvoorbeeld boerderijen in het buitengebied worden opgesplitst, zodat lege ruimten invulling krijgen en een kwaliteitsverbetering plaatsvindt. In de kern van Winterswijk worden door de vrijstelling woningen boven winkels gecreëerd en (geschikte) lege kavels ingevuld. Dit zijn gewenste ontwikkelingen.

#### ***Woningbouwplannen spelen in op de (lokale) behoefte***

Criterium 1 in het afwegingskader is ook de belangrijkste, namelijk dat het plan invulling moet geven aan de kwalitatieve woningbehoefte. Op dit criterium dient een positieve score te worden behaald. Initiatiefnemers van woningbouwplannen dienen de (lokale) behoefte te onderbouwen voordat medewerking wordt verleend. Bij een buurtschap is de behoefte anders dan in de kern van Winterswijk. Ervaring is dat initiatiefnemers hierdoor actief aan de slag gaan om de (lokale) behoefte te onderbouwen en het woningbouwplan hierop aanpassen. Dit is positief omdat we dit proces met het criterium beogen. In hoofdstuk 11 gaan we dieper in op de woonwensen in Winterswijk.

### ***Kwaliteitsverbetering van woningbouwplannen gedurende het ontwikkelproces***

Door de andere kwalitatieve criteria in het afwegingskader en het betrekken van andere beleidsvelden (zoals stedenbouw en duurzaamheid), is de ervaring dat tijdens het ontwikkelproces kwaliteitsverbetering ontstaat binnen het woningbouwplan. Door aan de hand van het afwegingskader met initiatiefnemers mogelijkheden te verkennen en gewenste kwaliteiten te bespreken, verhogen we de kwaliteit van het uiteindelijke woningbouwplan. Niet alleen vanuit het perspectief vanuit wonen, maar ook vanuit de andere beleidsvelden. In de praktijk zien we dat daardoor veelal woningbouwplannen worden ingediend met voldoende kwaliteit en die aansluiten op de behoefte.

### ***Geen negatieve effecten op de woningmarkt***

De vrijstelling van kleine woningbouwplannen en het hanteren van het afwegingskader bij grotere woningbouwplannen heeft geen negatieve effecten gehad op de woningmarkt. Omdat woningen worden toegevoegd die aansluiten bij de behoefte en de totale vraag naar woningen in Winterswijk nog voldoende is, ontstaat op dit moment nog geen overaanbod of leegstand elders. We blijven dit monitoren, zoals opgenomen in het afwegingskader.

### **10.4 Vastleggen woningbouwplan in planregels (bestemmingsplan etc.)**

Na een positief advies op basis van het afwegingskader en indien aan de overige (ruimtelijke) voorwaarden is voldaan, wordt planologisch medewerking verleend aan het woningbouwplan. Dit kan via het vaststellen van een bestemmingsplan of door middel van een projectbesluit, afhankelijk van de huidige bestemming en omvang van het nieuwe woningbouwplan. In de planregels worden de uitgangspunten van het bouwplan opgenomen. Denk hierbij aan woningaantallen, woningtype, bouwhoogte en het bouwvlak. Als gemeente waarborgen we hiermee de kwaliteit van het woningbouwplan en zorgen we dat het woningbouwplan aansluit bij de behoefte.

### **10.5 Bij gebiedsontwikkelingen leggen we afspraken vast in een anterieure overeenkomst**

Bij grotere gebiedsontwikkelingen leggen we afspraken over het woningbouwprogramma vast in een anterieure overeenkomst. Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

Een particuliere projectontwikkelaar brengt de gebiedsontwikkeling tot stand. De gemeente sluit met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst grondexploitatie voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. In de anterieure overeenkomst wordt het kostenverhaal (verhalen gemeentelijke kosten) geregeld waartoe de gemeente volgens de wet is verplicht. In een anterieure overeenkomst kan de gemeente, aanvullend op het bestemmingsplan, meer afspreken met de ontwikkelaar.

Onderwerpen die gewoonlijk worden geregeld zijn:

- De rolverdeling tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Bijvoorbeeld welke van de partijen het gebied bouw- en woonrijp maakt;
- De inrichting en de kwaliteitseisen die aan de openbare ruimte worden gesteld. Vaak wordt dit verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitseisen en een technisch programma van eisen.

In een anterieure overeenkomst leggen we ook afspraken vast over het te ontwikkelen woningprogramma, zoals:

- aantallen koop- en huurwoningen;
- woningen voor specifieke doelgroepen;
- prijzen waarvoor koopwoningen voor bepaalde doelgroepen worden aangeboden;
- aantal of percentage woningen dat als huurwoning wordt aangeboden, eventueel gekoppeld aan de hoogte van de huur;
- sturing op fasering door maatschappelijke en marktontwikkelingen en door beleidswijzigingen.

### **10.6 Overige sturingsinstrumenten (bij nieuwbouw) zetten we niet in**

Door planologisch medewerking te verlenen aan het woningbouwprogramma al dan niet in combinatie met een anterieure overeenkomst sturen we als gemeente op het gewenste woningbouwprogramma. Voor voldoende sociale woningvoorraad maken we prestatieafspraken met de woningcorporaties. Hiermee bereiken we de Winterswijkse ambities rondom het wonen in Winterswijk. Overige sturingsinstrumenten (bij nieuwbouw) zetten we niet in. In dit hoofdstuk benoemen we deze sturingsinstrumenten met een onderbouwing waarom we deze niet inzetten.

### ***Woonplicht***

Landelijk zien we dat gemeenten besluiten een woonplicht in te stellen voor eigenaren van nieuwbouwwoningen. De maatregel dat de koper in het door hem of haar gekochte nieuwbouwwoning moet wonen, moet voorkomen dat de woning door beleggers wordt opgekocht. En beleggers het op hun beurt weer doorverhuren. Een woonplicht voor bestaande woningen is juridisch niet mogelijk. Daarvoor moet

eerst landelijke wetgeving aangepast worden. Naar aanleiding van moties in de Tweede Kamer wordt de haalbaarheid onderzocht. Ontwikkelingen rondom de woonplicht blijven we nauwlettend volgen.

In Winterswijk hebben we niet de ervaring dat het opkopen van (koop) nieuwbouwwoningen door beleggers structureel plaatsvindt. Zoals aangegeven in hoofdstuk 8.5 hebben grote particuliere verhuurders geen interesse om huurwoningen in Winterswijk te realiseren. Daarom stellen we geen woonplicht in bij nieuwbouwwoningen. Bovendien zien we veel interesse in nieuwbouw huurwoningen, voornamelijk bij de doelgroep vitale senioren (zie hoofdstuk 11.4).

#### ***Uitgifteovereenkomst of erfpachtovereenkomst***

Als de grond in eigendom is van de gemeente, kunnen bij overdracht van de grond nadere voorwaarden worden vastgelegd in de privaatrechtelijke uitgifteovereenkomst of erfpachtovereenkomst. Voorwaarden kunnen bijvoorbeeld gaan over het aantal vierkante meters, de aanvangshuurprijs en de jaarlijkse huurverhoging, maar ook kan er een woonplicht voor koopwoningen in deze overeenkomsten worden opgenomen. Omdat wij als gemeente maar zeer beperkt grondeigendom hebben is dit in de praktijk geen toepasbaar sturingsinstrument. Erfpacht, waarbij de gemeente grondeigenaar blijft is in ieder geval geen wenselijk sturingsinstrument. Het onderzoek naar woonwensen laat zien dat inwoners van Winterswijk volledig eigenaar willen zijn van de woning. Een constructie door middel van erfpacht is onwenselijk.

#### ***Huisvestingsverordening***

De Huisvestingswet geeft de gemeente de mogelijkheid een huisvestingsverordening vast te stellen waarbij een vergunningsstelsel wordt ingevoerd voor het verhuren van goedkope woonruimte. Dit instrument is niet van toepassing op nieuwbouw, maar voor de gehele woningvoorraad. Aangezien de huisvestingsverordening een inbreuk betreft op het grondrecht dat iedereen het recht heeft zich vrijelijk te verplaatsen en er vrijelijk zijn verblijfplaats te kiezen, is dit alleen mogelijk als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Er mag alleen worden ingegrepen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad als dat voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte nodig is.

