Gemeente Aalten

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Aalten

Nr. 171699

13 april 2026

Volkshuisvestingsprogramma gemeente Aalten

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma gemeente Aalten vastgesteld.

Gelezen de tekst inhoud van het volkshuisvestingsprogramma gemeente Aalten d.d. 17 februari 2026

Overwegende dat:

Het volkshuisvestelijkprogramma richt zich op het vergroten van het woningaanbod en het terugdringen van het woningtekort. Daarbij ligt de nadruk op betaalbare woningen, maar wordt ook gestuurd op een evenwichtige woningmarkt en doorstroming. Tegelijkertijd richt het programma zich op het verbeteren en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en het realiseren van toekomstbestendige woningen. De uitvoering wordt vastgelegd in een uitvoeringsagenda en jaarlijks gemonitord.

Besluit; het volkshuisvestingsprogramma gemeente Aalten ter inzage te leggen.

Artikel I

"Volkshuisvestingsprogramma gemeente Aalten" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Van de terinzagelegging, de termijn voor terinzagelegging en de mogelijkheid om te reageren wordt kennis gegeven in het gemeenteblad en lokale huis-aan-huisbladen.
Aldus vastgesteld door Gemeente Aalten, 17 februari 2026.

Namens College van burgemeester en wethouders
Jan Veuger
Senior adviseur Wonen en Volkshuisvesting

Dit document is een ontwerpbesluit.

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Volkshuisvestingsprogramma gemeente Aalten

1 Voorwoord

1.1

Voor u ligt het volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Aalten voor de periode 2026-2035.

In dit programma besteden we aandacht aan de gevolgen van de groeiende vraag naar woningen, met als doel ruimtelijke en volkshuisvestelijke opgaven beter aan te pakken.

Wonen is een basisbehoefte. Een woning is meer dan slechts een dak boven het hoofd. Het is een plek van geborgenheid, sociale verbondenheid en persoonlijke ontwikkeling. De gemeente Aalten ziet betaalbaar en toekomstbestendig wonen als centrale opgaven voor de komende jaren. In de context van wonen betekent betaalbaar dat mensen met een laag of gemiddeld inkomen een woning kunnen vinden die ze financieel kunnen dragen. Toekomstbestendig wonen is wonen op een plek en in een huis dat klaar is voor de toekomst. Het is veilig, gezond en past bij wat mensen nodig hebben. Daarbij rekening houdend met duurzaamheid en het klimaat.

Met dit volkshuisvestingsprogramma lossen we niet alle problemen op. Het geeft richting en houvast voor beleidsmatige afwegingen. Samenwerking is daarbij essentieel. Daarom werken we samen met maatschappelijke organisaties, bewoners en andere betrokkenen.

Samen verbeteren we bestaande situaties en maken we nieuwe plannen. Zo bouwen we aan een gemeente die klaar is voor de toekomst. Een gemeente waarin iedereen kan wonen nu en straks.

Ted Kok

Wethouder

2 Essentie van onze visie

2.1



Toekomstbestendig wonen
Op weg naar een duurzame woon- en leefomgeving
Integraal bouwen aan een gezonde en veilige leefomgeving
Bestaande woningen klaar voor de toekomst



Betaalbaar bouwen en wonen
Bouwen van 900 woningen
Sturen op betaalbaar bouwen
Inzetten op voldoende bouwlocaties
Betaalbaarheid en kwaliteit



Starters en jongeren
Bereikbaar houden van betaalbare woningen
Vernieuwende woonvormen onderzoeken
Samen aan de slag met jongeren



Wonen en zorg
Omzien naar elkaar om zelfredzaamheid te vergroten
We zetten in op meer bewustwording langer thuis
Voor specialistische zorgvraag regionale samenwerking



Voor iedereen een thuis
Afspraken urgente aandachtsgroepen in een urgentie regeling
Voldoende geschikte opvanglocatie(s)/ voor crisis woning(en)
Kwalitatieve en passende huisvesting arbeidsmigranten
Afspraken Woonplaats voldoende huisvesting voor statushouders

3 Inleiding

3.1 Volkshuisvestingsprogramma

De opgaven op het gebied van wonen, zorg en welzijn zijn aanzienlijk en vereisen een integrale en gecoördineerde aanpak. In reactie hierop heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld, waaronder zes thematische programma's vallen. Deze programma's dienen op provinciaal en gemeentelijk niveau nader te worden uitgewerkt om effectief invulling te kunnen geven aan de landelijke beleidsdoelen. Ter ondersteuning van deze landelijke ambitie verplicht de Wet regie op de volkshuisvesting zowel het Rijk als provincies tot het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma. In dit kader worden gemeenten wettelijk verplicht tot het opstellen van een eigen volkshuisvestingsprogramma bij de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv). Met de implementatie van deze wet komt de huidige woonvisie te vervallen. Dit programma onderscheidt zich van traditionele woonvisies door zijn integrale benadering waarin naast huisvesting ook aandacht is voor zorg en welzijn.

Het volkshuisvestingsprogramma fungeert daarmee als een brede visie waarin het huisvesten van diverse doelgroepen centraal staat. Op deze wijze levert het programma een wezenlijke bijdrage aan het bevorderen van kansengelijkheid binnen de gemeente. Dit visiedocument realiseert de samenhang tussen de integrale Omgevingsvisie, het thematisch georiënteerde Volkshuisvestingsprogramma en de doorwerking daarvan in het Omgevingsplan. De Omgevingsvisie en het Volkshuisvestingsprogramma sluiten aan op elkaar. In de Omgevingsvisie 2040 zet de gemeente Aalten in op een toekomstbestendig woonaanbod zodat inwoners in elke levensfase prettig in de gemeente kunnen blijven wonen. Nieuwe woningen passen in de dorpse schaal en gemeenschap. Ze dragen bij aan de leefbaarheid: voorzien in lokale woonbehoeften

(van starters tot senioren) en ondersteunen voorzieningen zoals scholen, sport en winkels. Wenselijk richting omgevingsvisie 2040:

a. Wij moedigen initiatieven aan maar nemen indien nodig ook zelf initiatief.
b. Voldoende nieuwe woningen voor alle doelgroepen (jongeren, gezinnen, ouderen) om zowel de huidige woonbehoefte als toekomstige demografische ontwikkelingen op te vangen.
c. Inbreiding en kleinschalige uitbreiding binnen of direct aansluitend aan de bestaande kernen volgens ons uitnodigingskader. Vrijkomende locaties (bijv. schoollocatie) worden her ontwikkeld tot woningen of voorzieningen zodat dorpskernen levendig blijven.
d. Inbreiding en kleinschalige uitbreiding binnen of direct aansluitend aan de bestaande kernen volgens ons uitnodigingskader. Vrijkomende locaties (bijv. schoollocatie) worden her ontwikkeld tot woningen of voorzieningen zodat dorpskernen levendig blijven.
e. Behoud van het dorpse karakter: nieuwbouw sluit qua schaal en uitstraling aan bij de bestaande omgeving.
f. Het ondersteunen van voorzieningen in de kernen. Initiatieven zowel door de gemeente als belanghebbende die de sociale samenhang versterken, worden aangemoedigd.

- **Onderscheid volkshuisvestingsprogramma en huisvestingsverordening**

Het Rijk, provincies en gemeenten zijn verplicht een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Hierin staat concreet hoeveel, waar en voor welke specifieke doelgroepen zij gaan bouwen. Daarnaast moet de gemeente een huisvestingsverordening opstellen, met als doel schaarse woonruimte zo eerlijk mogelijk te verdelen. Deze verordening wordt hier verder niet beschreven maar maakt wel deel uit van de nieuwe Wet versterking regie op de volkshuisvesting.

3.2 Doorwerking van beleid

Het volkshuisvestingsprogramma fungeert als beleidsmatig kader en richtinggevend document voor het woon- en zorgbeleid in de gemeente voor de komende vijf jaar. Het programma vormt de basis voor:
- De uitvoeringsagenda, waarin concrete acties, maatregelen en beleidsinstrumenten worden benoemd
- Beleidskader vanuit wonen voor andere beleidsvelden
- Het herijken/ actualiseren van de afwegingskaders
- De prestatieafspraken met woningcorporatie De Woonplaats, Huurdersvereniging Dinxperlo en Huurdersvereniging ‘t Walfort
- Beleidskader voor overige betrokken woonpartners, zoals projectontwikkelaars, woningcorporaties, zorgaanbieders, maatschappelijke organisaties en regionale samenwerkingsverbanden.

Het volkshuisvestingsprogramma is integraal verweven met de Omgevingsvisie van de gemeente Aalten. De Omgevingsvisie is een verantwoordelijkheid van de raad. Het volkshuisvestingsprogramma is een verantwoordelijkheid van het college. Figuur 1 geeft deze verhoudingen weer en in figuur 2 is de verdere uitwerking weergegeven van het volkshuisvestingsprogramma met daaronder de verschillende instrumenten.

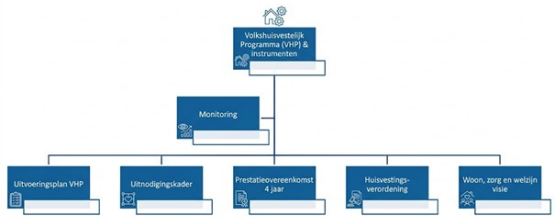
Figuur 1



Samenhang Omgevingsvisie gemeente Aalten

Grafische vormgeving: AI-ondersteund op basis van brondata

Figuur 2



Het volkshuisvestingsprogramma en haar instrumenten

Grafische vormgeving: AI-ondersteund op basis van brondata

- **Invloed van nationale, provinciale en regionale kaders**

Het volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Aalten staat niet op zichzelf. Het maakt onderdeel uit van de bredere beleidsmatige en ruimtelijke kaders op nationaal, provinciaal en regionaal niveau. Het gemeentelijk beleid sluit aan bij deze overkoepelende lijnen en is afgestemd op de Wet versterking regie volkshuisvesting. Deze wet stelt het Rijk in staat om richting en sturingsmogelijkheden te bieden met betrekking tot de kwantiteit, locatie en doelgroep van woningbouwprojecten. Deze wet voorziet overheden van de noodzakelijke instrumenten om zowel de huidige als toekomstige woningbouwopgaven effectief aan te pakken. Het kabinet heeft zich ten doel gesteld om tot en met 2030 ongeveer 900.000 woningen te realiseren, waarvan ten minste twee derde binnen het betaalbare segment moet vallen. Binnen de provincie Gelderland is afgesproken dat er in de regio Achterhoek in de periode 2025-2034 15.110 woningen worden gebouwd. Om deze regionale woningbouwopgave te coördineren is de Woondeal 1.1 regio Achterhoek tot stand gekomen. Deze overeenkomst is gesloten tussen het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeenten binnen de Achterhoek. De Woondeal 1.1 fungeert als een essentieel beleidsinstrument voor de volkshuisvestelijke agenda in de komende jaren en beoogt het verbeteren van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in de regio. Binnen het lokale volkshuisvestingsprogramma dient de gemeente Aalten rekening te houden met:

a. afspraken voortvloeiend uit de Woondeal 1.1.
b. regionale afspraken die worden gemaakt over de huisvesting van aandachtsgroepen, waarbij zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten in beschouwing worden genomen.

- **Rekening houden met dorpsvisies**

Dit volkshuisvestingsprogramma vormt een overkoepelend visiedocument voor de gemeente Aalten, die bestaat uit de grotere kernen Dinxperlo, Bredevoort en Aalten. En de kleine kernen als De Heurne, Haart, Barlo, Lintelo, IJzerlo. Ieder met een eigen karakter en specifieke ruimtelijke en maatschappelijke opgaven. Bestaande dorpsvisies worden meegenomen als input bij de ontwikkeling van de strategieën en concrete acties binnen dit volkshuisvestingsprogramma.

3.3 Volkshuisvesting gaat over (samen)leven

Volkshuisvesting gaat verder dan enkel de fysieke woonruimte. Het heeft betrekking op (samen)leven. Een woning en de omliggende wijk vormen een essentiële basis voor het opbouwen van een leven, voor het onderlinge sociale contact en voor het zorgdragen voor elkaar waar nodig. Het gaat niet alleen over de realisatie van woningen maar omvat ook de ambities om bestaande woningen en woongebieden toekomstbestendig, leefbaar, duurzaam en toegankelijk te maken en te behouden. Dit vereist een integrale benadering tussen beleidsvelden welzijn, duurzaamheid, het ruimtelijke domein, mobiliteit en economie. In dit volkshuisvestingprogramma ligt de focus op wonen en zorg.

3.4 Volkshuisvestingsprogramma geeft stip op de horizon

Als gemeente staan wij voor belangrijke uitdagingen op het gebied van wonen en zorg. Om deze doelstellingen te realiseren hanteren wij vijf centrale thema's in dit volkshuisvestingsprogramma:
- Toekomstbestendig wonen
- Betaalbaar bouwen en wonen
- Starters en jongeren
- Wonen en zorg

- Voor iedereen een thuis

Woningbouw beschouwen wij als een verbindend element dat door alle bovengenoemde thema's heen loopt. Voor elk thema zijn specifieke subdoelen geformuleerd die bijdragen aan onze ambitie om gemeente Aalten te ontwikkelen tot een leefbare, aantrekkelijke en gezonde woonomgeving.