De gemeenteraad zal enerzijds moeten aantonen dat er schaarste is en anderzijds dat de inzet van het instrumentarium van de huisvestingsverordening in de concrete situatie geschikt en proportioneel is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste te bestrijden. In Winterswijk is het aanbod betaalbare koopwoningen enigszins afgenomen en neemt het aantal reacties op de sociale huurwoningvoorraad toe. Desondanks is de schaarste in Winterswijk niet vergelijkbaar met andere delen van Nederland en worden in de huidige situatie specifieke groepen woningzoekenden niet benadeeld. Het is mogelijk om binnen een redelijke termijn een betaalbare woning te vinden. De huisvestingsverordening is in Winterswijk een onhaalbaar instrument.

Het is niet toegestaan om een huisvestingsverordening op te stellen met het doel om de leefbaarheid te bevorderen. Evenmin is het toegestaan om in het kader van woonruimteverdeling eisen te stellen aan woningzoekenden met het oog op de bevordering van de leefbaarheid.

Daarnaast biedt de Huisvestingswet de gemeenteraad ook de mogelijkheid een urgentieregeling op te stellen indien er geen schaarste is in de desbetreffende gemeente. We stellen geen urgentieregeling op, maar maken afspraken met De Woonplaats over de gemiddelde zoektijd voor een sociale huurwoning en zoeken oplossingen voor spoedzoekers. Zie maatregelen 28, 29 en 34 in deze woonvisie.

Maatregelen:

15. Uitnodigingsplanologie is de basis. We gaan met initiatiefnemers van woningbouwplannen al in de beginfase van de ontwikkeling in overleg. Regelmatig vindt dit gesprek plaats in de ideefase.
16. Aan de hand van het Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2019-2025 toetsen we initiatieven op de behoefte en de gewenste kwaliteit.
17. Bij nieuwbouwplannen leggen we uitgangspunten vast in de planregels om de kwaliteit te waarborgen en te zorgen dat het woningbouwplan aansluit bij de behoefte.
18. Bij gebiedsontwikkelingen leggen we afspraken vast in een anterieure overeenkomst.

## **11. De woningbehoefte: Woonwensen in Winterswijk**

### **11.1 Woonwensen in Winterswijk algemeen**

Op basis van het Achterhoekse woonwensen en leefbaarheidsonderzoek (AWLO 2017) zijn de woonwensen in de Achterhoek en in Winterswijk in kaart gebracht en vertaald in een kwalitatieve woningbehoefte per marktsegment voor de periode t/m 2028. Deze woningbehoefte is opgenomen in het Volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouw Winterswijk 2019-2025 voor de toetsing van nieuwe woningbouwplannen als criterium 1 'Kwalitatieve woningbehoefte' (zie bijlage H).

Voor deze woonvisie Winterswijk 2020-2025 Passend en duurzaam wonen in Winterswijk heeft onderzoeksbureau Companen een aanvullend onderzoek uitgevoerd om meer inzicht te krijgen in de woonwensen per wijk en in het buitengebied. Mede aan de hand van de woonwensen is in beeld gebracht waar de woningmarktopgaven in de wijken in Winterswijk gaan manifesteren. In hoofdstuk 9 zijn deze woningmarktopgaven beschreven met bijbehorende maatregelen.

Hieronder zijn de belangrijkste (algemene) uitkomsten van het onderzoek naar de woonwensen vermeld. In de volgende paragrafen zijn de woonwensen per doelgroep specifiek beschreven. De rapportage 'Woningmarktopgaven in de wijken' is te vinden in bijlage G.

#### Verhuisoriëntatie

- Gemiddeld zegt één op de tien huishoudens binnen twee jaar te willen verhuizen;
- Huishoudens zijn over het algemeen erg gehecht aan de kern Winterswijk, meer dan dat ze waarde hechten aan de huidige buurt waarin ze wonen.

#### Woonwensen

- Huishoudens in Winterswijk hebben een grote voorkeur voor koop boven huur. Niet alleen ten opzichte van de rest van Nederland, maar ook ten opzichte van vergelijkbare gebieden in oostelijk ('Saksisch') Nederland. Vanaf 50 jaar neemt de wens naar huurwoningen toe;
- Niet veel huishoudens zien het als ideaal om een woning te kopen die flink moet worden opgeknapt;
- Wanneer een verhuishens niet wordt ingelost blijkt dit vaak te worden veroorzaakt door het ontbreken van passend of kwalitatief aanbod. Huishoudens willen hun zoekgebied wel aanpassen, maar doen niet snel concessies in de wensen voor de woning;
- In Winterswijk is het prijsniveau van woningen vrij laag, waardoor een groot deel van het woningaanbod bereikbaar is.

#### Verschillen tussen wens en praktijk

- Ondanks de duidelijke koopvoorkeur zijn er in de praktijk veel verhuisbewegingen naar de huur. Dit is grotendeels te verklaren doordat mensen korter in de huurwoningen wonen;
- Verschillen tussen woonwens en praktijk worden deels verklaard door het aanbod dat beschikbaar is. Daarnaast verhuizen mensen in de praktijk ook vaak vanwege onvoorziene gebeurtenissen zoals scheiding en overlijden.

#### 11.2 Mismatch op de Winterswijkse woningmarkt

Door het combineren van de verhuisvoorkeuren van starters en huishoudens en de verhuiskeuze in de praktijk heeft Companen geschat wat de jaarlijkse lokale marktvraag is naar uiteenlopende woningmarktsegmenten. Daarnaast is met de inschattingen over verhuisgedrag en bij ouderen ook de 'sterftekans' een inschatting gemaakt van het aantal beschikbare woningen. De lokale marktvraag en het beschikbare aanbod zijn verwerkt in onderstaand overzicht.

Figuur 8: Jaarlijkse lokale mismatch vraag een aanbod naar woningtype

|                                     | lokale vraag | EGW-Koop | EGW-huur | Sen. won<br>(grondgeb.) | App-Koop     |                   | App-Huur     |                   | Zorg-<br>woningen* |
|-------------------------------------|--------------|----------|----------|-------------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------------|
|                                     |              |          |          |                         | gelijkvloers | niet-gelijkvloers | gelijkvloers | niet-gelijkvloers |                    |
| Tuiswon.                            | 178          | 112      | 27       |                         | 1            | 6                 | 3            | 29                |                    |
| Alleenstaanden + Stellen < 30 jaar  | 91           | 58       | 14       |                         | 0            | 3                 | 2            | 15                |                    |
| Alleenstaanden + Stellen 30-49 jaar | 137          | 77       | 27       |                         | 4            | 5                 | 11           | 14                |                    |
| Alleenstaanden 50-74 jaar           | 70           | 12       | 20       | 15                      | 8            |                   | 13           |                   |                    |
| Stellen 50-74 jaar                  | 43           | 13       | 4        | 10                      | 6            |                   | 9            |                   | 3                  |
| Alleenstaanden 75+ jaar             | 21           | -        | -        | 5                       | 1            |                   | 8            |                   | 3                  |
| Stellen 75+ jaar                    | 15           | 1        | 1        | 3                       | 1            |                   | 4            |                   | 8                  |
| Gezinnen                            | 185          | 143      | 33       |                         |              |                   |              |                   | 5                  |
| totaal                              | 740          | 414      | 125      | 33                      | 21           | 14                | 49           | 57                | 18                 |
| Potentieel aanbod                   | 897          | 241      | 266      | 26                      | 8            | 14                | 98           | 243               | nb                 |
| Lokale mismatch marktsegmenten      |              | -173     | 141      | -8                      | -12          | 0                 | 50           | 186               | nb                 |

Bron: Companen

Het aantal beschikbare woningen bedraagt op jaarbasis een kleine 900 woningen. De lokale vraag is jaarlijks ongeveer 740 woningen. De lokale woonvraag is wat kleiner dan het aanbod, maar daar komt de vestigingsvraag nog bovenop. Het aandeel verhuisden in Winterswijk bestaat voor 29% van huishoudens van buiten de gemeente (huur + koop). Als de komende jaren 29% van de 900 woningen worden ingevuld door huishoudens buiten de gemeente (29% van 900 woningen = 261 woningen) is de theoretische totale vraag  $740 + 261 = 1001$  woningen. Kwantitatief is er dan een jaarlijks theoretisch tekort van 100 woningen.

Er is echter een grote mismatch in de samenstelling van het aanbod naar woningmarktsegment. De lokale vraag naar eengezinswoningen in de koopsector (zo'n 415) is veel groter dan het verwachte aanbod op dit moment (zo'n 240). Er is een overschot aan ongelijkvloerse huurappartementen en aan eengezinswoningen in de huursector.

De overschotten in de huursector zijn in de praktijk niet zo'n probleem; vanuit de regionale markt is namelijk voldoende vraag. Bij gebrek aan beschikbare koopwoningen maken ook lokale huishoudens vaak een keuze om (eerst nog) een huurwoning te betrekken. Toch is hier een reëel risico voor het ongewenst wegtrekken van huishoudens. Ongeveer één op de zeven huishoudens die een woning zoeken zegt Winterswijk te verlaten als er niet (tijdig) een woning van hun voorkeur beschikbaar is.

In de kwaliteit van de beschikbare koopwoningen schuilt ook een reëel risico voor mismatches op de woningmarkt. Naar verwachting zijn van de vrijkomende woningen ongeveer 100 van de 900 woningen afkomstig van oudere bewoners. Bij de eengezinswoningen in de koopsector is het aandeel dat werd bewoond door ouderen omgerekend zelfs 24%. De kans is reëel dat deze woningen moeten worden gemoderniseerd. Een beperkt deel van de vragers naar eengezinswoningen is maar geïnteresseerd in een woning die ingrijpend moet worden opgeknapt. Dit zorgt voor lagere verkoopprijzen en lange verkooptijden. In de huidige marktomstandigheden is er doorgaans na verloop van maanden altijd wel een koper te vinden. Voor de langere termijn (richting 2030) neemt het risico dat deze vrijkomende woningen niet meer voldoen aan de kwaliteitseisen toe. In de verbetering van de bestaande woningvoorraad zoals via de wijkaanpak is dit een belangrijk onderwerp om met bewoners hierover in gesprek te gaan.

Op wijkniveau verwacht Companen dat de mismatches het eerste merkbaar zullen zijn in de wijken met veel huurappartementen. Vooral Zuidwest is hierbij kwetsbaar, vanwege de naoorlogse woningbouw (portiekflats) en de lagere populariteit. De huurappartementen in het Centrale deel hebben in dit opzicht een veel beter perspectief. Vanwege de centrum- en (woon)zorgvoorzieningen zijn de gebieden populair bij jongeren en ouderen.

De lokale vraag naar moderne koop eengezinswoningen met voldoende kwaliteit is dus flink groter dan het aanbod. Voor de woningbouwplannen in Winterswijk is er marktruimte om koop eengezinswoningen te realiseren. Het alleen realiseren van nieuwe woningen voor ouderen waardoor meer bestaande woningen vrij komen (doorstroming) is onvoldoende om de lokale woonwens in te vullen. We beoordelen woningbouwplannen die inspelen op deze mismatch daarom positief als het gaat om de onderbouwing van de behoefte.

Voorname de ongelijkvloerse huurappartementen in Winterswijk Zuidwest zijn kwetsbaar en niet populair. Woningcorporatie De Woonplaats heeft een groot deel van deze woningen in bezit. Met De Woonplaats maken we afspraken over de transformatie van deze woningen voor toekomstbestendige, duurzame woningen die beter aansluiten op de behoefte. Deze woningen kunnen op andere locaties worden gerealiseerd om het totale woningaanbod op peil te houden en nog beter aan te sluiten bij de wensen van de doelgroepen.

#### ***Mismatch huursector in de praktijk***

In de huursector is er volgens het onderzoek van Companen sprake van een potentieel (lokaal) overaanbod. In de praktijk zien we dit (nog) niet terug op basis van het aantal reacties op vrijkomende huurwoningen van De Woonplaats. Mogelijk dat door het toevoegen van meer eengezinswoningen in de koop met voldoende kwaliteit het aantal reacties op vrijkomende huurwoningen van De Woonplaats afneemt. Daarnaast is het ook mogelijk dat door realisatie van geschikte woningen voor ouderen meer huurwoningen van De Woonplaats beschikbaar komen. Dit gaan we zorgvuldig monitoren. In hoofdstuk 12 gaan we in op de prestatieafspraken met De Woonplaats over woonruimteverdeling en monitoring van zoektijden.

#### **11.3 Jongeren**

Jongeren in Winterswijk willen graag een woning kopen. Starters willen het liefst kopen, en hebben daarbij het liefst een huis waar ze ook als gezin kunnen wonen. Deze wens om in één keer een ruime woning te vinden, zorgt er wel weer voor dat het betaalbare aanbod van geschikte woningen wat kleiner is. Dat maakt de start in het koopsegment wat lastiger, waardoor sommigen later verhuizen (eerst sparen) of een tussenoplossing zoeken (eerst huren).

Jonge, startende stellen hebben op basis van hun inkomen meestal genoeg mogelijkheden om een hypotheek te krijgen die voldoende is om een woning te verwerven. In de praktijk is het soms lastig om voldoende bij te lenen voor het renoveren en verduurzamen van de woning. Door middel van de Toekomstbestendig Wonen Lening bieden we meer mogelijkheden om de woning te verduurzamen.

Daarnaast zijn landelijke regelingen beschikbaar en bieden marktpartijen ook steeds meer oplossingen om de woning bij aankoop te verduurzamen.

### **Huurwoningen**

In de praktijk kiezen jongeren vaak voor een huurwoning als de stap naar een koopwoning (nog) niet lukt. De wens om naar een koopwoning te verhuizen blijft als men eenmaal de huurwoning heeft betrokken.

Landelijke huurtoeslageregels maken dat er een duidelijk onderscheid is in jongeren tot 23 jaar en vanaf 23 jaar. Jongeren tot 23 jaar komen afhankelijk van hun inkomen pas in aanmerking voor huurtoeslag als de huurprijs (rekenhuur) niet meer dan € 432,51 (prijspeil 2020) bedraagt. Vanaf 23 jaar is de reguliere maximale huurprijs van € 737,14 (prijspeil 2020) van toepassing.

Particuliere huurwoningen in Winterswijk leveren een belangrijke bijdrage in het vervullen van de woonwensen van jongeren vanaf 23 jaar. Jongeren tot 23 jaar zijn afhankelijk van het woningaanbod van woningcorporatie De Woonplaats. Het huidige aanbod van de jongerenwoningen van De Woonplaats is niet geliefd bij de jongeren. Bouwkundig zijn de woningen geschikt, maar de leefbaarheid in deze complexen staat onder druk. Dit vraagt extra inspanning van De Woonplaats, gemeente Winterswijk, politie en andere maatschappelijke organisaties. We zetten hier gezamenlijk op in. Daarnaast is het gewenst dat er nieuw aanbod van De Woonplaats komt voor jongeren tot 23 jaar. Bijvoorbeeld door bij nieuwe appartementen een etage toe te wijzen aan jongeren tot 23 jaar of dit juist te verspreiden over het gehele gebouw. Hierdoor ontstaat ook een betere mix in bewoners. Transformeren van bestaande woningen zodat deze geschikt worden voor jongeren tot 23 jaar is ook mogelijk. We maken hierover prestatieafspraken met De Woonplaats.

### **11.4 Ouderen**

Het aantal ouderen in Winterswijk neemt toe. Zowel uit het AWLO van 2017 en het onderzoek van Companen naar de woningmarktopgaven in de wijken blijkt dat een groot deel van deze ouderen niet wil verhuizen. Ouderen blijven wonen in de huidige woning totdat de gezondheid dit niet meer toe laat. De kwaliteit van de woning, het prettig wonen in de buurt en nabij familie, en lage maandlasten zijn redenen om niet te gaan verhuizen. Als de huidige woning aanpasbaar is door de realisatie van een slaapkamer/badkamer op de begane grond, of door het aanbrengen van een traplift, kan de woonduur worden verlengd als men minder mobiel wordt.