3.5 Totstandkoming in participatief proces met stakeholders

Het volkshuisvestingsprogramma is ontwikkeld binnen een participatief proces waarbij diverse stakeholders betrokken zijn. De sturingsmogelijkheden van de gemeente op de woningmarkt zijn beperkt. De gemeente vindt het van essentieel belang om haar ambities helder te formuleren en samen te werken met relevante stakeholders. De realisatie van de visie vereist een gezamenlijke inspanning van diverse partijen binnen de woningmarkt. Deze partijen zijn in een vroeg stadium geconsulteerd met als doel de lokale opgaven en de verschillende perspectieven hierover in kaart te brengen. De verzamelde inzichten zijn vervolgens verwerkt in het volkshuisvestingsprogramma. Bij het opstellen van de Omgevingsvisie van de gemeente Aalten zijn ongeveer 600 inwoners in de participatie meegenomen.

De totstandkoming van dit volkshuisvestingsprogramma is het resultaat van een participatief proces. In 2025 zijn verschillende dialoogmomenten georganiseerd:

a.	Collega's duurzaamheid gemeente Aalten	september
b.	De Woonplaats en Huurdersorganisaties	september
c.	Collega's Mens en samenleving gemeente Aalten	september
d.	Zorgpartijen gemeente Aalten	september
e.	Bestuurlijk overleg De Woonplaats	oktober
f.	Inwoners gemeente Aalten digitaal	oktober-november
g.	Regiegroep wonen gemeente Aalten	december
h.	Sociale Raad	december
i.	Bespreking collegeconcept VHP	februari

Ter afronding van dit traject is het volkshuisvestingsprogramma aan alle respondenten van eerdere consultaties toegezonden.

Figuur 3



Proces stappen

3.6 Leeswijzer

Het volkshuisvestingsprogramma begint met een samenvatting van onze visie. Hierdoor is het in één oogopslag helder met welke thema's we aan de slag gaan en waar we per thema op willen inzetten. Per hoofdstuk zijn de vragen; Wat zien we?, Wat is onze visie?, Wat gaan we doen? en Welke acties horen hierbij? beantwoord. Bij Wat gaan we doen? eindigen we telkens met concrete doelstellingen om helder te maken wat we willen bereiken. In bijlage II is een begrippenlijst opgenomen.

3.7 Uitvoeringsagenda met acties

Separaat en verbonden met het volkshuisvestingsprogramma wordt een uitvoeringsagenda opgesteld. Dit document bevat een nadere uitwerking van de acties zoals beschreven in het onderdeel "Welke acties horen hierbij". In de uitvoeringsagenda wordt aangegeven wie verantwoordelijk is voor de uitvoering van de actie, hoe deze wordt uitgevoerd en binnen welke termijn. De uitvoeringsagenda is zowel gericht op de gemeente als haar strategische samenwerkingspartners. De voortgang van de acties wordt jaarlijks gemonitord en geëvalueerd. Indien noodzakelijk worden aanpassingen doorgevoerd. Het college zal jaarlijks de raad informeren over de uitvoering van de acties in de uitvoeringsagenda.

3.8 Woningbehoefteonderzoek Gemeente Aalten

In de periode van april tot en met oktober 2025 heeft een externe partij in opdracht van de gemeente Aalten een behoefteonderzoek uitgevoerd. Het woningbehoefteonderzoek voor de gemeente Aalten bestaat uit een woningmarktanalyse vanuit vier perspectieven:

a. Ontwikkelingen woningmarkt (koop, huur en nieuwbouw)
b. Sociale en economische ontwikkelingen
c. Demografische ontwikkelingen en
d. Doorstroming

De conclusies van de woningbehoefte onderzoek 2025 zijn opgenomen in bijlage IV. De conclusies van het onderzoek met aanbevelingen zijn als volgt. Het onderzoek laat zien dat de gemeente Aalten de komende jaren te maken krijgt met veranderingen in zowel de bevolkingssamenstelling als de woningmarkt. Afhankelijk van het gekozen scenario groeit het aantal huishoudens tot 2035. In het realistische scenario gaat het om een toename van ongeveer 380 huishoudens. Door vergrijzing en ontgroening volgt een daling. In het optimistische scenario groeit het aantal huishoudens met ongeveer 1.136. Dit scenario is het uitgangspunt voor de gemeente Aalten. In dit geval blijft krimp op langere termijn uit. Deze ontwikkeling wordt vooral bepaald door een combinatie van lage geboortecijfers, sterfte en verhuis- en migratiestromen. Op korte termijn zorgen deze factoren voor groei, maar zonder extra migratie kan dit beeld later omslaan. De woningmarkt in Aalten staat momenteel onder grote druk. Er is een acuut tekort van ongeveer 100 koopwoningen, vooral in de prijsklasse van €260.000 tot en €405.000. Dit segment is belangrijk voor starters en huishoudens met een middeninkomen. Ook in het duurdere segment zijn tekorten, wat de doorstroming belemmert. Gezinnen en andere doorstromers kunnen moeilijk een volgende stap zetten, mede doordat ouderen minder vaak verhuizen en er te weinig passende, levensloopbestendige woningen zijn. Op basis van de Woondeal 1.1 wordt uitgegaan van een hogere woningbouwambitie. Dit leidt tot een bruto bouwopgave van ongeveer 900 woningen tot 2035 en 1.200 tot 2040. Na aftrek van woningtransformatie blijft een netto opgave over van respectievelijk 808 (2035) en 984 (2040) woningen.

De gemeente beschikt over een plancapaciteit van 1.017 woningen, wat in aantallen vrijwel voldoende is. Wel bestaat een groot deel uit zogeheten ‘zachte plannen’, die nog onzeker zijn. Daarnaast sluit de samenstelling van de plannen nog niet volledig aan op de toekomstige vraag. Met name wonen met zorg, levensloopbestendige woningen en het midden en dure segment zijn ondervertegenwoordigd. De woningen worden evenredig over de verschillende kernen verdeeld, zodat elke kern bijdraagt aan de bouwopgave.

De opgaven voor de gemeente Aalten zijn vanuit het woningbehoefteonderzoek:

a. We zetten in op het vergroten van het aandeel “harde” plannen. Momenteel bestaat 80% van de plannen uit “zachte” plannen. Variërend van uitgewerkte plannen die nog niet onherroepelijk zijn tot eerste ideeën die gevoelig zijn voor uitval of vertraging. Meer harde plannen (onherroepelijk plannen) zorgen voor continuïteit en zekerheid in de woningbouwproductie.
b. We zetten in op de transformatieopgave. Het aanpassen van bestaande woningen naar levensloopbestendig voorkomt een kwalitatieve mismatch en zorgt dat de bestaande voorraad beter aansluit bij de actuele en toekomstige woonbehoefte.
c. We moeten anders kijken naar wonen met zorg. De aandacht in dit segment voor geplande woningen in relatie tot de behoefte blijft achter.
d. Extra aanbod is nodig om in voldoende ouderenhuisvesting te voorzien.
e. We kunnen onder andere het midden en dure segment iets vergroten. De nadruk binnen de huidige plancapaciteit ligt nu op betaalbare woningen. Een beperkte aanvulling in het midden- en hogere segment is nodig om doorstromers voldoende ruimte te geven en om een evenwichtige woningmarkt te behouden.
f. We stimuleren het aantrekken van specifieke doelgroepen. Zet bijvoorbeeld in op actieve werving en binding van jongeren en aanstaande gezinnen. Dit is noodzakelijk om de ambitieuze demografische doelstellingen te realiseren op regionaal niveau.
g. We stimuleren levensloopbestendig bouwen. Vergroot het aanbod van woningen die geschikt zijn voor ouderen en mensen met een ondersteuning (zorg)vraag. Dit helpt doelgroepen die moeilijk aan een woning komen of moeite hebben om te verhuizen en bevordert doorstroming op de markt.
h. We trekken regionaal op en in evenwicht met het ruimte bieden voor jongeren en jonge gezinnen.

3.9 Woonwensen enquête Gemeente Aalten

Het onderzoek voor de woonwensen onder de inwoners van de gemeente Aalten is uitgevoerd onder 1.606 leden van het panel U Spreekt. De vragen lijst stond open van 15 oktober tot 9 november 2025. Panelleden ontvingen een vragenlijst, inclusief één reminder, en daarnaast is een open link verspreid door de gemeente. Voor inwoners jonger dan 35 jaar was een verkorte versie van de vragenlijst beschikbaar. In totaal hebben 864 inwoners deelgenomen, waarvan 778 panelleden en 86 via de open link. Dit resulteert in een respons van 48,4%. Met dit aantal respondenten zijn representatieve uitspraken mogelijk met een betrouwbaarheid van 95% en een foutmarge van 3,33%.

Inwoners vinden belangrijk:
- **Betaalbaarheid en nieuwbouw** zijn de grootste prioriteiten, vooral voor jongeren.
- **Ouderen** hechten meer waarde aan wonen met zorg en levensloopbestendige woningen.
- **Bereikbaarheid** met openbaar vervoer is het meest genoemde negatieve punt, vooral buiten de kern Aalten.
- **Verhuisintentie** is laag (2/3 denkt niet aan verhuizen), maar jongeren en inwoners met gezondheidsproblemen hebben vaker verhuiswensen.
- **Voorkeuren**: vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap blijven populair, maar er is ook vraag naar sociale huur en middeldure koopwoningen.
- **Leefomgeving**: rust, groen en nabijheid van voorzieningen zijn cruciaal voor woontevredenheid. Een volledige samenvatting van het gehele woonwensen onderzoek onder alle inwoners van de gemeente Aalten is opgenomen in bijlage 2.

Aandachtspunten aangegeven in de enquête zijn:
- **Betaalbare woningen realiseren** – sociale huur en koop voor jongeren.
- **Nieuwbouw diversifiëren** – levensloopbestendige woningen voor ouderen.
- **Bereikbaarheid verbeteren** – OV-oplossingen voor buitengebieden.
- **Wonen met zorg faciliteren** – concepten voor langer zelfstandig wonen.
- **Leefbaarheid versterken** – behoud van natuur en basisvoorzieningen in kernen.
- **Verduurzaming stimuleren** – via advies en subsidieondersteuning.
- **Voorbereiden op vergrijzing** – stimuleren van tijdige verhuizing naar levensloopbestendige woningen en nieuwe woonvormen.

De meeste inwoners van de gemeente Aalten wonen in een koopwoning. Jongere inwoners wonen vaker nog bij hun ouders en willen meestal graag op zichzelf gaan wonen. De meeste mensen wonen in een vrijstaande woning, een twee-onder-een-kapwoning of een rijwoning. Oudere inwoners wonen relatief vaker in een appartement. Veel respondenten wonen al lange tijd in de gemeente of zijn er geboren en opgegroeid. Betaalbaar wonen is voor veel inwoners een belangrijk aandachtspunt. Vooral jongere inwoners maken zich zorgen over de prijs van woningen. Oudere inwoners vinden het belangrijk dat zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen, eventueel met zorg. Bij het kiezen van een woning zijn vooral de locatie, de prijs, de grootte en de privacy belangrijk. Voor de woonomgeving vinden mensen rust, groen en de nabijheid van winkels belangrijk. Een veelgenoemd nadeel van wonen in de gemeente is de slechte bereikbaarheid met het openbaar vervoer, vooral buiten de kern Aalten. De meeste inwoners denken op dit moment niet aan verhuizen. Een kleinere groep denkt hier wel over na, maar loopt tegen problemen aan zoals hoge kosten of een gebrek aan geschikte woningen. Als mensen willen verhuizen, is dat vaak omdat de woning te groot is of te veel onderhoud vraagt. Jongere inwoners noemen vaker de woonomgeving als reden om te willen verhuizen. De meeste mensen willen graag in dezelfde buurt of kern blijven wonen, vooral vanwege familie, vrienden en vertrouwdheid met de omgeving. Veel inwoners hebben hun woning al verduurzaamd en hebben daarom geen behoefte aan verdere maatregelen. Anderen vinden verduurzamen te duur of verwachten er zelf weinig voordeel van te hebben. Veel mensen denken dat ze in hun huidige woning kunnen blijven wonen als ze ouder worden, al geven sommigen aan hulp nodig te hebben bij onderhoud of aanpassingen in huis. Er is volgens inwoners vooral een tekort aan betaalbare woningen, sociale huurwoningen en levensloopbestendige woningen. Een woonvorm waarin jong en oud samenwonen spreekt veel mensen aan.

4 Toekomstbestendig wonen

4.1 Wat zien we?

De kwaliteit van de woningvoorraad en de leefomgeving vormt een essentiële pijler onder de algemene woonkwaliteit in Aalten. Nieuwbouw is hét moment om duurzaamheid in één keer goed te regelen.