Echter kan er wel een probleem ontstaan als de woning niet aanpasbaar is en de gezondheid van de oudere achteruit gaat en geconfronteerd wordt met fysieke beperkingen. Doordat men pas bij een behoorlijk zware zorgvraag in aanmerking komt voor wonen met zorg (24 uurszorg / intramuraal) komt de oudere vaak in een onwenselijke woonsituatie terecht. Er is namelijk door aangepaste landelijke wetgeving een 'gat' ontstaan tussen zelfstandig wonen en wonen met zorg.

Uit de enquête over woonvormen voor ouderen blijkt dat er wel interesse is voor woonvormen waarbij ouderen elkaar ondersteunen, als één van de antwoorden op het 'gat' tussen zelfstandig wonen en wonen met zorg. Wonen in een hofje zoals De Knarrenhof<sup>8</sup> is een woonvorm die de deelnemers van de enquête over woonwensen aanspreekt. Zodra het coronavirus het toe laat een vervolgbijsamenkomst te organiseren, wordt mogelijk een initiatiefgroep gestart voor een gezamenlijke woonvorm voor ouderen. In hoofdstuk 11.6 gaan we in op welke wijze de gemeente Winterswijk dit gaat ondersteunen.

Daarnaast zien we dat voornamelijk de wat 'vitalere' ouderen zich wel oriënteren op een kleinere geschikte woning. De interesse in duurzame, levensloopgeschikte woningen in de nabijheid van voorzieningen is aanzienlijk. Ook al wil een groot deel van de totale groep ouderen niet verhuizen. Grondgebonden woningen met een tuin en appartementen leveren veel reacties op als ze rondom het centrum aangeboden worden. Het is gewenst dat in Winterswijk het aantal levensloopgeschikte woningen voor ouderen toe neemt. Voor de verdere toekomst dienen deze woningen ook geschikt te zijn voor andere doelgroepen, zoals jongeren. Ook bij de doelgroep van De Woonplaats blijkt interesse te zijn om te gaan verhuizen naar een passende woning. Met De Woonplaats maken we afspraken over het stimuleren van deze ouderen om de stap naar een meer geschikte woning daadwerkelijk te zetten. Dit levert een positieve bijdrage in de doorstroming op de woningmarkt.

### **11.5 Personen met een (lichte) zorgvraag**

Personen met een zorgvraag wonen steeds meer zelfstandig in een reguliere woning in de woonwijk. Naast de doelgroep ouderen gaat het hierbij om personen met een verstandelijke of lichamelijke beperking, psychisch kwetsbare personen of jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg. Door landelijk beleid wordt het aantal beschikbare plekken met 24-uurszorg afgebouwd. In de Achterhoek wordt regionaal

8) [www.knarrenhof.nl](http://www.knarrenhof.nl)

samengewerkt om dit op de juiste wijze vorm te geven, samen met de zorgpartijen en de woningcorporaties. Als de stap van een woonplek 24-uurszorg naar zelfstandig wonen groot is wordt per doelgroep gekeken welke ondersteuning nodig is. Bijvoorbeeld kamertraining, waarbij een jongere leert zelfstandig te wonen.

Bij de doelgroep personen met een lichamelijke en verstandelijke beperking hebben we woonwensen nog onvoldoende in beeld. Ook bleek tijdens het opstellen van het Beoordelingskader wonen met zorg gemeente Winterswijk 2020 t/m 2023 dat cijfers over vraag en aanbod voor deze doelgroep onvoldoende op elkaar aansluiten, terwijl er geen acute wachtlijst is. In 2020 zijn de woonwensen beter in beeld gebracht.

Binnen de opgave Winterswijk Drempelvrij is een werkgroep aan de slag met het onderwerp wonen. Tijdens een bijeenkomst in juni met inwoners, afvaardiging van verschillende organisaties en de gemeente Winterswijk is door de aanwezigen bepaald dat deze werkgroep een format met een inspirerende en praktische handleiding gaat opstellen voor een integrale woonvorm waar diverse doelgroepen bij elkaar gaan wonen en elkaar ondersteunen.

#### **Mantelzorgwoningen**

Het is mogelijk een tijdelijke woning te realiseren bij een andere woning voor degene die de mantelzorg verleent of voor degene die de mantelzorg ontvangt. Mantelzorgwoningen kunnen gerealiseerd worden in bestaande bebouwing, in nieuwe bebouwing en in de vorm van verplaatsbare units. Hiervoor is de regeling mantelzorgwoning vastgesteld. Mantelzorgwoningen kunnen een goede oplossing bieden voor personen met een (lichte) zorgvraag.

#### **11.6 Vormen van gezamenlijk wonen voor jong en oud**

In Winterswijk zijn verschillende initiatiefnemers die gezamenlijk een woonvorm willen (laten) realiseren. Het kan gaan om zelfstandig wonen op een gezamenlijke plek of een gezamenlijke woonvorm. Bijvoorbeeld om elkaar te ondersteunen bij het ouder worden of vanuit een gelijke woonwens.

Zoals aangegeven in hoofdstuk 10 is uitnodigingsplanologie de basis door het faciliteren via planologisch/juridische procedures van deze initiatieven. Dit betekent dat de initiatiefnemers zelf voor een locatie zorgen en samen met de gemeente een plan ontwikkelen. Het nadeel van deze werkwijze is dat een dergelijk traject al snel enkele jaren, en heel vaak langer duurt. Immers de groep moet een stuk grond verwerven waar woningbouw kansrijk is, vervolgens een plan maken, bestemmingsplanprocedure doorlopen, woningen ontwerpen en deze laten bouwen. In theorie is dit een begaanbare weg, maar in de praktijk is het niet eenvoudig om van idee tot realisatie over te gaan. Het kost namelijk veel tijd, veel energie en vraagt veel van het organiserend vermogen van de groep.

Bij de provincie Gelderland of via landelijke regelingen zijn subsidies beschikbaar om deze initiatieven te ondersteunen. Echter zijn deze regelingen pas beschikbaar nadat een aantal stappen worden gezet zoals het verwerven van een geschikte locatie, het inventariseren van woonwensen en het oprichten van een stichting, vereniging of een andere juridische entiteit.

We gaan ambtelijk capaciteit inzetten om deze initiatiefnemers extra te ondersteunen t.o.v. de reguliere uitnodigingsplanologie. Het betreft initiatiefnemers die tegelijk ook de toekomstige bewoners zijn. Het gaat dan om Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

We ondersteunen de initiatiefnemers in het vinden van een geschikte locatie, het organiseren van bijeenkomsten voor de inventarisatie, het in contact brengen met andere partijen en het verwijzen naar geschikte voorbeelden elders in Nederland. We nemen het initiatief niet over, want het blijft de woonwens van de initiatiefnemers. Ook gaan we gronden voor deze groepen niet aankopen. Van woningcorporatie De Woonplaats verwachten we dat zij initiatieven voor gezamenlijk wonen ook ondersteunen, als de initiatiefnemers passen binnen de primaire doelgroep van De Woonplaats.

Criterium voor de inzet van capaciteit is dat het initiatief zorgt voor een structurele afname van 'maatschappelijke kosten'. Dit zijn kosten niet specifiek voor de gemeente Winterswijk, maar voor de gehele maatschappij. Bijvoorbeeld door het voorkomen van eenzaamheid, besparen van zorgkosten of het opdoen van werkervaring. Dit beoordelen we per initiatief en zo nodig vragen we het initiatief hierop aan te passen.

#### **11.7 Woonwagenbewoners**

Op dit moment kent Winterswijk nog één woonwagenlocatie aan de Kastanjelaan met 9 woonwagenstandplaatsen, waarvan één woonwagen eigendom is van woningcorporatie De Woonplaats. Uit de uitgevoerde enquête is gebleken dat er behoefte is aan meer woonwagenstandplaatsen met een (huur)woonwagen. Het zijn vooral jongeren tot en met 35 jaar met de wens om in een woonwagen te

gaan wonen. De groep geïnteresseerden wil een locatie bij voorkeur nabij het centrum, in een woonwijk en in een woonwagen die wordt gehuurd.

We zijn al geruime tijd met een vertegenwoordiging van de Winterswijkse woonwagenbewoners in gesprek over de mogelijkheden en de wijze waarop nieuwe woonwagenlocaties kunnen worden gerealiseerd.

We willen meewerken aan initiatieven om het tekort op te lossen. Voor het toevoegen van nieuwe woonwagenlocaties is ook de uitnodigingsplanologie van toepassing. Een groep woonwagenbewoners neemt zelf het initiatief om een project te starten en uit te voeren. We zijn sinds de ideefase van plannen voor een nieuwe woonwagenlocatie in overleg. Als de groep ook personen bevat die zijn aangewezen op een sociale huurwoning omdat ze passen binnen de primaire doelgroep, dan wordt ook De Woonplaats betrokken bij de planontwikkeling en de uitvoering.

De plannen worden voor zover mogelijk en van toepassing getoetst aan het Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2019-2025, zoals toegelicht in hoofdstuk 10.

### **11.8 Spoedzoekers**

Door omstandigheden kan het voorkomen dat een persoon per direct of op zeer korte termijn behoefte heeft aan een woonruimte. Bijvoorbeeld door beëindiging van de relatie/echtscheiding of het vinden van een (tijdelijke) baan met afstand tot de huidige woonplaats. De woningmarkt is daar in de praktijk niet op ingericht. Ook in Winterswijk is er nauwelijks woonruimte per direct beschikbaar, ook al is de gemiddelde zoektijd voor een sociale huurwoning relatief kort en zijn regelmatig koopwoningen tot € 150.000,- in Winterswijk aangeboden. Tijdelijke bewoning van een recreatiewoning vinden we onwenselijk (zie 11.9). Recreatiewoningen dienen namelijk een ander doel.

We willen dat er voor de spoedzoekers gewenste oplossingen komen. Dit kan door middel van aanbod dat voor een tijdelijke periode voor de spoedzoeker beschikbaar is, en voor de langere termijn ook voor andere spoedzoekers beschikbaar blijft. De woonruimte wordt voor bijvoorbeeld maximaal twee jaar gehuurd zodat men in die periode andere 'permanente' huisvesting van vinden. De verschijningsvorm kan tijdelijk zijn (bijvoorbeeld ter invulling van leegstaand vastgoed) maar dat is geen vereiste. De behoefte naar tijdelijke woonruimte is permanent dus ook voor de langere termijn is aanbod gewenst. Aanbod voor spoedzoekers wordt ook wel flexwonen genoemd. In dit geval betreft het flex/tijdelijk aanbod vanuit de bewoner en dus niet in verschijningsvorm.

We verwachten van woningcorporatie De Woonplaats dat zij verantwoordelijkheid nemen om zeer schrijnende gevallen te huisvesten, ook al is er geen urgentiebeleid. Bijvoorbeeld als er sprake is van een levensbedreigende situatie of gevaar voor de gezondheid. Voor andere spoedzoekers die vallen binnen de primaire doelgroep van De Woonplaats willen we dat De Woonplaats woningen gaat aanbieden. Dit doen we als pilot om meer beeld te krijgen van de hoeveelheid spoedzoekers die zich gedurende een periode aandienen. De gemeente Winterswijk zal via De Post nauw betrokken zijn bij de ondersteuning van de bewoners voor het vinden van permanente huisvesting tijdens de periode van bewoning van het aanbod voor spoedzoekers. De voorwaarden worden bij de prestatieafspraken tussen De Woonplaats, gemeente en de huurdersvereniging nader uitgewerkt.

Voor spoedzoekers die woonruimte nodig hebben vanwege een (tijdelijke) baan in Winterswijk gaan we in samenwerking met de Winterswijkse bedrijven op zoek naar een geschikte huisvestingsoplossing.

### **11.9 Arbeidsmigranten**

Door het ouder worden van de inwoners in Winterswijk en de Achterhoek daalt ook de beroepsbevolking. Werkgevers doen daarom steeds meer een beroep op buitenlandse arbeidskrachten om het werk uitgevoerd te krijgen. In 2017 is in de Achterhoek onderzoek gedaan naar het aantal arbeidsmigranten in de regio (5.500) en het aantal huisvestingsplaatsen (2.250). Een deel van de arbeidsmigranten woont in de regio, maar een deel ook daar net buiten zoals in Duitsland. De verwachting is dat het aantal arbeidsmigranten in de regio de komende jaren verder toeneemt. Het is van belang dat er voldoende passende huisvesting voor deze doelgroep aanwezig is, ook in de gemeente Winterswijk. Wij vinden het belangrijk dat arbeidsmigranten op locaties worden gehuisvest waarbij integratie met de omgeving en de gemeenschap mogelijk is. Plekken waar deze mensen verleid worden uit hun huis te komen en deel te nemen aan het Winterswijkse sociale leven. Wij werken niet mee aan solitaire huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten die niet passen in de omgeving. Per locatie beoordelen we wat passend is en hoe het beheer is geregeld.

Huisvesting van arbeidsmigranten krijgt landelijk veel aandacht. Het kabinet heeft het Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten ingesteld om voorstellen te doen om de werk- en leefomstandigheden

van arbeidsmigranten te verbeteren. Mogelijk dat deze aanbevelingen resulteren in aangepaste wetgeving voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Op 26 februari 2015 is in de raad van de gemeente Winterswijk de "Beleidsnota Huisvesting arbeidsmigranten (van binnen de EU) in de gemeente Winterswijk" vastgesteld. Op basis van de uitgangspunten van deze woonvisie en de aanbevelingen vanuit het hiervoor genoemde aanjaagteam, wordt voor 31 maart 2021 een nieuw beleidsnota/beleidskader voor de huisvesting van arbeidsmigranten opgesteld en ter vaststelling aan de raad aangeboden.

#### **11.10 Specifieke woonvormen**

##### ***Tiny house***

Als het over wonen gaat is tiny house tegenwoordig een populair begrip. Over wat een tiny house is bestaan uiteenlopende opvattingen. Oorspronkelijk betekent een tiny house het bewust zelf bouwen en bewonen van een piepkleine, superefficiënt ingerichte woning vanuit een specifieke of duurzame levensopvatting. Die levensopvatting komt voort uit de behoefte om eenvoudiger te wonen en een leven te leiden dat draait om wat echt belangrijk is. Vanuit vooral de Verenigde Staten is de term tiny house overgewaaid naar onder andere Nederland en verloor het begrip tiny house veel van de oorspronkelijke betekenis. De term tiny house wordt nu breder gebruikt voor een kleine en betaalbare grondgebonden woning.

Zonder nuance kun je voor een tiny house 2 doelgroepen onderscheiden: het tiny house als ideaal vanuit een specifieke of duurzame levensopvatting en het tiny house als een (betaalbare) woonoplossing. De omgevingsvisie buitengebied geeft onder voorwaarden mogelijkheden om woningen in het buitengebied toe te voegen. Dat kunnen tiny houses zijn. Ook in de kern zijn er mogelijkheden om tiny houses te realiseren.

Tiny houses zijn langer bewoonbaar dan de planologisch tijdelijke periode van 10 of 15 jaar. Een invulling van een locatie met tiny houses voor een langere termijn is mogelijk. Dit neemt voor bewoners en eigenaren onzekerheid weg over de situatie over 10 of 15 jaar.

We zien tiny houses als een duurzame woonvorm die inspeelt op de behoefte. Ook in Winterswijk is interesse in deze woonvorm. Hoewel we dus open staan voor de realisatie van tiny houses, willen we de verwachting over de realiseerbaarheid temperen. Tiny houses zijn met name financieel interessant te maken als de grondkosten hoog zijn. Dan is elke vierkante meter die je bespaart (t.o.v. grondkosten bij een reguliere woning) meteen voelbaar in de portemonnee. In Winterswijk is dat nauwelijks het geval. Bovendien zijn er in Winterswijk nauwelijks locaties 'over' die geen invulling of bestemming hebben en daardoor tijdelijk ingevuld kunnen worden met tiny houses.