Energiezuinige woningen belasten het elektriciteitsnet minder, geven meer wooncomfort en houden de energielasten laag. Door maatregelen zoals netbewustbouwen en passiefbouwen dragen we hieraan bij. Huidige nieuwbouw is meestal nog niet Paris-proof. Wat betekent dat een nieuw gebouw tijdens de bouw meer CO2 uitstoot dan volgens het Klimaatakkoord van Parijs is toegestaan. Door meer biobased en circulaire materialen te gebruiken kan nieuwbouw wel voldoen aan het Klimaatakkoord. In de Woondeal 1.1. voor de periode 2025-2034 zijn nadere afspraken gemaakt over toekomst bestendig bouwen. Naast snelheid en betaalbaarheid gaat de regio ook inzetten op kwaliteit en duurzame materialen. Dit met de ambitie om woningen en wijken te bouwen op een verantwoorde manier, die niet alleen nu, maar ook over tientallen jaren prettig en leefbaar zijn. De uitvoering hiervan is opgenomen in het Uitvoeringsplan Toekomstig Bestendig Bouwen in de Achterhoek (2025). Aangezien het merendeel van de toekomstige woningvoorraad reeds gerealiseerd is. Ligt de nadruk op het verbeteren van de bestaande woningen. Binnen deze bestaande voorraad is sprake van een substantiële verduurzamingsopgave die zich in het bijzonder concentreert in het particuliere koop- en huursegment. Ongeveer 30% van deze woningen beschikken in 2024 over een energielabel D of lager wat wijst op een relatief laag energierendement en verhoogde verduurzamingsbehoefte. In het Klimaatakkoord is afgesproken dat Nederland in 2050 van het aardgas af is. De acht Achterhoekse gemeenten hebben in het Akkoord van Groenlo gezamenlijk besloten om in 2050 energieneutraal te zijn. Onderdeel hiervan is de gebouwde omgeving verwarmen zonder aardgas, met een duurzame bron. Dit is een grote ingrijpende transitie die bijna alle inwoners en gebouweigenaren in onze gemeente zal raken. De warmtetransitie wordt ingezet via het Warmteprogramma (in samenhang met de isolatieopgave). Deze zal via een wijkgerichte aanpak worden uitgevoerd. Woningcorporatie De Woonplaats heeft in de afgelopen jaren inspanningen geleverdde transformatien verduurzaming. Door het doorvoeren van diverse energiebesparende maatregelen beschikken de corporatiewoningen inmiddels gemiddeld over energielabel A. Hiermee gaat ze de opgave van uitfaseren E/F/G labels tot gemiddeld label B voor 2028 halen. Hiermee fungeert de corporatiesector als een voorbeeld op het gebied van energie-efficiëntie in contrast met de achterblijvende particuliere sector.

- **Huidige woningen passen niet bij wat mensen in de toekomst nodig hebben**

De gemiddelde leeftijd in Nederland stijgt. Er komen steeds meer ouderen, en zij worden ook ouder dan vroeger. Dit noemen we dubbele vergrijzing. Daarnaast wonen er steeds minder mensen in één woning. Daardoor verandert de vraag naar woningen. Veel mensen wonen nu in een gezinswoning met een tuin. Ongeveer 30% van alle woningen zijn huurwoningen. Ouderen hebben vaker moeite met traplopen of met smalle doorgangen. Daarom is er meer behoefte aan levensloopbestendige woningen: woningen die geschikt zijn voor mensen van alle leeftijden, ook als ze minder mobiel worden. Een deel van deze woningen kan worden gebouwd als nieuwbouw. Maar het grootste deel moet komen uit bestaande woningen die worden aangepast. Omdat veel woningen koopwoningen zijn, ligt de verantwoordelijkheid voor aanpassingen veelal bij de eigenaar zelf. Vanuit de gemeente ondersteunen we dit waar dit noodzakelijk is vanuit de WMO.

- **Verschillen in leefbaarheid en woonkwaliteit**

De ervaren woonkwaliteit binnen de gemeente Aalten wordt niet uitsluitend bepaald door de kenmerken van de individuele woning. Ook de kwaliteit van de omliggende infrastructuur en de inrichting van de openbare ruimte spelen een belangrijke rol. Binnen de gemeente Aalten kunnen er verschillen zijn in beleefde leefbaarheid en woonkwaliteit tussen kernen en wijken. Dit kan onder andere blijken uit wijkanalyses en andere onderzoeken. Voor het verbeteren van de leefbaarheid en woonkwaliteit werkt de gemeente onder andere samen met woningcorporatie De Woonplaats aan de verdere doorontwikkeling van toekomstbestendige woonwijken. Woonvraagstukken worden daarbij integraal benaderd, in samenhang met bredere maatschappelijke opgaven zoals sociale cohesie, klimaatadaptatie en duurzaamheid. Voorbeelden hiervan zijn de aanpak van hittestress en wateroverlast. Op verschillende plekken blijkt de huidige inrichting van de openbare ruimte niet langer aan te sluiten bij toekomstige behoeften en eisen. Dit vormt aanleiding voor herontwikkeling en verbetering.

4.2 Wat is onze visie?

- Toekomstbestendige wijken zijn klaar voor de toekomst. Hier is het veilig en gezond wonen. Het past bij wat mensen nodig hebben. Met inbegrip van de noodzaak tot verduurzaming in het licht van de klimaatopgave. Toekomstbestendig bouwen betekent plekken realiseren waar mensen prettig en gezond kunnen wonen, werken en samenleven, nu en in de toekomst. Dat vraagt om woningen, buurten en dorpen die:

a. bestand zijn tegen klimaatverandering en extreem weer;
b. zorgvuldig omgaan met energie en grondstoffen;
c. natuur en biodiversiteit beschermen en versterken;
d. betaalbaar zijn voor volgende generaties;
e. en bijdragen aan meer sociale samenhang en gezondheid.

- **Transformatie van de bestaande woningvoorraad**.

Kwaliteitsverbetering, verduurzaming en herbestemming zijn sleutelbegrippen bij de transformatie van de bestaande woningvoorraad. Verduurzaming is noodzakelijk. De stijging van de energieprijzen, het klimaatakkoord, de aardbevingsproblematiek in Groningen en het onafhankelijk willen zijn van landen zoals bijvoorbeeld Rusland hebben het besef van deze noodzaak versterkt. We moeten zo snel mogelijk toewerken naar een energieneutrale en aardgasloze woningvoorraad. We hanteren hierbij de principes van de Trias energetica: het minimaliseren van het energieverbruik, het maximaal gebruik maken van duurzame energie en het zo efficiënt mogelijk gebruiken van fossiele brandstoffen. Er moet een versnelling komen op het isoleren en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Deze opgave is urgent, niet alleen om de klimaat- en energietransitie doelstellingen van onder andere het Akkoord van Groenlo te halen. Maar vooral om ervoor te zorgen dat de inwoners van Aalten ook op de langere termijn kunnen vertrouwen op een betaalbare energierekening. Het terugdringen van het energiegebruik, het stimuleren van duurzame energieopwekking, het bevorderen van circulair bouwen en het toepassen van innovatieve materialen dragen bij aan het behalen van zowel ecologische/ duurzaamheidsdoelstellingen als sociale en economische beleidsdoelstellingen. Ook leegstaand vastgoed wordt in toenemende mate gezien als potentieel voor herontwikkeling ten behoeve van de woningmarkt.

- **Veilig en gezond wonen**

Samenwonen in een sociale en gezonde buurt voor iedereen ook mensen met een zorgvraag. Dit vraagt om aangepaste woningen én een toegankelijke en ondersteunende leefomgeving. Deze beleidsopgave betreft meerdere doelgroepen, waaronder ouderen, mensen met een verstandelijke beperking en personen die uitstromen uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang. Het volkshuisvestingsprogramma moet daarom in nauwe samenhang met het sociaal beleid worden ontwikkeld en uitgevoerd.

4.3 Wat gaan we doen?

- **Duurzaamheid**

Uitgangspunten voor nieuwbouw zijn betaalbaar bouwen én de maatschappelijke kosten zo laag mogelijk houden. Om deze kosten laag te houden is het van belang dat duurzaam- en toekomstbestendig bouwen bij projecten zo vroeg mogelijk in het proces wordt meegenomen. Dit begint al bij de locatiekeuze. Toekomstbestendig bouwen betekent dat we als het gaat om nieuwbouw minimaal netbewustbouwen en energieneutraal. Nieuwe woningen wekken zoveel mogelijk hun eigen energie op en hebben een lage energievraag. Zo blijft de druk op het elektriciteitsnet minimaal. We leggen de lat hoger voor materiaalgebruik. Hierdoor veroorzaakt nieuwbouw steeds minder milieubelasting en wordt het circulair. Daarnaast zorgen we ervoor dat de woning en de omgeving beter hitte stressbestendig zijn. We werken samen met bouwpartijen en woningcorporatie De Woonplaats om de lagere impact van materiaal haalbaar en breed toepasbaar te maken. Nieuwbouw wordt zo ontworpen dat overlast door water, hitte en droogte zoveel mogelijk wordt voorkomen. Vanwege dreigende drinkwatertekorten wordt bekeken of er waterbewust gebouwd kan worden. Zo wordt het drinkwaterverbruik teruggebracht. Natuur inclusief bouwen wordt het uitgangspunt en de biodiversiteit in het plangebied wordt versterkt. Bij de bestaande bouw zorgen we ervoor dat woningeigenaren worden ondersteund. Zodat de woningen goed geïsoleerd zijn en in ieder geval aardgasvrij voorbereid zijn. Dit betekent dat de woningen zo zijn aangepast dat later makkelijk overgestapt kan worden op een andere manier van verwarmen, koken en warm water maken. Het Warmteprogramma geeft aan wanneer wijken daadwerkelijk van het aardgas afgaan (uiterlijk in 2050) en op welke wijze. Daarna werken we samen met bewoners aan de wijkuitvoeringsplannen. Zo krijgen de oplossingen draagvlak en sluiten ze aan bij hun wensen.

Energiearmoede wordt structureel teruggedrongen via gerichte ondersteuning. Kwetsbare huishoudens worden ondersteund met kleine en grote maatregelen en advies.

We stimuleren circulaire renovatie, met aandacht voor biobased materialen, hergebruik en losmaakbaarheid. We bevorderen het gebruik van standaardmaterialen die herbruikbaar en duurzaam zijn. Zo worden er minder grondstoffen verspild en wordt de CO2-uitstoot beperkt.

We zorgen ervoor dat wijken beter bestand zijn tegen hitte, droogte en wateroverlast. Bijvoorbeeld met groene daken, wateropvang en schaduwrijke plekken. We benutten klimaatmaatregels ook om sociale cohesie te versterken, bijvoorbeeld door groene ontmoetingsplekken. Groen is goed voor mens én dier. Onderzoek laat zien dat extra groen de hittestresssterfte met ongeveer 10%, de kans op depressie met 20% en kinderobesitas met 25% vermindert. Terwijl het tegelijk habitat creëert voor insecten, vogels en vleermuizen. Ook in bestaande wijken bekijken we hoe we kunnen zorgen voor meer groen en biodiversiteit.

- **Randvoorwaarden**

Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken partijen en externe factoren. Voorbeelden hiervan zijn prijsontwikkelingen, rente, beschikbaarheid van locaties, bouwmaterialen en personeel. Daarnaast zijn in de gemeente Aalten de volgende randvoorwaarden van groot belang voor realisatie van de opgave:

a. Financiering van onrendabele toppen van De Woonplaats
b. Behoud van waarden van de gemeente Aalten
c. Oplossingen voor netcongestie voor elektriciteit en netbewust bouwen
d. Rekening houden met water en bodem
e. Voldoende ambtelijke capaciteit bij gemeenten, onder meer door structurele financiering
f. Investeringen in bereikbaarheid (fiets, openbaar vervoer, wegen)
g. STOMP principe
h. Emissie loos bouwen
i. Onderzoeken mogelijkheden woningbouw waterbesparend klaarmaken

Invulling van deze randvoorwaarden is noodzakelijk om realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Gezien de aard en omvang van deze randvoorwaarden is inzet vanuit de rijksoverheid nodig. Daarnaast is inzet vanuit de provincie en gemeenten nodig. Ook is afgesproken dat het ministerie, de provincie en gemeenten meer in samenwerking gaan werken aan een gestructureerde aanpak en rapportage rond de randvoorwaarden.

- **Toekomstbestendige woningen**

We willen voldoende geschikte woningen voor mensen die zelfstandig wonen maar minder mobiel zijn of zorg nodig hebben. Een deel van deze woningen maken we door bestaande huizen aan te passen. Een ander deel bouwen we nieuw, op plekken dichtbij bestaande zorgvoorzieningen.