Daarnaast is het is niet eenvoudig om in Winterswijk kwalitatief volwaardige tiny houses als huurwoning aan te bieden tegen een betaalbare prijs. De bouwkosten zijn lager dan een 'reguliere' woning, maar omdat een tiny house eerder vervangen moet worden dan een 'reguliere' woning geeft dit voor een investeerder meer onzekerheid. De kosten voor de grond zijn vergelijkbaar om kwalitatief volwaardige woningen te realiseren.

Als laatste reden voor beperkte haalbaarheid van tiny houses in Winterswijk noemen we de prijzen van de 'reguliere' bestaande woningen in Winterswijk (zowel appartementen als grondgebonden woningen): De prijzen zijn relatief laag waardoor het voor investeerders interessanter is om die woningen aan te kopen en te verhuren.

In de afgelopen jaren zijn verschillende initiatiefnemers geweest om tiny houses te realiseren in Winterswijk. Vanwege de genoemde redenen lukt het tot op heden niet om tiny houses te realiseren, ondanks een positieve gemeentelijke houding ten opzichte van tiny houses. Bij nieuwe initiatieven gaan we op basis van de ervaringen in gesprek. Wat zijn de mogelijkheden en wat zijn de aandachtspunten? Uitnodigingsplanologie is ook bij deze verschijningsvorm de basis, maar we helpen initiatieven voor tiny houses graag verder.

##### ***Flexwonen***

Flexwonen is een breed begrip. In hoofdstuk 11.8 bespraken we flexwonen vanuit het perspectief van de bewoner: een tijdelijke woonbehoefte. Flexwonen wordt ook gehanteerd in verschijningsvorm. Voorbeelden zijn het (tijdelijk) invullen van een locatie of pand of het realiseren van woningen die eenvoudig verplaatsbaar en aanpasbaar zijn. Bijvoorbeeld omdat de woning uit verschillende modules is opgebouwd. Deze flexwoningen zien we als een zeer geschikte verschijningsvorm voor Winterswijk, omdat dit zorgt voor flexibiliteit in de woningvoorraad. Met deze woningen kan eenvoudig ingespeeld worden op veranderende woonwensen op de lange termijn. Ook in Winterswijk ontstaan initiatieven

met deze flexibele woningen. We beoordelen de initiatieven positief, mits ze ook inspelen op de woonwensen.

### **Kamerverhuur**

Sinds de woonvisie van 2016 is kamerverhuur in Winterswijk als pilot onder voorwaarden toegestaan. Redenen om kamerverhuur te faciliteren waren onder andere de toen nog geldende woningaantallen (contingenten) en de wens om betaalbare woningen voor vooral jongeren te laten realiseren.

Kamerverhuur heeft voor jongeren in Winterswijk niet de voorkeur. Jongeren willen liever een eigen woning zonder gedeelde faciliteiten zoals een keuken en badkamer. We zien dat in panden waar kamerverhuur plaatsvindt gevaarlijke situaties ontstaan omdat bewoners van kamers vaak zelf apparatuur zoals koelkasten en kookplaten op de eigen kamer plaatsen. Dit leidt tot brandgevaarlijke situaties, en voldoet vaak niet aan de eisen die het Bouwbesluit aan dergelijke voorzieningen stelt.

Omdat bij kamerverhuur in Winterswijk geen huurtoeslag mogelijk is, betalen jongeren in de praktijk netto meer voor een kamer dan voor een zelfstandig appartement waarbij men wel recht heeft op huurtoeslag. Bovendien zien we dat kamerverhuur regelmatig wordt bewoond door kwetsbare personen van verschillende leeftijden waardoor de leefbaarheid onder druk komt te staan.

Uitbreiding van kamerverhuur in Winterswijk is onwenselijk. We werken daarom niet mee aan de realisatie van nieuwe kamers of aan legalisatie van illegale kamerverhuur. Andere vormen van wonen zoals genoemd in hoofdstuk 11 dienen in te spelen op de woonvraag van de huidige kamerbewoners.

### **Permanente bewoning van recreatieparken**

Wij hebben opdracht gegeven om een onderzoek te doen naar de maatregelen die nodig zijn om niet bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatieparken toekomstbestendig te maken. De resultaten van het onderzoek worden in de tweede helft van 2020 verwacht. Op basis van dit onderzoek nemen wij een standpunt in over de mogelijke maatregelen. Onderdeel van de standpuntbepaling zal het onderwerp permanente bewoning zijn. Momenteel is permanente bewoning uitgesloten en daarop wordt ook gehandhaafd. Uitzondering betreft bewoning ter overbrugging van een korte periode als een woning in aanbouw is, verduurzaamd wordt of de transactie van de nieuwe woning op korte termijn plaatsvindt. Daarvoor is een omgevingsvergunning nodig. Vooruitlopend op de uitkomsten van het onderzoek verruimen we de regels voor permanente bewoning van recreatieparken niet.

### **Maatregelen:**

19. We beoordelen woningbouwplannen die inspelen op de mismatch in Winterswijk positief als het gaat om de onderbouwing van de behoefte. Het betreft voornamelijk het toevoegen van grondgebonden eengezinswoningen met voldoende kwaliteit.
20. We zetten samen met woningcorporatie De Woonplaats, Politie en andere maatschappelijke partijen in om de leefbaarheid bij de complexen van De Woonplaats voor jongeren tot 23 te verbeteren.
21. Het is gewenst dat er nieuw aanbod van De Woonplaats komt voor jongeren tot 23 jaar. Hierover maken we prestatieafspraken.
22. Zodra het coronavirus het toe laat organiseren we een vervolgbijeenkomst om een mogelijke initiatiefgroep te starten voor een gezamenlijke woonvorm voor ouderen.
23. Met De Woonplaats maken we afspraken over het stimuleren van ouderen om de stap naar een meer geschikte woning daadwerkelijk te zetten.
24. De werkgroep wonen binnen de opgave Winterswijk Drempelvrij gaat een format met een inspirerende en praktische handleiding opstellen voor een integrale woonvorm waar diverse doelgroepen met elkaar samen gaan leven en elkaar ondersteunen.
25. We gaan ambtelijk capaciteit inzetten om initiatiefnemers voor gezamenlijke woonvormen extra te ondersteunen t.o.v. de reguliere uitnodigingsplanologie. We ondersteunen de initiatiefnemers in het vinden van een geschikte locatie, het organiseren van bijeenkomsten voor de inventarisatie, het in contact brengen met andere partijen en het verwijzen naar geschikte voorbeelden elders in Nederland. Van woningcorporatie De Woonplaats verwachten we dat zij initiatieven voor gezamenlijk wonen ook ondersteunen, als de initiatiefnemers passen binnen de primaire doelgroep van De Woonplaats.
26. We willen meewerken aan initiatieven van woonwagenbewoners om het tekort aan woonwagenvaakplaatsen op termijn op te lossen. Als de groep ook personen bevat die zijn aangewezen op een sociale huurwoning omdat ze passen binnen de primaire doelgroep, dan wordt ook De Woonplaats betrokken bij de planontwikkeling en de uitvoering.
27. Voor spoedzoekers die vallen binnen de primaire doelgroep van De Woonplaats willen we dat De Woonplaats woningen gaat aanbieden. Dit doen we als pilot om meer beeld te krijgen van de hoeveelheid spoedzoekers die zich gedurende een periode aandienen.

28. Voor spoedzoekers die woonruimte nodig hebben vanwege een (tijdelijke) baan in Winterswijk gaan we in samenwerking met de Winterswijkse bedrijven op zoek naar een geschikte huisvestingsoplossing.
29. Op basis van de uitgangspunten van deze woonvisie en de aanbevelingen van het landelijke aanjaagteam wordt een nieuw beleidsnota/beleidskader voor de huisvesting van arbeidsmigranten opgesteld en ter vaststelling aan de raad aangeboden voor 31 maart 2021.
30. Bij nieuwe initiatieven met tiny houses gaan we op basis van de ervaringen in gesprek. Wat zijn de mogelijkheden en wat zijn de aandachtspunten? Uitnodigingsplanologie is ook bij deze verschijningsvorm de basis, maar we helpen initiatieven voor tiny houses graag verder.
31. Uitbreiding van kamerverhuur in Winterswijk is onwenselijk. We werken daarom niet mee aan de realisatie van nieuwe kamers.
32. Vooruitlopend op de uitkomsten van het onderzoek naar niet bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatieparken verruimen we de huidige regels voor permanente bewoning van recreatieparken niet.