4.4 Welke acties horen hierbij?

Toekomstbestendig bouwen	Duurzaam- en toekomstbestendig bouwen. Uitgangspunten zijn betaalbaar bouwen én de maatschappelijke kosten zo laag mogelijk houden. Om deze kosten laag te houden is het van belang dat bij projecten zo vroeg mogelijk in het proces wordt meegenomen; Water en bodem, Netbewust-, klimaat adaptief-, circulair- en natuur inclusief bouwen.
Gestructureerde aanpak	Het ministerie, de provincie en de gemeente meer in samenwerking gaan werken aan een gestructureerde aanpak en rapportage rond de randvoorwaarden.
Randvoorwaarden woningbouwopgave	a. Financiering van onrendabele toppen van gemeente en De Woonplaats b. Behoud van waarden van de gemeente Aalten c. Oplossingen voor netcongestie voor elektriciteit en netbewust bouwen d. Rekening houden met water en bodem e. Voldoende ambtelijke capaciteit bij gemeenten, onder meer door structurele financiering f. Investeringen in bereikbaarheid (voetgangers, fietsen, openbaar vervoer, wegen) g. Emissie loos bouwen h. Onderzoeken mogelijkheden woningbouw waterbesparend klaarmaken
Transformatie van de bestaande woningvoorraad.	We kijken naar de bestaande woningen en hoe we woningbezitters kunnen stimuleren deze woningen geschikt te maken voor de toekomst.

5 Betaalbaar bouwen en wonen

5.1 Wat zien we?

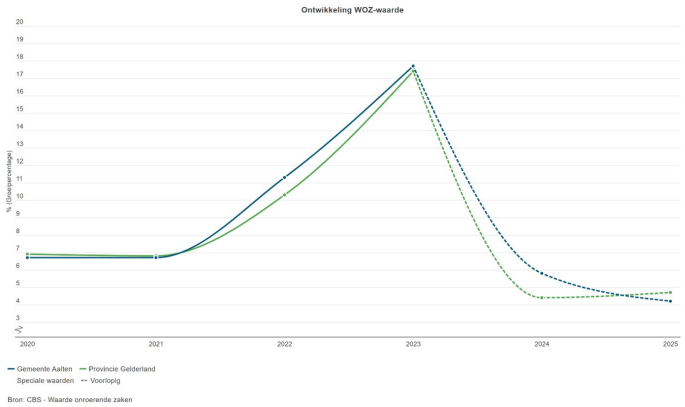
De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren merkbaar toegenomen. Op korte termijn is het vergroten van het woningaanbod essentieel. Zo kan verdere prijsdruk en verdringing op de markt worden voorkomen.

Op de lange termijn vraagt de demografische ontwikkeling – zoals vergrijzing en afnemende huishoudensgroei – om een gedifferentieerde, flexibele en adaptieve beleidsstrategie. De spanning tussen korte termijn woningbehoefte en lange termijn ontwikkeling benadrukt de noodzaak van een integrale en toekomstgerichte benadering van de woningbouwopgave. De toegang tot betaalbare woningen voor huishoudens met lage en middeninkomens in de gemeente Aalten is een punt van aandacht. De meest recente cijfers van het CBS over de WOZ-waarde in de gemeente Aalten zijn als volgt:

a. Gemiddelde WOZ-waarde in 2023: €330.000
b. Gemiddelde WOZ-waarde in 2024: €347.000

Dit betekent dat de WOZ-waarde in Aalten in één jaar tijd met ongeveer 5,2% is gestegen. Deze stijging ligt in lijn met de algemene trend in de provincie Gelderland, waar de gemiddelde WOZ-waarde in 2024 op €380.000 ligt. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Aalten voor 2025 is vastgesteld op €346.200 (CBS 2025), wat een stijging van ongeveer 4,6% betekent ten opzichte van 2024. Dit is een stijging van ruim €16.000 voor een gemiddelde woning. Figuur 4 toont de ontwikkeling van de WOZ-waarde in de gemeente Aalten ten opzichte van de provincie Gelderland in groeipercentages over 2020-2025 (bron: CBS, provincie Gelderland).

Figuur 4



Ontwikkeling van de WOZ-waarde in de gemeente Aalten ten opzichte van de provincie Gelderland in groeipercentages over 2020-2025

Bron: CBS, provincie Gelderland

De betaalbaarheidsproblemen in de koopwoningsector oefenen extra druk uit op de huurwoningmarkt. Veel huishoudens die momenteel in een sociale huurwoning wonen kunnen door financiële beperkingen niet overstappen naar een eigen woning. Een analyse van de actuele koopwoningmarkt (Woningmarktonderzoek 2025) laat zien dat er in de gemeente Aalten sprake is van een acuut tekort van ongeveer 100 koopwoningen. Deze tekorten doen zich vooral voor in het betaalbare prijssegment waar starters en middeninkomens zoeken. In het hogere segment, boven € 500.000, is het tekort daarentegen beperkt. Niet alleen de prijs, maar ook het type woning speelt een rol bij het woningtekort. Uit de analyse blijkt dat er een tekort is aan tussenwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Deze behoefte sluit aan bij de uitkomsten van de doorstroomindicatoren. Die laten zien dat zowel starters als doorstromers moeite hebben om een passende woning te vinden binnen het huidige aanbod. Tot slot valt op dat de leeftijdsgroepen 45–65 en 65+ nauwelijks lijken te verhuizen. Dit heeft directe gevolgen voor de doorstroming op de woningmarkt en roept de vraag op waarom veel mensen in deze levensfase ervoor kiezen om niet te verhuizen. Komt dit omdat men tevreden is met de huidige woning en leefomgeving? Of spelen er andere belemmeringen zoals een gebrek aan een betaalbaar en passend aanbod. Bijvoorbeeld levensloopbestendige woningen? Of zijn er praktische bezwaren om een verhuizing te realiseren?

Tegelijkertijd blijft de beschikbaarheid van woningen in het middel-dure huursegment binnen de gemeente beperkt. Waardoor de druk op de sociale huursector toeneemt. Wanneer we kijken naar de actuele ontwikkelingen in 2025 rond woningtoewijzing, wachttijden, betaalbaarheid en doorstroming binnen de gemeente Aalten zien we het volgende. De wachttijden voor sociale huurwoningen verschillen per type woning en toewijzingsmodel (loting of aanbod). Ten opzichte van 2022 is de zoektijd licht toegenomen. Er zijn relatief veel ingeschreven woningzoekenden in verhouding tot het jaarlijkse aantal vrijkomende woningen. Ook zijn er woningzoekenden van buiten de regio, waaronder mensen die specifieke begeleiding nodig hebben. Dit gebeurt in samenwerking met de gemeente. Sinds kort geldt een nieuwe toewijzingssystematiek. 50% van de woningen wordt via loting toegewezen en 50% op basis van de inschrijftijd.

Urgentiegevallen worden direct bemiddeld. De eerste ervaringen zijn positief: het systeem vergroot de kansen voor verschillende doelgroepen. De betaalbaarheid blijft een aandachtspunt. Sommige "sociale" woningen hebben een brutohuur boven € 900 door hoge servicekosten, maar de netto huur blijft binnen de sociale grens. De meeste woningen vallen binnen de huurtoeslaggrens. Voor jongeren en ouderen worden specifieke maatregelen getroffen, zoals aftopping van huren bij lage inkomens en gelabelde seniorenwoningen. Op het gebied van doorstroming en vergrijzing loopt de pilot '*Comfortabel Thuis',* gericht op ouderen die willen verhuizen naar een geschikte woning. Er wordt gebouwd aan nultredenwoningen binnen woonzorgzones. Nieuwe woonvormen, zoals kamergewijze verhuur voor statushouders, worden onderzocht met een pilot. Leegstand en misbruik worden actief gemonitord: er is geen onderverhuur toegestaan en 34 woningen staan tijdelijk leeg vanwege verduurzaming. No-shows bij bezichtigingen komen geregeld voor. Gemiddeld accepteert de vierde kandidaat een woning. Verhuisstromen van buiten de regio worden eveneens in kaart gebracht.

5.2 Wat is onze visie?

We zetten vol in op de betaalbaarheid van nieuwbouw. Met voldoende betaalbare woningen creëren we kansen voor diverse doelgroepen. Zoals jongeren en starters die nu moeilijk een woning kunnen vinden en huishoudens die willen doorstromen. Voldoende woningbouw is essentieel om de betaalbaarheid te waarborgen en om meer balans in de bevolkingssamenstelling van wijken te realiseren. Daarmee leveren we een bijdrage aan de regionale woningbouwopgave. Dit kunnen we niet alleen. Samenwerking met woonpartners is cruciaal om onze ambities te realiseren.

Onder betaalbare woningen wordt verstaan (prijspeil 2026):

a. Sociale huurwoningen tot de sociale huurgrens van € 932,93 per maand
b. Middenhuur vanaf de sociale huurgrens tot maximaal € 1.228,07 per maand
c. Betaalbare koopwoningen Achterhoek met een aankoopprijs tot € 384.000

Bij het realiseren van betaalbare woningen kiest de regio ervoor om te sturen op de realisatie van Achterhoekse betaalbare koopwoningen met een prijs tot € 384.000 (prijspeil 2026). Hiervan is 10% sociale koop met een aankoopprijs tot € 269.000 (prijspeil 2026).

5.3 Wat gaan we doen?

- **Sturen op aantallen betaalbaar bouwen**

De regio Achterhoek staat voor een gezamenlijke opgave waarbij gemeenten, provincies en de rijksoverheid zich inzetten om het huidige woningtekort te verminderen en het aantal nieuwbouwwoningen de komende jaren aanzienlijk te verhogen. In het kader van de regionale Woondeal 1.1 is de nationale woningbouwopgave vertaald naar provinciale en lokale doelstellingen. In samenwerking met woningcorporatie De Woonplaats en marktpartijen werken we aan het terugdringen van het woningtekort. Hiervoor hebben we concrete afspraken gemaakt over de verdeling van verantwoordelijkheden en bijdragen aan de beoogde doelstellingen. Met de lange termijnafspraken die zijn gemaakt is het belangrijk om flexibiliteit en realisme te hanteren met het oog op mogelijke veranderende omstandigheden in de toekomst. De realisatie van woningbouwprojecten kent een complexe dynamiek. De betrokken partijen gaan ervoor om gezamenlijk de gestelde opgave te realiseren. De voortgang wordt regelmatig geëvalueerd. Indien nodig worden tijdig maatregelen getroffen om de voortgang te waarborgen. In de Regionale Woonagenda zijn door de Achterhoekse gemeenten afspraken gemaakt over de realisatie van de woningbouwopgave en de woningbouwsegmenten. Deze afspraken zijn vastgelegd in de woondeal 1.1, die de Achterhoek heeft gesloten met de provincie Gelderland en het Ministerie van Binnenlandse Zaken. In april 2025 is ingestemd met de Woondeal 1.1. Hierin staan afspraken tussen het Rijk, de provincie Gelderland en de Achterhoekse gemeenten over de woningaantallen die we gaan realiseren in de periode 2025 tot en met 2034. De gemeente Aalten heeft zich geconformeerd aan de Woondeal 1.1. Dit betekent dat de regionale afspraken de basis zijn voor alle woningbouwplannen in de gemeente Aalten. In figuur 5 zijn de woningbouw en betaalbaarheid per jaar grafisch weergegeven. In figuur 6 zijn de woningbouwaantallen weergegeven. Het totaal van 828 is bestuurlijk afgerond op 900 woningen waarop we de komende jaren sturen.

Figuur 5



Woningbouw en betaalbaarheid per jaar 2025-2034 gemeente Aalten

bron: Regiodeal 1.1.

Figuur 6

LOCATIE			HARDE	ZACHTE
Aalten	461	461	109	352
Dinxperlo	324	324	27	297
Bredevoort kern	94	94	8	86
Ijzerlo kern	20	20	22	0
De Heurne kern	4	4	4	0
Barlo kern	1	1	1	0
Lintelo kern	15	15	11	4
Haart kern	13	13	0	13
Buitengebied Verspreide Huizen	61	61	31	30
Totaal Gemeente	993	DOEL: 993 HUIZEN 993	Harde 213 Zachte	780

Woningbouwaantallen oktober 2025

Grafische vormgeving: AI-ondersteund op basis van brondata

Noot 1: in de Woondeal 1.1. is een totaaltelling gemaakt voor Aalten van 828 woningen. Bestuurlijk is een ambitie van 900 woningen gesteld waarop we als gemeente Aalten sturen. Hierbij is het uitgangspunt dat bij fasering van de verschillende uitvoeringsagenda's bij kleine kernen de aantallen beperkt zijn en we naar wenselijkheid over een periode van 10 jaar gaan bouwen in stappen.

Noot 2: De verwachting is dat op korte termijn nog veel zachte plannen hard worden door de lopende afspraken.

Wanneer we kijken naar een overzicht van de nieuwbouwplanning en aantallen zoals wij die nu nodig hebben in relatie tot onze ambitie in de Woondeal 1.1. is er de volgende opgave van De Woonplaats vast te stellen.

Figuur 7

Plan	Oplevering	Planstatus	Plantype	Prijssegment	woningen toevoeging	woningen onttrekking	nieuwbouwwoningen
Driessenshof	2026	Hard	Transformatie	< 923,93	6	0	6
1e Broekdijk (DWP)	2026	Zacht	Inbreiding	< 923,93	10	0	10
Hogestraat 34-35	2025	Hard	Uitbreiding	< 923,93	11	2	9
Singeplas/'t Broock fase 1	2029	Zacht	Uitbereiding	< 923,93	12	0	12
Singeplas/'t Broock fase 2	2031	Zacht	Uitbreiding	< 923,93	19	0	19
t Beggelder fase 1	2031	Zacht	Uitbreding	< 923,93	47	0	47
t Beggelder fase 2	2031	Zacht	Uitbreiding	< 923,93	30	0	30
Ludgerstraat	2024	Opgeleverd	Inbreiding	< 808	56	0	56
Nieuwstraat	2021	Opgeleverd	Inbreiding	<737	14	0	14
Nieuwe uitleglocaties (200)	2035	Onderzoek	Uitbreiding	< 923,93	56	0	56
					261	2	259
Woondeal afspraken DWP							
2022-2024	128						
2025-2030	181						
	309						

Overzicht van nieuwbouwplanning aantallen en opgave De woonplaats (Prijssegment plannen is prijspeil 2026)

- **Inzetten op bouwen en voldoende bouwlocaties**

Onze prioriteit ligt bij inbreidingslocaties waarbij we de ruimtelijke kwaliteit en identiteit willen behouden. Als inbreidingsontwikkeling niet haalbaar is kijken we naar uitleglocaties aan de rand van de grote kernen. Zoals in Dinxperlo plan 't Beggelder en Bredevoort plan Slingeplas 't Broock. Nieuwbouw moet inspelen op kwalitatieve behoeften en een aanvulling vormen op de bestaande woningvoorraad. We willen als gemeente blijven doorbouwen. We zetten daarom stappen om zowel het aantal woningen te vergroten als de bouw te versnellen. We werken aan een adaptieve woonprogrammering met ruimte voor kwalitatief sterke woningbouwplannen.

- **Betaalbaarheid versus kwaliteit**

Het realiseren van Achterhoekse betaalbare koopwoningen tot € 384.000 (prijspeil 2026) en sociale koopwoningen tot € 269.000 (prijspeil 2026) is, mede door de gestegen bouwprijzen, een uitdaging. Door meer woningen op hetzelfde oppervlak te realiseren, kan betaalbaarder worden gebouwd. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan kleine woningen, rug-aan-rug woningen en kleinere kavels. Ook door het inzetten van andere bouwmethodieken, zoals conceptuele bouw, is het realiseren van betaalbare woningen een mogelijkheid. In het belang van de betaalbaarheid kan het nodig zijn om concessies te doen aan de kwaliteitseisen of op andere gebieden zoals klimaat, natuur en duurzaamheid. Volgens het Uitnodigingskader Woningbouw moet elk plan een bijdrage leveren aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit. Uiteraard voldoen de woningen minimaal aan de kwaliteitseisen zoals gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

- **Bereikbaar houden van betaalbare woningen**

We zetten in op het bouwen van betaalbare woningen en willen deze ook betaalbaar houden voor toekomstige bewoners. We gaan onderzoeken welke instrumenten we, naast bestaande instrumenten, hiervoor kunnen inzetten.

5.4 Welke acties horen hierbij?

Sturen op betaalbaar bouwen	We herijken daar waar nodig het Uitnodigingskader Woningbouw en blijven deze inzetten als sturingsinstrument. Met het herijkte Uitnodigingskader Woningbouw sturen we op betaalbaar bouwen volgens Woondeal 1.1.
Terugdringen woning te kort	In samenwerking met De Woonplaats en marktpartijen wordt gestreefd naar het terugdringen van het woningtekort. Waarbij we concrete afspraken maken over de verdeling van verantwoordelijkheden en bijdragen aan de beoogde doelstellingen. Daarbij geldt als randvoorwaarde de Woondeal 1.1.
Inzetten op bouwen	We kijken hoe we stappen kunnen maken om zowel aantallen als snelheid te maken en vertraging te voorkomen.
Inzetten op voldoende bouwlocaties	In lijn met de bouwopgave zetten we in op het zoeken naar bouwlocaties. Als inbreidingsontwikkeling niet haalbaar is kijken we naar uitleglocaties aan de rand van de grote kernen.
Betaalbaarheid versus kwaliteit	We zetten in op betaalbaar bouwen en stimuleren andere bouwmethoden.
Bereikbaar houden van betaalbare woningen	We onderzoeken juridische mogelijkheden voor borging betaalbaarheid.

6 Starters en jongeren

6.1 Wat zien we?

- **Starters en jongeren op de woningmarkt**

Het knelt op de woningmarkt. Vooral woningzoekenden die zich voor het eerst op de woningmarkt begeven en woningzoekenden in de leeftijd van 20 tot 30 jaar vinden moeilijk een woning die betaalbaar is. Hoewel het merendeel van de starters zich nog altijd binnen de eigen gemeente weet te vestigen, is sinds 2020 een dalende trend zichtbaar. Dit duidt erop dat het voor deze groep steeds moeilijker wordt om een passende woning te vinden in hun vertrouwde omgeving. Dit kan er ook op wijzen dat deze groep vertrekt voor studie en/of werk. Tegelijkertijd neemt de uitstroom naar omliggende gemeenten toe, wat samenhangt met signalen van toenemende krapte op de woningmarkt en oplopende woningprijzen in Aalten. Een

analyse van de actuele koopwoningmarkt laat zien dat er in de gemeente Aalten sprake is van een acuut tekort van ongeveer 100 koopwoningen. Zoals eerder beschreven in de woningmarktanalyse. Deze tekorten doen zich vooral voor in het prijssegment tussen € 269.000 en € 384.000, het segment dat wordt beschouwd als betaalbaar voor starters, jongeren en middeninkomens (prijspeil 2026). In het hogere segment, boven de € 500.000, is het tekort daarentegen beperkt. Niet alleen de prijs, maar ook het type woning speelt voor starters en jongeren een rol bij het woningtekort. Uit de woningmarktanalyse blijkt dat er een tekort is aan 1 en 2 persoonswoningen, tussenwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.

- **Koopwoningen: buiten bereik**

Veel starters en jongeren met een woonwens hebben een koopwens. De huizenprijzen zijn de afgelopen jaren flink gestegen, waardoor er weinig betaalbare woningen in de verkoop komen. Starters hebben vaak geen vermogen opgebouwd. Ze worden daardoor makkelijk overboden door andere kopers die hun vorige woning met winst hebben verkocht. Woningen die betaalbaar zijn, zijn vaak verouderd en vragen om investeringen in kwaliteit en duurzaamheid. Wat ook meespeelt voor starters (zeker die alleen kopen) is het feit dat ze onvoldoende hypotheek kunnen krijgen.

- **Huurwoningen: wachttijden en weinig aanbod**

Op de huurmarkt is het voor starters en jongeren lastig. Starters en jongeren hebben vaak weinig wachttijd opgebouwd en het aanbod is beperkt. De extra vraag naar sociale huurwoningen vanuit de verplichte aandachtsgroepen maakt de druk op de sociale huurwoningen nog groter. Starters en jongeren die geen huis kunnen kopen zijn vaak aangewezen op middenhuur. Zij vallen tussen wal en schip doordat ze geen woning kunnen kopen en hun inkomen te hoog is om voor sociale huur in aanmerking te komen. Het aanbod aan middenhuur is beperkt. De Woonplaats is als woningcorporatie de grootste aanbieder van sociale huur in de gemeente Aalten. Naast het evenredig verdelen van beschikbaar aanbod werken ze hard aan het vergroten van het aanbod met name door nieuwbouw.

6.2 Wat is onze visie?

We willen inzetten op het toevoegen van betaalbare huur- en koopwoningen in het betaalbare en middensegment om meer starters en jongeren te binden en de gemeente te verjongen. We vinden het waardevol om starters en jongeren te behouden. Voor de groep zelf zodat ze verder kunnen met hun wooncarrière en om een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling te creëren. Daarbij dragen ze bij aan de lokale economie en het draagvlak van voorzieningen. We zetten in op het realiseren van woningen die momenteel ontbreken. Dit zijn woningen binnen de sociale huur (tot en met 143 wws punten), de middenhuur (144 tot en met 186 wws punten) en de sociale koop tot € 269.000 (prijspeil 2026). Hierdoor moeten starters en jongeren (meer) kansen krijgen om in de gemeente te blijven en komen wonen.

6.3 Wat gaan we doen?

- **Starterslening behouden**.

We blijven de starterslening beschikbaar stellen voor kopers die voor het eerst een woning kopen. Met deze lening willen we de financiering van hun eerste woning makkelijker maken.

- **Andere woonvormen**

Naast nieuwbouw willen we binnen de bestaande woningvoorraad jongeren en starters een plek bieden. In de gemeente zijn veel grote grondgebonden woningen. Door middel van het stimuleren van woningsplitsing of woningdelen kunnen in bestaande woningen kleinere, betaalbare wooneenheden gerealiseerd worden. Ons woningsplitsingsbeleid biedt al mogelijkheden om woningen in het buitengebied te splitsen. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden om meerdere wooneenheden in erfdeling te realiseren in het buitengebied, maar ook kleinere woningen in bestaande bebouwing zoals schuurwoningen. Ook denken we hierbij aan mogelijke pilots die kunnen bijdragen aan deze nieuwe en andere ontwikkelingen. Daarnaast gaan we (o.a. samen met De Woonplaats) inzetten op het faciliteren van woningdelen. Denk hierbij aan kamerverhuur of de hospitaregeling, waarbij je een deel van de woning verhuurt.

- **Samen aan de slag**

We willen als gemeente samen met de groep starters en jongeren aan de slag. We gaan samen in gesprek over de gestelde ambities in dit volkshuisvestingsprogramma. Zo zorgen we ervoor dat de stem van jongeren wordt gehoord. Hun wensen en behoeften worden actief meegenomen in onze plannen. Tegelijkertijd werken we eraan dat jongeren zich bewust worden van hoe realistisch hun woonwensen en behoeften zijn.

6.4 Welke acties horen daarbij?

Starterslening	Continuering starterslening.
Andere woonvormen	We bekijken mogelijkheden voor woningdelen en met De Woonplaats maken we afspraken over de mogelijkheden sociale huurwoningen in te zetten bij woningdelen.
Samen aan de slag	We betrekken jongeren actief bij de ontwikkelingen op de woningmarkt. Wat zijn de mogelijkheden en wensen voor en van starters. Hoe werkt het? We doen dit door samen in gesprek te gaan met jongeren, banken, ontwikkelaars en bouwers.

7 Wonen, welzijn en zorg

7.1 Wat zien we?

Het Nationaal Programma Wonen en Zorg voor Ouderen heeft berekend dat er de komende jaren landelijk 290.000 extra woningen nodig zijn die geschikt zijn voor ouderen. Van deze 290.000 woningen moeten 170.000 nultredenwoningen zijn, 80.000 geclusterde woningen en 40.000 zorggeschikt. In de Nationale Prestatieafspraken met Aedes is vastgelegd dat woningcorporaties zich zullen inspannen om 40.000 geclusterde woningen en 20.000 zorggeschikte woningen in de sociale huur te realiseren. Dit komt neer op 50% van de totale opgave. De overige 50% zal voornamelijk door marktpartijen of particuliere initiatiefnemers moeten worden gerealiseerd. Deze zaken zijn – voor zover noodzakelijk – opgenomen in de prestatieovereenkomst met De Woonplaats.

- **Vergrijzing**

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat veel ouderen de wens hebben om kleiner, goedkoper of levensloopbestendig te gaan wonen. In de praktijk is de verhuisbereidheid onder deze groep relatief laag. Deze doelgroep kan (financieel gezien) veelal wel verhuizen, maar kiest er vaak bewust voor om op de huidige woonplek te blijven. Ze maken veelal andere (risico)afwegingen en zijn terughoudend om te verhuizen uit onzekerheid om meer te verliezen dan te winnen. Deze terughoudendheid van senioren vertaalt zich ook in de cijfers. Zoals blijkt uit het woningmarktonderzoek neemt de verhuisgeneigdheid sterk af naarmate de leeftijd toeneemt. Waar de geneigdheid om te verhuizen in 2024 onder de leeftijdsgroep 20–25 jaar nog op 16% ligt, bedraagt deze bij de groep 65–80 jaar nog slechts 4%. Dat is een factor vier lager. De lage verhuismobiliteit onder ouderen hangt deels samen met het ontbreken van voldoende passend woningaanbod op de juiste locatie en tegen een betaalbare prijs. Maar ook met de afnemende bereidheid om te verhuizen naarmate mensen ouder worden en langer op één plek wonen. De hogere verhuisgeneigdheid onder 80-plussers vanuit het woningmarktonderzoek is te verklaren door een toenemende zorgbehoefte. Hierdoor neemt in deze levensfase de noodzaak tot verhuizing naar een meer geschikte, levensloopbestendige woning of een zorginstelling aanzienlijk toe. Net als in de rest van het land, vergrijst de bevolking in de gemeente Aalten. Dit betekent dat het aantal 75-plussers in de aankomende jaren sterk zal toenemen. Volgens huishoudensprognoses zullen er over tien jaar aanzienlijk meer alleenstaanden en stellen van 65 jaar of ouder zijn (Woningmarktonderzoek 2025). Deze groep zal een toenemende zorgbehoefte hebben. Bovendien verschuift het zorglandschap van wonen in een instelling met zorg (intramuraal) naar langer thuis wonen met ondersteuning in en rond de eigen woning (extramuraal). Uiteindelijk krijgt ondersteuning vanuit het eigen netwerk steeds meer prioriteit. Het Rijk en het zorgkantoor streven ernaar geen grootschalige intramurale capaciteit toe te voegen, hoewel er in de toekomst een toenemende druk op deze locaties wordt verwacht. Het noodzaakt om fundamenteel anders te kijken naar hoe we samenwonen en zorg vorm moeten gaan geven.