## 12. Sociale huurwoningen De Woonplaats

### 12.1 Prestatieafspraken

Per 1 juli 2015 is de Woningwet van kracht. Een belangrijk deel van deze wet regelt een andere verhouding tussen gemeenten, woningcorporaties en huurders. In de wet is omschreven dat woningcorporaties jaarlijks prestatieafspraken maken met haar huurders en de gemeente in een cyclus bestaande uit vier stappen. Woningcorporaties dragen voor een belangrijk deel bij aan het gemeentelijk woonbeleid. De vier stappen zijn:

1. Woonvisie. De gemeente stelt vast, voorbereiding met woningcorporatie, huurders en andere betrokkenen.
2. Voorbereiden en uitbrengen bod door woningcorporatie i.s.m. eigen huurdersorganisatie.
3. Maken van prestatieafspraken door woningcorporatie, huurdersorganisatie en gemeente.
4. Verslaglegging en verantwoording van het afgelopen jaar.

De gemeente kan in de woonvisie thema's opnemen waarop De Woonplaats dient te presteren. Thema's over nieuwbouw en transformatie van sociale huurwoningen, leefbaarheid, huisvesting van specifieke doelgroepen en de betaalbaarheid en bereikbaarheid van de sociale huurwoningvoorraad.

#### **Evaluatie**

Landelijk is er een evaluatie geweest over het maken van prestatieafspraken. De hoofdconclusie is dat er te veel belemmeringen in de Woningwet van 2015 zijn opgenomen die niet nodig blijken of ongewenst zijn. De Woningwet heeft in grote mate bijgedragen aan de versterking van de rol van gemeenten en huurdersorganisaties, maar het samenspel tussen partijen is nog niet uitontwikkeld. Met de evaluatie komen er naar verwachting een aantal wetswijzigingen die het mogelijk maken om onder andere meerjarige afspraken te maken en het proces flexibeler in te richten. Bij het maken van de prestatieafspraken vanaf 2022 geven we daar invulling aan.

Ook lokaal hebben de drie partijen vastgesteld dat het maken van prestatieafspraken veel inzet vraagt en steeds onder tijdsdruk komt te staan. Het streven is om tot een eenvoudiger proces te komen die niet jaarlijks volledig hoeft te worden doorlopen. De verschillende thema's en afspraken moeten centraler komen te staan in plaats van het middel prestatieafspraken. Desondanks hebben we de afgelopen jaren goede afspraken met elkaar gemaakt over vele thema's om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgave. Ook buiten de cyclus van prestatieafspraken om als de actualiteit daar om vroeg.

#### **Betrekken gemeenteraad**

De gemeenteraad wordt naast de vaststelling van de woonvisie betrokken bij de voorbereiding van de prestatieafspraken. Het betrekken van de gemeenteraad is van belang voor draagvlak in de verdere besluitvorming. De raad wordt in staat gesteld kennis te nemen van de ontwikkelingen en de (financiële) kaders, waarbij de raad wordt uitgenodigd het College van B&W suggesties mee te geven voor het uitvoeren van de ambities.

### 12.2 Kerntaken De Woonplaats

De kerntaak van een woningcorporatie is het verhuren, beheren en bouwen van sociale huurwoningen voor de mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning, vanwege de hoogte van het inkomen of die vanwege andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. De Woonplaats maakt zich sterk die huurders duurzaam woongenot te bieden: een goede en betaalbare woning in een prettige buurt.

De sociale huurvoorraad dient daarom uit voldoende betaalbare woningen te bestaan. Het aandeel sociale huurwoningen in Winterswijk is met 18% lager dan het landelijke gemiddelde en de overige gemeenten in de Achterhoek. De Woningwet verplicht sinds enkele jaren woningcorporaties woningen

passend toe te wijzen. Afhankelijk van het inkomen en de huishoudenssamenstelling mogen huishoudens reageren op vrijkomend woningaanbod van de corporaties met een specifieke maximale huurprijs. Ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moeten worden toegewezen aan huurder(s) met een inkomen tot € 39.055 (de primaire doelgroep, prijspeil 2020). Verder mag 10% van de woningen worden toegewezen aan huurder(s) met een inkomen van € 39.055 tot € 43.576 (de middeninkomens, prijspeil 2020). Ook mag 10% van de woningen vrij worden toegewezen aan bepaalde doelgroepen, zoals huishoudens die door herstructurering geherhuisvest moeten worden en een inkomen hebben die hoger is dan de primaire doelgroep.

Deze 80-10-10-regel wordt maar beperkt toegepast en geldt tot 1 januari 2021. Op dit moment zijn er wijzigingen in ontwikkeling die middeninkomens meer kansen geven binnen de sociale huurmarkt. Als deze wetswijziging ingevoerd is gaan we met De Woonplaats in gesprek om deze ruimte mogelijk te benutten. Hierdoor kan het nodig zijn de omvang van de beschikbare sociale huurwoningen te vergroten om aan de toekomstige behoefte te voldoen.

Omdat in Winterswijk relatief veel betaalbare koopwoningen beschikbaar zijn, kan een deel van de middeninkomens een woning kopen op basis van het inkomen. Bovendien is duidelijk dat veel Winterswijkers ook een koopwoning wensen. Desondanks blijft er een groep over die een koopwoning niet kan financieren, en daardoor noodgedwongen aangewezen is op een huurwoning. Voor deze groep gaan we met De Woonplaats in gesprek voor een passende oplossing.

### 12.3 Beschikbaarheid sociale huurwoningen

De verdeling van bezit van De Woonplaats bestaat voor het grootste deel uit de categorie tot de eerste aftoppingsgrens<sup>9</sup>, om het aanbod aan te laten sluiten bij de doelgroep die vanwege het passend toewijzen op dit woningaanbod mogen reageren. Veel woningzoekenden van De Woonplaats hebben een inkomen tot € 39.055 (de primaire doelgroep). De Woonplaats heeft bij een aantal complexen de maximale huurprijs (streefhuur) verlaagd om voldoende woningen beschikbaar te hebben voor deze doelgroep.

*Figuur 9: Overzicht streefhuren woningen (exclusief zorgwoningen) De Woonplaats gemeente Winterswijk per 31-12-2019*

| Overzicht streefhuren woningen (exclusief zorgwoningen), gemeente Winterswijk, per 31-12-2019 |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Categorie streefhuren                                                                         | Aantal woningen |
| tot € 424,44                                                                                  | 255             |
| € 424,44 - € 607,46                                                                           | 1015            |
| € 607,46 - € 651,03                                                                           | 412             |
| € 651,03 - € 720,42                                                                           | 246             |
| Vanaf € 720,42                                                                                | 20              |
| <b>Totaal</b>                                                                                 | <b>1948</b>     |

Bron: De Woonplaats

Ondanks het verlagen van huurprijzen van een deel van het woningbezit zien we dat de beschikbaarheid van de sociale huurwoningen in Winterswijk onder druk staat. Het aantal reacties op een vrijgekomen huurwoning neemt toe. Ook vanwege de taak om statushouders en personen die uitstromen uit woonvormen met zorg naar zelfstandig wonen neemt de druk op de sociale huurwoningvoorraad toe.

We vinden het belangrijk dat de doelgroep van De Woonplaats binnen afzienbare tijd een sociale huurwoning in de gemeente Winterswijk kan vinden. Uitgangspunt is dat mensen die actief op zoek zijn naar een sociale huurwoning in de gemeente Winterswijk binnen 12 maanden een passende woning kunnen vinden. Dit noemen we de zoektijd. In de praktijk zien we dat de gemiddelde zoektijd van een woningzoekende ongeveer 3 maanden is. Met De Woonplaats maken we, naast de afspraken over de maximale zoektijd, ook afspraken die aansluiten op de gemiddelde zoektijd in de praktijk.