Integraal Zorg Akkoord (IZA)

Het Integraal Zorg Akkoord is gericht op de transformatie in zorg en welzijn. Het doel is om deze voor alle Nederlanders toegankelijk, kwalitatief goed en betaalbaar te houden. Het uitgangspunt is: passende zorg en ondersteuning, samen met de patiënt, op de juiste plek en met de nadruk op (positieve) gezondheid. Het Rijk, landelijke patiëntenverenigingen, gemeenten, zorgverzekeraars, huisartsen en zorginstellingen maakten voor de komende jaren afspraken om dit mogelijk te maken.

Het Rijk heeft de landelijke woonopgave voor ouderen verdeeld over provincies en regio's. De opgave is ingedeeld naar nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen. In de regionale wonen- welzijn- en zorgvisie Achterhoek 2025-2035 spreken we samen uit hoe we willen zorgen voor goed wonen in een vitale en zorgzame Achterhoek. We staan voor grote uitdagingen op het gebied van

wonen, welzijn en zorg. Niet alleen is er een tekort aan geschikte woningen, ook neemt het aantal ouderen en inwoners in een kwetsbare situatie toe. Daarnaast is er te weinig personeel in de zorg, neemt het aantal huisartsen af en stijgen de zorgkosten. Ook wordt verwacht dat meer mensen hulp en ondersteuning nodig hebben in de toekomst. Deze grote uitdagingen overschrijden de gemeentegrenzen en vragen om een regionale aanpak. Daarom onderschrijft de gemeente Aalten het Achterhoekse Plan van Aanpak Wonen, Welzijn en Zorg. Zo wil de gemeente ervoor zorgen dat iedereen in Aalten en de Achterhoek prettig kan wonen en leven.

- **Verhuizen? Blijven?**

We merken dat ouderen niet altijd nadenken over hun woonsituatie in de toekomst en daar (onnodig) mee wachten. Blijven wonen waar je woont of toch verhuizen? Wat is de meest ideale keuze? Voor het woongenot en de veiligheid van ouderen kan het in sommige gevallen beter zijn om te verhuizen naar een meer geschikte (nultreden)woning. We merken dat veel ouderen in de gemeente lang wachten met het overwegen van een verhuizing naar een kleinere, passende woning of met het aanpassen van hun huidige woning. Dit leidt ertoe dat de verhuisstap te laat wordt gezet of dat de woning nog niet voldoende is aangepast op het moment dat er meer ondersteuning nodig is.

Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA)

Gemeenten hebben de taak om de gezondheid onder haar inwoners te bewaken, beschermen en bevorderen. Integraal samenwerken vanuit gezondheidszorg, sociaal domein en fysieke inrichting is daarom nodig. Het Gezond en Actief Leven Akkoord (opgesteld door het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, gemeenten, GGD'en en zorgverzekeraars) is gericht op een integrale lokale en regionale aanpak op het gebied van preventie, gezondheid en sociale basis. Het doel is een gezonde generatie in 2040 met weerbare mensen die kunnen opgroeien, leven, werken en wonen in een gezonde leefomgeving, waarin sprake is van een sterke sociale basis. Positieve gezondheid is de basis voor een gezonde leefomgeving.

- **Fijn wonen**

Fijn wonen gaat over meer dan steen alleen. Het welzijn van mensen in de gemeente Aalten gaat verder dan een passende woning en een geschikt zorgaanbod. Het gaat over je eigen leven kunnen behouden ook als de gezondheid vanwege een hoge leeftijd of door een aandoening niet meer is zoals voorheen. Wonen in een veilige en sociale omgeving, mensen kunnen ontmoeten, diensten af kunnen nemen daar waar het zelf niet meer lukt en ondersteuning krijgen die aansluit bij het behoud van je eigen manier van leven. Een solide sociale basis speelt een cruciale rol. Het bevordert interactie, voorkomt eenzaamheid, stimuleert zelfredzaamheid en zorgt ervoor dat problemen zoveel mogelijk worden voorkomen of vroegtijdig worden opgemerkt. Dit helpt inwoners te voorkomen dat ze in zware zorgtrajecten terechtkomen. Het integreren van formele zorg en informele, onderlinge ondersteuning is essentieel voor het opbouwen van een sterke sociale basis. Hiervoor zijn gemeenten, woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, het zorgkantoor en inwoners samen aan zet. In het sociaal domein werken we nauw samen met onze inwoners en partners om preventie te bevorderen en ondersteuning te bieden aan inwoners in kwetsbare situaties. Onze focus ligt niet alleen op het versterken van het individu, maar ook op het versterken van de gemeenschap als geheel. De gemeentelijke Nota Sociaal Domein Aalten beschrijft onze inspanningen om meer verbondenheid en zelfredzaamheid te creëren. Dit volkshuisvestingsprogramma sluit hierop aan.

7.2 Wat is onze visie?

- **Wonen, Welzijn en Zorg**

Als gemeente Aalten hebben we in 2025 ingestemd met de 'Achterhoekse aanpak Wonen, Welzijn en Zorg 2025-2035'. Niet alleen de gemeente Aalten, maar ook de Achterhoek staat voor grote uitdagingen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Door vergrijzing, een toenemend aantal kwetsbare inwoners en personeelstekorten in de zorg hebben we vastgesteld dat een regionale aanpak noodzakelijk is. In deze aanpak werken gemeenten, provincie, woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties samen om de uitdagingen aan te gaan en oplossingen te bieden binnen en buiten de gemeente Aalten. Omdat het hierbij gaat om inwoners in een kwetsbare positie, regelt dit gezamenlijke plan niet alleen het wonen in een geschikte omgeving, maar ook de passende welzijns- en zorgvoorzieningen voor deze doelgroepen. De invulling daarvan gebeurt binnen het kader van het Volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Aalten. Om de uitvoering van het plan voor de gemeente Aalten te sturen richten we ons op de volgende punten.

- **Verdeling van (woon)zorgvoorzieningen**

Om dit te realiseren zijn de kenmerken van de bijzondere aandachtgroepen beschreven, waarna ook de aantallen inwoners in de gemeente Aalten zijn toegevoegd. Ouderen zijn hierin meegenomen. Dit maakt het mogelijk om een zo nauwkeurig mogelijke inschatting te maken van de in de gemeente Aalten

noodzakelijke woon- welzijns- en zorgvoorzieningen. De noodzaak hiervoor ontstaat door een toename van inwoners in deze doelgroepen en de grote druk op de zorgvoorzieningen.

- **Spreiding van woonvormen voor aandacht groepen**

Door nieuwe woonvormen voor aandachtsgroepen ook regionaal te spreiden, voorkomen we overbelasting in onze gemeente en zorgen we voor een evenwichtige verdeling van de beschikbare capaciteit. Door middel van een groeimodel willen we komen tot een zogenaamde fair share-verdeling. Waarbij we zo mogelijk rekening houden met (her)huisvesting in de vetrekgemeente.

- **Gemeenschappelijke kennisontwikkeling en leren van elkaar**

Gemeente Aalten kampt met vergelijkbare knelpunten, zoals vergrijzing, een tekort aan betaalbare woningen en een tekort aan zorgpersoneel, waaronder huisartsen. Door samen te werken kunnen we deze knelpunten effectiever aanpakken en van elkaar leren. Door “best practices” te delen en gezamenlijk oplossingen te ontwikkelen.

Gezamenlijk zorgen voor de juiste randvoorwaarden:

a. Woningbouw: regionale afspraken over woningbouw dragen bij aan voldoende woningen en bouwlocaties in de Achterhoek, afgestemd op de behoeften van de inwoners.
b. Gezonde en passende leefomgeving: de juiste woonruimte op de juiste plek, passend bij het voorzieningenniveau in een zorgzame buurt en het mogelijk maken van ontmoeten en stimuleren van bewegen dragen bij aan een prettige leefomgeving.
c. Zorg en welzijn: de combinatie van goed wonen en voorzieningen in de omgeving stelt inwoners in staat om zoveel mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Met efficiënt inzetten van aanvullende zorg, kunnen we dit bereiken.
d. Financiën: regionale afstemming helpt bij het effectief inzetten van financiële middelen, subsidies en het vergroten van de slagkracht in samenwerking met de provincie en het Rijk.

- **Afstemming met zorgkantoor en andere regionale spelers**

Regionale afspraken bevorderen de samenwerking met het zorgkantoor, zorginstellingen, welzijnsorganisaties, woningcorporaties, ontwikkelaars en andere regionale partijen.

- **Afstemming met en aanvullen op IZA en GALA**

Een regionale aanpak vanuit de gemeente Aalten op wonen-, welzijn- en zorg draagt bij aan een betere afstemming met landelijke akkoorden, zoals Integraal Zorgakkoord (IZA) het Regioplan Achterhoek en Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA).

7.3 Wat gaan we doen?

- **We stimuleren passende woonvormen op een passende plek**

We willen iedereen een geschikte woning bieden in een aangename en passende woonomgeving. Daarom stimuleren en faciliteren we diverse woon(zorg)vormen, zoals ‘hofjeswonen’ en ‘gemengd wonen’. Voorbeelden hiervan zijn De Ludgerstraat en het woonconcept De Kattenberg, waar levensloopbestendige woningen rondom een gezamenlijke tuin zijn gebouwd en/of waar zorgverleners en zorgvragers samenwonen in één complex. In beide gevallen is voorzien in onderlinge (informele) zorg, waarbij buren elkaar ondersteunen. Deze woonvormen realiseren we binnen de bestaande opgave en behoeften. Daarbij vinden we het belangrijk dat er diversiteit is onder de bewoners van een buurt (gespikkeld wonen).

- **We zorgen samen**

Zo lang mogelijk zelfstandig en vitaal thuis wonen en leven met elkaar. De groeiende vraag naar wonen met zorg en/of ondersteuning, gecombineerd met het toenemende tekort aan zorgpersoneel en huisartsen, vraagt om een andere inrichting van het zorglandschap. Als samenleving zullen we dit gezamenlijk moeten oppakken en beter naar elkaar omzien. Met als uitgangspunt:

- Aandacht voor wat je zelf kunt.
- Aandacht voor wat je samen kunt.
- Aandacht voor wat je met zorg kunt.

Om bovenstaande drie punten in de praktijk te brengen, is een omslag in denken en doen van ons allen nodig. Om de uitvoerbaarheid van de zorg in de toekomst te kunnen blijven garanderen, is enige omvang en clustering nodig. Dit vormt de basis om de voordelen van geclusterd wonen – waarbij wonen en zorg

gescheiden zijn en mensen langer zelfstandig blijven – in de praktijk toe te passen. Op deze manier brengen we formele en informele zorg samen. De exacte locaties bepalen we samen met de woon- en zorgpartners. Belangrijk is hierbij de balans te houden tussen geclusterd en diversiteit in wonen.

- **We zetten in op meer bewustwording langer thuis**

Vaak denken inwoners te laat na over hun woonsituatie op de lange termijn. Het is belangrijk om meer bewustwording te creëren over langer thuis wonen. Het doel is dat zoveel mogelijk oudere inwoners op tijd maatregelen nemen: hun woning verduurzamen, energiearmoede voorkomen of verminderen, alternatieve, meer geschikte woonruimte overwegen, of hun huidige woning aanpassen. Zo kunnen zij zelfstandig, veilig en comfortabel oud worden, met behoud van eigen regie als belangrijk uitgangspunt. Dit draagt bij aan een duurzamere en gezondere samenleving. Dit gebeurt bijvoorbeeld door mensen te informeren met levensloopgesprekken. Waarbij aandacht is voor verduurzaming en gezond en veilig thuis kunnen blijven wonen. Hiermee maken we mensen bewust van de mogelijkheden en voordelen van langer thuis wonen en kunnen we hen helpen om zelfstandiger en comfortabeler te blijven wonen in hun eigen omgeving. Dit kan bijvoorbeeld door aanpassingen in huis, het gebruik van technologie of het inschakelen van zorgdiensten. Om de zorg goed te kunnen blijven uitvoeren, moeten mensen langer thuis blijven wonen. Dit zorgt voor een betere verdeling van zorgmiddelen en kan de druk op zorgverleners verminderen. Soms is langer thuis blijven wonen niet de beste optie. Naast het vergroten van bewustwording rond langer thuis wonen, stimuleren we ook opties om uiteindelijk door te stromen naar een meer geschikte woning. De Woonplaats zet zich, vanuit de prestatieafspraken, in om oudere huishoudens vanuit een eengezinswoning naar een gelijkvloers appartement te laten verhuizen

- **We zoeken samenwerking in de regio op voor specialistische zorgvraag en huisvesting**

Regionale samenwerking is nodig om ervoor te zorgen dat het woningaanbod toegankelijk blijft, ook als zij tijdelijk elders hebben gewoond vanwege een zorgvraag. Op het gebied van wonen draagt de gemeente daarom bij aan de regionale woningbehoefte.