Vanwege de toegenomen reacties is het belangrijk om de vraagdruk binnen sociale huursector de komende jaren goed te blijven monitoren. Hierdoor kan De Woonplaats tijdig inspelen op een eventuele oplopende of afnemende vraagdruk. Ook vragen we De Woonplaats de omvang van de groep die slechts een enkele keer reageert te monitoren, om zicht te krijgen op de 'uitval' gedurende de maximale zoektijd van 12 maanden. Voornamelijk bij de doelgroep jongeren is het relevant om deze 'uitval' in

<sup>9</sup>) Voor 1+2 persoonshuishoudens geldt de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens € 607, voor meerpersoonshuishoudens geldt de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens € 651. (Prijspeil 2019 in aansluiting op de tabel)

beeld te brengen, omdat wij signalen ontvangen dat deze doelgroep in de praktijk sneller stopt met reageren.

#### **12.4 Verbetering sociale huurwoningen**

Bij mutatie en op verzoek van de huurder worden de grondgebonden woningen van De Woonplaats verbeterd. Bij gestapelde bouw vindt dit complexmatig plaats. Verduurzaming is een belangrijk onderdeel. Bij groot onderhoud wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan het combineren van ingrepen, zoals het aanbrengen van energiebesparende en levensloopbestendige maatregelen en asbestsanering.

De Woonplaats zet in op verduurzaming van hun woningvoorraad. Uitdaging is om de ambities te realiseren zonder dat dit leidt tot een stijging van de woonlasten (huur + energielasten). De verwachting is dat dit met de huidige doelstellingen nog wel lukt, maar dat het uitgangspunt onder druk komt te staan als ambities worden verhoogd, al dan niet onder druk van landelijke regelgeving of afspraken.

De Woonplaats heeft als huidig uitgangspunt gemiddeld label A in 2030. De Woonplaats streeft naar het behalen van gemiddeld energielabel A in 2024 voor haar gehele woningbestand, met uitzondering van de woningen die op de nominatie staan om getransformeerd te worden. De haalbaarheid van gemiddeld energielabel A in 2024 wordt door De Woonplaats onderzocht. Landelijk is afgesproken dat woningcorporaties een plan maken hoe zij kunnen komen tot een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad in 2050. We gaan graag met De Woonplaats hierover in gesprek, vanwege onze ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn. Is het mogelijk om een energie neutrale sociale huurwoningvoorraad in 2030 te bereiken en wat is hiervoor nodig?

#### **12.5 Transformatie sociale huurwoningen**

De Woonplaats heeft haar visie voor het bezit in Winterswijk beschreven in 'De Bedoeling', een uitvoeringsprogramma t/m 2030. Onderdeel van deze visie is de gezamenlijke wijkaanpak in de Pas (zie hoofdstuk 9.2). De uitkomsten van deze pilot worden gebruikt om ook in de volgende wijken een aanpak in te zetten om ook in de toekomst een prima woonkwaliteit te behouden. Onderdeel van de visie is dat bij een aantal complexen transformatie nodig is. Dit kan sloop-nieuwbouw zijn of grootschalige renovatie in combinatie met aanpassing van de woning voor andere doelgroepen. Uitgangspunt bij de uitvoering van de transformatieopgave van De Woonplaats is het waarborgen van voldoende sociale huurwoningen voor verschillende doelgroepen en het verbeteren van de (ruimtelijke) kwaliteit. Hierover maken we prestatieafspraken. De transformatieopgave levert bovendien een grote bijdrage in de verduurzaming van de woningvoorraad.

Maatregelen:

33. Met De Woonplaats gaan we in gesprek over het beschikbaar stellen van huurwoningen aan middeninkomens die noodgedwongen aangewezen zijn op een huurwoning.
34. Uitgangspunt is een maximale zoektijd van 12 maanden voor een sociale huurwoning. Daarnaast maken we afspraken over de gemiddelde zoektijd voor een sociale huurwoning.
35. We monitoren de vraagdruk binnen de sociale huursector voor de komende jaren.
36. We vragen De Woonplaats de omvang van de groep die slechts een enkele keer reageert te monitoren, om zicht te krijgen op de 'uitval' gedurende de maximale zoektijd van 12 maanden. Voornamelijk bij de doelgroep jongeren is dit relevant.
37. We gaan met De Woonplaats in gesprek over hoe en wanneer een energie neutrale sociale huurwoningvoorraad mogelijk is.
38. Uitgangspunt bij de uitvoering van de transformatieopgave van De Woonplaats is het waarborgen van voldoende sociale huurwoningen voor verschillende doelgroepen en het verbeteren van de (ruimtelijke) kwaliteit. Hierover maken we prestatieafspraken. De bij maatregel 8 genoemde ongelijkvloerse huurappartementen in Zuid-West maken hiervan onderdeel uit.

Daarnaast hebben de volgende maatregelen in de woonvisie ook direct betrekking op De Woonplaats: 4, 8, 11, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 40.

### **13. Woonavonden en monitoring**

In de vorige hoofdstukken hebben we maatregelen benoemd die we samen met inwoners en maatschappelijke partners gaan inzetten op het gebied van wonen. In dit hoofdstuk benoemen we de woonavonden die we gaan organiseren en gaan we in op de monitoring.

#### **13.1 Woonavonden**

Wij hebben samen met anderen in de afgelopen jaren verschillende woonavonden georganiseerd over verschillende woonthema's. Bijvoorbeeld de avond 'Boet'n af in Winters' voor jongeren in het buitengebied of de thema-avond woonvormen voor ouderen door de Seniorenraad. De ervaringen over deze avonden zijn zeer positief. De opkomst is vaak groot.

Voor jongeren is het niet altijd bekend wat er bij komt kijken als je op jezelf gaat wonen of hoe de toewijzing van de sociale huurwoningen verloopt. Bovendien wordt De Woonplaats door jongeren niet goed gevonden en ook De Woonplaats komt moeilijk in contact met de jongeren in Winterswijk. Een vervolgvond op de thema-avond voor ouderen helpt bij het interesseren van deze doelgroepen voor geschikte woonvormen. Andere onderwerpen die we aan de orde laten komen tijdens de woonavonden: Wat komt er allemaal kijken bij het kopen van een huis? Welke vergunningen heb ik nodig bij het verbouwen en hoe vraag ik dit aan?

We organiseren deze avonden niet voor maar juist samen met de doelgroepen en met actieve partijen op het gebied van wonen zoals woningcorporatie De Woonplaats, makelaars en hypotheekaanbieders. Deze woonavonden helpen ons om informatie op te halen over het thema 'wonen' in Winterswijk en partijen met elkaar te verbinden. Bij deze woonavonden zal ook via verschillende media (zowel social media als de traditionele media) contact worden gezocht met de doelgroepen van de woonavond om zoveel mogelijk personen te bereiken.

### **13.2 Monitoring**

De woningmarkt is constant in beweging. Het is daarom van belang om de woningmarkt goed te blijven monitoren. Overaanbod op de woningmarkt en leegstand willen we voorkomen. De monitoring van de woningmarkt doen we in regionaal verband door deel te nemen aan de Achterhoekse woonmonitor. Vanaf 2021 willen we de ontwikkelingen op de woningmarkt regelmatig kunnen volgen door het ontwikkelen van een dynamische Achterhoekse woonmonitor. De voorbereidingen voor deze woonmonitor zijn inmiddels gestart.

In de woonmonitor kijken we naar onder andere naar de verhuisbewegingen, (netto) leegstandspercentage, vraagontwikkeling in de sociale huursector en de gerealiseerde woningen naar type, prijssegment en tijdstip van realisatie. Op basis van de woonmonitor stellen we beleid bij zoals de toetsing van de behoefte in het afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen.

#### **Maatregelen:**

39. We organiseren woonavonden in Winterswijk samen met de doelgroep en actieve partijen op het gebied van wonen.
40. De monitoring van de woningmarkt doen we in regionaal verband door deel te nemen aan de Achterhoekse woonmonitor.