7.4 Welke acties horen daarbij?

Passende woonvormen	Uitbreiden passende woningvoorraad door onder andere het vergroten van aantallen levensloopgeschikte nieuwbouw en bestaande woningen. Stimuleren van andere vormen van woningen die geschikt zijn om zorg te verlenen zoals bijvoorbeeld tussenvormen van wonen en gespikkeld wonen.
Omzien naar elkaar	We werken verder aan het vervolg van het project 'Toekomstbestendige buurten voor ouderen in Aalten & Dinxperlo'. Samen met onze (zorg) partners in de wijk kijken we waar we deze inzet gaan doen. Hierbij stimuleren we de verbinding onderling in de buurt. We faciliteren de buurtverbinders uit de buurt om samen als buurt aan wonen en leefbaarheid te werken. Nabijheid van voorzieningen, zoals een supermarkt, huisarts, apotheek of zorginstelling, vormt daarbij de rode draad. Extra aandacht gaat binnen deze buurten uit naar ontmoeting en toegankelijkheid.
We zetten in op meer bewustwording langer thuis	We werken verder aan een vervolg op Heerlijk thuis in huis in de vorm van levensloopgesprekken. Een project waarbij aandacht is voor verduurzaming en gezond en veilig thuis kunnen blijven wonen. We zoeken hierin de samenwerking op met De Woonplaats.
Specialistische zorgvraag en huisvesting	We zetten in op regionale samenwerking waarbinnen we samenwerken aan de opgaven op het gebied van wonen en zorg.

8 Voor iedereen een thuis

8.1 Wat zien we?

Het programma 'Een thuis voor iedereen' is onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Het programma heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Gemeenten zijn vanaf 2026 verplicht een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Hierin wordt beschreven hoe invulling wordt gegeven aan de vraag naar woonruimte van verschillende aandachtsgroepen en aan de zorg en ondersteuning die daarvoor nodig is.

- **Aandachtsgroepen**

Bepaalde groepen mensen hebben extra moeite met het vinden van een passende en betaalbare woning. Het gaat om mensen die zich in een kwetsbare situatie bevinden of een specifieke woonbehoefte hebben. Een deel van deze groep heeft zorg en ondersteuning nodig om passend te kunnen wonen. Deze aandachtsgroepen zijn in het adviesrapport 'Een thuis voor iedereen' beschreven:

a. Mantelzorgverleners of -ontvangers
b. Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of een psychische kwetsbaarheid
c. Uitstromers uit de maatschappelijke opvang, waaronder: dakloze mensen/ slachtoffers van huiselijk geweld of mensenhandel
d. Uitstromers na intramuraal verblijf, waaronder: Beschermd Wonen-instelling/ klinisch geestelijke gezondheidszorg
e. Woningzoekenden tussen de 18 en 23 jaar uit de jeugdhulp
f. Woningzoekenden uit de (jeugd)detentie
g. Deelnemers aan het uitstapprogramma voor stoppende sekswerkers
h. Arbeidsmigranten
i. Studenten
j. Woonwagenbewoners
k. Ouderen
l. Statushouders (via taakstelling)

- **Urgentiecategorieën**

Vanuit de Wet versterking regie volkshuisvesting zijn gemeenten verplicht om in een huisvestingsverordening een urgentieregeling op te nemen waarin staat hoe zij omgaan met een aantal verplichte urgentiecategorieën. De aandachtsgroepen die in aanmerking komen voor urgentie zijn op dit moment wettelijk bepaald. Als we spreken over urgenten, bedoelen we de wettelijk bepaalde urgenten zoals:

a. Mantelzorgverleners of -ontvangers
b. Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid
c. Uitstromers uit de maatschappelijke opvang waaronder: dakloze mensen/ slachtoffers huiselijk geweld of mensenhandel
d. Uitstromers na intramuraal verblijf waaronder: beschermd Wonen instelling/ klinisch geestelijke gezondheidszorg
e. Woningzoekenden tussen de 18 en 23 jaar uit de jeugdhulp
f. Woningzoekenden uit de (jeugd)detentie
g. Deelnemers aan het uitstapprogramma voor stoppende sekswerkers

8.2 Wat is onze visie?

Wij streven ernaar dat iedereen zich welkom voelt in onze gemeente en gelijke kansen krijgt, ook wat betreft huisvesting. Iedereen moet de mogelijkheid hebben om een woning te vinden die aansluit bij zijn of haar situatie. Een thuis voor iedereen betekent meer dan alleen een dak boven het hoofd; het gaat om het bieden van kansen aan iedereen om een plek in de samenleving te vinden. Onze inwoners staan hierbij centraal. Een deel van de doelgroep heeft geen directe zorgvraag, maar verdient wel aandacht in het volkshuisvestingprogramma vanwege hun specifieke woonbehoeften. Deze doelgroepen vragen om maatwerkoplossingen die aansluiten bij hun unieke situatie en wensen, om zo een passende en toekomstbestendige woonomgeving te creëren. Voor deze groepen zetten we in op 'makkelijker mogelijk maken'. Een deel hiervan komt alleen in aanmerking voor het meest betaalbare deel van de sociale huurwoningvoorraad. Dit betreft woningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens € 713,02 (prijspeil 2026). De huisvestingsopgave van deze groepen vraagt een deel van de vrijkomende sociale huurwoningen. Daarom zetten we ons in voor het toevoegen en bereikbaar maken van deze woningen. De huisvesting van de aandachtsgroepen moet evenwichtig verspreid worden over de verschillende kernen in onze gemeente en de regio. Hierbij benadrukken we dat hierin de mens centraal staat.

8.3 Wat gaan we doen?

- **We maken afspraken over het huisvesten van de urgente aandachtsgroepen**

We maken duidelijke regionale afspraken met woningcorporaties en welzijns- en zorgorganisaties over de verdeling en huisvesting van aandachtsgroepen. We zorgen ervoor dat ieder zijn aandeel levert en

dat de opgave eerlijk binnen de regio wordt verdeeld. Hiervoor is het nodig extra woningen te creëren, bijvoorbeeld door nieuwbouw of door het benutten van bestaande woonvormen. Als gemeente Aalten leveren we hier onze bijdrage aan. Naast het bieden van passende woningen, zorgen we voor juiste en voldoende begeleiding. We zetten in op 'makkelijker mogelijk maken' zowel sociaal als fysiek. We richten ons op het versterken van bestaande netwerken rondom kwetsbare inwoners, zodat zij zo zelfstandig mogelijk kunnen leven en functioneren. Door nauw samen te werken met alle betrokken partijen en gebruik te maken van lokale netwerken, kunnen we een goede leefomgeving creëren en de leefbaarheid in de buurt behouden en/of versterken. Denk daarbij aan (pre)mantelzorgwoningenbeleid, woningaanpassingen, verhuiscoach, beweegvriendelijke omgeving en zorgzame buurten.

- **Beschermd thuis in de wijk**

We willen onze inwoners de juiste ondersteuning bieden, vooral aan degenen die ambulante hulp aan huis nodig hebben en aan mensen die de overgang maken van beschermd wonen naar zelfstandigheid. We signaleren problemen vroegtijdig in de wijk. Daarnaast willen we mensen helpen om op een verantwoorde manier over te stappen van beschermd wonen naar zelfstandig wonen, met of zonder ambulante hulp. We streven naar een soepele overgang tussen verschillende zorgniveaus, met aandacht voor de persoonlijke behoeften van iedereen. We maken hierover afspraken met De Woonplaats in de vorm van omklapwoningen en convenantwoningen.

- **Dak- en thuislozen**

De gemeente wil woninguitzettingen zoveel mogelijk voorkomen. Het aantal dak- en thuislozen neemt echter toe, door het verlies van een baan, het beëindigen van een relatie of een onveilige thuissituatie. De maatschappelijke opvang in de regio vindt nu voornamelijk in de gemeente Doetinchem plaats maar wordt in de toekomst gespreid over de regiogemeenten. De Gemeente Aalten heeft zich (net als de andere gemeenten in de regio) gecommitteerd aan het regionale huisvestingsplan dak- en thuislozen. Om bij te dragen aan deze huisvestingsopgave voor dak- en thuislozen, streven we ernaar ons aanbod van geschikte woningen voor deze doelgroep uit te breiden. Daarom onderschrijft de gemeente Aalten de regionale huisvestingsverordening. Daarnaast blijven we ons inzetten voor regionale samenwerking, bijvoorbeeld door de maatschappelijke opvang over de regiogemeenten te spreiden. Het realiseren van voldoende plekken in de maatschappelijke opvang blijft een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Waar nodig zoeken we samenwerking met omliggende gemeenten.

- **We zetten in op kwalitatieve en passende huisvesting arbeidsmigranten**

We zetten ons in om ervoor te zorgen dat arbeidsmigranten kwalitatieve en passende huisvesting krijgen. Ondernemers die arbeidsmigranten in dienst hebben dragen een directe verantwoordelijkheid voor het welzijn van deze werknemers, inclusief hun woonomstandigheden. Onze rol is het toetsen van initiatieven, locaties en gebouwen voor huisvestingsvoorzieningen. Dit moet gebeuren binnen de kaders van ruimtelijke ordening, openbare orde en veiligheid, en van zorg en welzijn. De gemeente Aalten vindt het belangrijk dat internationale werknemers (arbeidsmigranten) op een goede manier bij ons kunnen verblijven en wonen. Wij stellen daarom eisen aan de kwaliteit van de huisvesting. Dat zijn eisen aan de te verhuren woning of het te verhuren gebouw, maar ook eisen aan de verblijfsruimten zelf. Omdat we toezicht willen houden op de kwaliteit van de huisvesting werken wij met verhuurvergunningen.

- **Taakstelling statushouders**

Vluchtelingen met een verblijfsstatus hebben recht op een woning. De afgelopen jaren is de taakstelling vanuit het Rijk toegenomen. Het Rijk bepaalt elk half jaar hoeveel statushouders de gemeente moet huisvesten. Samen met De Woonplaats hebben we afspraken gemaakt om deze taakstelling te halen. In tijden waar de taakstelling groot is, maar ook de druk op sociale huurwoningen, kijken we naar andere (tijdelijke) oplossingen.

- **Huisvesting voor woonwagenbewoners**

We sluiten aan op landelijke wetgeving. Dit betekent dat gemeenten een positieve verplichting hebben om ervoor te zorgen dat woonwagenbewoners kans maken op een standplaats wanneer daar behoefte naar is. Voor de gemeente Aalten geldt dat wij hierin faciliteren als er sprake is van een historische/familieband met de gemeente Aalten, een aantoonbare benadeling door het 'afbouwbeleid' en aan het afstammingsbeginsel wordt voldaan. Wij voelen ons niet gehouden om aan andere verzoeken mee te werken.

8.4 Welke acties horen daarbij?

We maken afspraken over het huisvesten van aandachtsgroepen	Opstellen van een urgentieverordening in samenhang met huisvestingsverordening: We werken aan een regionale huisvestingsverordening met urgentieregeling. Hiermee sorteren we voor op de Wet versterking regie volkshuisvesting. Samen met de corpo-

	ratie(s) maken we afspraken over de huisvesting urgenten en aandachtsgroepen.
We maken afspraken over een evenredige verdeling van de huisvesting urgente aandachtsgroepen in de Achterhoek	Opstellen regionale afspraken voor een evenwichtige verdeling van de huisvesting van urgente aandachtsgroepen in de Achterhoek. Iedere gemeente in de regio draagt hier eerlijk aan bij en deze verdeling moet in 2026 geregeld zijn. Hierbij is de situatie van de urgente het uitgangspunt.
Beschermd thuis in de wijk	De gemeente blijft samen met De Woonplaats en zorgpartners individuele trajecten opstellen voor de overgang naar zelfstandig wonen.
Dak- en thuislozen	We zorgen voor voldoende geschikte opvanglocatie(s) voor crisis woning(en) en de begeleiding in de gemeente Aalten.
We zetten in op kwalitatieve en passende huisvesting arbeidsmigranten	Beleid huisvesting arbeidsmigranten: De gemeente gaat het beleid verblijfsruimten arbeidsmigranten verder uitrollen. Hierbij houden we rekening met de regionale gemaakte afspraken.
Taakstelling statushouders	We maken doorlopend afspraken met De Woonplaats om voldoende huisvesting te bieden voor de toegewezen statushouders en onderzoeken andere (tijdelijke) woon-oplossingen.

Bijlage II Bijlagen

1 Begrippenlijst

- *Aedes*

Aedes is de belangenbehartiger van woningcorporaties en ondersteunt ze bij het uitvoeren van hun maatschappelijke taak: goed, betaalbaar en duurzaam wonen mogelijk maken

- *Betaalbare koop*

Landelijk wordt met betaalbare koopwoningen woningen bedoeld die een marktwaarde hebben onder de € 420.000 (prijspeil 2026). In de regio werken we met de Achterhoekse betaalbaarheid bedoeld voor woningen die een marktwaarde hebben onder de € 384.000 (prijspeil 2026).

- *Extramuraal*

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

- *Geclusterde woningen*

Woonvormen die bestaan uit minimaal 12 zelfstandige wooneenheden, bedoeld voor met name 55-plussers, waarbij een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte aanwezig is of direct aan het gebouw grenst (en technisch verbonden is). Deze woonvormen zijn niet intramuraal (dus geen verpleeghuizen), maar kunnen wel zorg- of servicediensten aanbieden

- *Housing First*

Is een aanpak binnen de hulpverlening aan dak- en thuislozen waarbij het uitgangspunt is dat mensen eerst een vaste, veilige woonplek krijgen zonder dat daar voorwaarden aan verbonden zijn. Housing First: eerst een woning, dan pas werken aan andere problemen.

- *Inbreidingslocaties/ ontwikkeling*

Een inbreidingslocatie is een plek binnen een bestaand stedelijk gebied waar nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zoals woningbouw of herontwikkeling van bestaande functies. Inbreiding richt zich op het optimaal benutten van de bestaande ruimte.

- *Integraal*

Integraal houdt in dat meerdere opgaven in het gebied in samenhang worden aangepakt. Het gaat er vooral om dat betrokken partijen hun eigen taak zo goed mogelijk uitvoeren, dat ze weten wat anderen doen, elkaar respecteren en daar waar nodig onderling afstemming organiseren.

- *Intramuraal*

Wonen en zorg zijn gecombineerd. De cliënt verblijft in de instelling en ontvangt daar ook de zorg.

- *Jongeren*

Personen in de leeftijdscategorie van 20 tot 30 jaar.

- *Nultredenwoning (Levensloopbestendige woning)*

Is een woning die volledig toegankelijk is zonder het gebruik van trappen of hoge drempels. Dit type woning is ontworpen met het oog op toegankelijkheid en mobiliteit voor mensen met een fysieke beperking, ouderen of mensen die gebruik maken van een rollator of rolstoel.

- *Middenhuur*

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

- *Sociale huur*

Binnen de sociale huur gelden vier huurprijsgrenzen:

a. De kwaliteitskortingsgrens (huurprijs € 498,20),
b. De eerste aftoppingsgrens (huurprijs € 713,02),
c. Tweede aftoppingsgrens (huurprijs € 764,14)
d. De liberalisatiegrens, maximale huurgrens sociale huur (huurprijs t/m € 932,93).

Dit zijn de geldende prijsgrenzen in 2026. We volgen gedurende de looptijd van dit volkshuisvestingsprogramma de landelijke aanpassingen van deze grenzen.

- *Starter*

Iemand die voor het eerst een woning huurt of koopt, vaak vanuit een onzelfstandige woonsituatie, zoals bij ouders inwonend of vanuit een kamer.

- *Vrijesectorhuur*

Huurwoning met een huurprijs boven de huur grens van € 1.228,07 per maand (prijspeil 2026). We volgen gedurende de looptijd van dit volkshuisvestingsprogramma de landelijke aanpassingen van deze grens.

- *WWS-punten*

WWS-punten zijn onderdeel van het Woningwaarderingsstelsel (WWS) in Nederland. Dit systeem bepaalt hoeveel huur een verhuurder maximaal mag vragen voor een woning op basis van de kwaliteit en kenmerken van die woning.

- *Zorggeschikte woningen*

Zijn zelfstandige, rolstoelgeschikte, nultredenwoningen die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm. Ze zijn ontworpen om alle vormen van Wlz-zorg (Wet langdurige zorg) te kunnen leveren.

2 Conclusies woningmarktonderzoek 2025

De demografische prognoses laten zien dat de gemeente Aalten de komende jaren te maken krijgt met een groei van het aantal huishoudens afhankelijk van het scenario. In het realistische scenario neemt het aantal huishoudens tot 2035 met ongeveer 380 toe. Waarna een daling inzet door vergrijzing en ontgroening. In het optimistische scenario groeit de gemeente met ongeveer 1.136 huishoudens tot 2035. Waarbij krimp op langere termijn uitblijft. De demografische ontwikkeling wordt vooral bepaald door de combinatie van een negatief geboorte- en sterftecijfer enerzijds en verhuisdynamiek en migratie anderzijds. Op korte termijn leidt dit tot groei. Op langere termijn kan dit beeld omslaan, tenzij migratie sterk toeneemt in de toekomst. Tegelijkertijd staat de woningmarkt onder druk. Er is sprake van een acuut tekort van ongeveer 100 koopwoningen. Vooral in het segment tussen €250.000 en €400.000. Een segment dat juist voor starters en middeninkomens van groot belang is. Daarnaast zijn er tekorten in het duurdere segment. Doorstromers, zoals gezinnen, worden hierdoor beperkt in hun volgende stap (bijv. ruimer wonen). In dit duurdere segment komen bovendien relatief weinig woningen vrij door de beperkte verhuisgeneigdheid van 45-plussers en ouderen. Wat ten dele het gevolg is van een tekort aan levensloopbestendig woningaanbod in de juiste prijsklasse en op de juiste locatie. Tot slot zijn er ook signalen van tekorten binnen de sociale huursector. Deze tekorten zijn wegens gebrek aan data niet gekwantificeerd.

Het realistische en optimistisch groeiscenario vanuit de woningbehoefte onderzoek komt uit op een bruto bouwopgave van 803 woningen tot en met 2035 en 935 tot en met 2040. Na een correctie voor herstructurering (door veelal het levensloopbestendig maken van bestaande woningen) resteert een netto opgave van 408 woningen tot en met 2035 en 381 tot en met 2040. Echter in de Woondeal 1.1. hebben we een ambitieniveau van 900 woningen. De kwalitatieve vraag richt zich vooral op goedkope en middel dure huurwoningen, middel dure en en beperkt aantal duurdere koopwoningen en in toenemende mate op woningen die levensloopbestendig gebouwd kunnen worden. We gaan uit van een hogere groei omdat de hogere bouwopgave uit de woondeal als uitgangspunt is genomen. En komt uit op een bruto bouwopgave van 900 woningen tot en met 2035 en ongeveer 1.200 woningen tot en met 2040. Als de transformatieopgave, zoals deze verder uitgebreid wordt beschreven in het onderzoek over bestaande woningen wordt gerealiseerd, resteert een netto opgave van 808 woningen tot en met 2035 en 984 woningen tot en met 2040. De kwalitatieve vraag die we met dit scenario hebben berekend richt zich sterker op het realiseren van een evenwichtige woningmarkt op de langere termijn. Door naast betaalbare huur- en koopwoningen ook een substantieel aandeel in het middel dure en duurdere segment op te nemen. Wanneer we de prognose en het acuut tekort koopwoningen samenvoegen ontstaat een netto bouwopgave van 915 woningen en een bruto bouwopgave van 1.055 woningen.

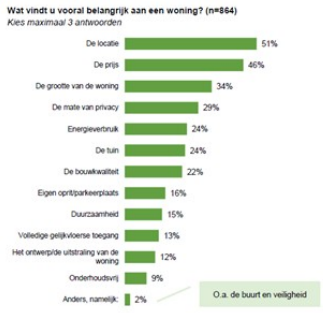
De gemeente beschikt over een plancapaciteit van 1.017 woningen. Daarmee is de capaciteit in kwantitatieve zin in balans met de totale opgave van ongeveer 1.055 woningen. Een groot deel van de plancapaciteit bestaat uit zachte plannen. Zachte plannen zijn ideeën voor woningbouw en kunnen wegvallen of aanzienlijke vertraging oplopen. Daarom is het wenselijk om meer ideeën voor woningbouw te ontwikkelen om het aantal woningen uit de woondeal uiteindelijk te kunnen @realiseren. Daarbij bevat de plancapaciteit een relatief groot aandeel sociale huur waarmee naar verwachting ook een deel van de (door ons niet berekende) acute tekorten aan sociale huurwoningen wordt opgevangen. Dit acute tekort sociale huurwoningen is dus niet meegenomen in de bruto bouwopgave van 1.055 woningen.

Kwalitatief vallen in de plancapaciteit enkele aandachtspunten op en deze zijn indicatief. Zo is de transformatieopgave binnen de gemeentelijke plancapaciteit mogelijk beperkt in verhouding tot de prognose volgens de woondeal. Ook het aandeel wonen met zorg blijft in de plancapaciteit achter: er zijn 39 woningen opgenomen terwijl de verwachte behoefte volgens de prognose op 74 ligt. De impact van de vergrijzing en de vraag naar levensloopbestendige woningen en wonen met zorg is daarmee volgens ons in de plancapaciteit nog niet voldoende meegenomen. Daarnaast is het aandeel middel dure en dure huurwoningen en het aantal koopwoningen in het hogere segment relatief laag binnen de gemeentelijke plancapaciteit waardoor een deel van het actuele probleem (starters op de markt) wordt opgelost maar de doorstroming in de markt onder druk blijft staan. De 900 woningen over de verschillende kernen zijn naar ratio verdeeld. Hiermee doen we recht aan een evenredigheid qua bouwproductie naar iedere kern en maken daarin geen onderscheid.

3 Samenvatting woonwensenonderzoek gemeente Aalten 2025

- **Woning en woonomgeving**

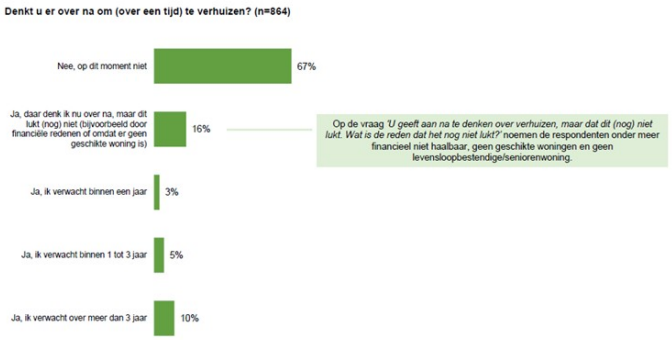
Ruim driekwart van de respondenten woont in een koopwoning. Respondenten die aangeven bij ouders/verzorgers te wonen zijn vrijwel allemaal jonger dan 35 jaar. Nagenoeg driekwart van deze respondenten wil (heel) graag het huis uit. Respondenten wonen vooral in een vrijstaande woning, 2-onder-1 kap of een rijwoning. Oudere respondenten wonen in verhouding vaker in een appartement. Het overgrote merendeel van de respondenten woont al langer dan 10 jaar in de gemeente of is er geboren en getogen. De betaalbaarheid van het wonen en de bouw van nieuwe woningen zijn volgens de respondenten de voornaamste dingen waarop nadruk gelegd moet worden als het gaat om wonen. Jongere respondenten noemen in verhouding vaker de betaalbaarheid van het wonen, oudere respondenten vaker het wonen met zorg / langer zelfstandig wonen. De locatie en de prijs worden het vaakst genoemd als belangrijk aan een woning, gevolgd door de grootte van de woning en de mate van privacy. Jongere respondenten noemen in verhouding vaker de prijs en tuin, oudere respondenten noemen vaker het energieverbruik van de woning. Respondenten noemen vooral de mate van rust/privacy, hoeveelheid groen in directe omgeving en afstand tot supermarkten, winkels als belangrijk aan de woonomgeving. Jongere respondenten noemen in verhouding vaker de afstand tot scholen, oudere respondenten de afstand tot supermarkten en winkels. De meest genoemde belangrijkste functie van het buitengebied volgens de respondenten is landbouw/agrarische sector. In verhouding zeggen oudere respondenten iets vaker landbouw/agrarische sector belangrijk te vinden, jongere respondenten noemen iets vaker wonen. Respondenten uit de kleinere kernen en het buitengebieden noemen in verhouding vaker het wonen als belangrijke functie van het buitengebied. De meest genoemde belangrijkste punten van het wonen in de woonplaats van de respondenten zijn natuurgebieden in de buurt, de manier hoe mensen in het leven staan en het gevoel van veiligheid. In verhouding zeggen respondenten uit de kleinere kernen en het buitengebied vaker de manier hoe mensen in het leven staan belangrijk te vinden. Oudere respondenten noemen in verhouding vaker voldoende zorg- en welzijnsvoorzieningen, jongere respondenten noemen vaker dichtbij familie wonen. Meest genoemd belangrijkste negatieve punt aan het wonen in de woonplaats van de respondent is de slechte bereikbaarheid met het openbaar vervoer, circa een derde zegt dat er geen negatieve punten zijn. De slechte bereikbaarheid met het openbaar vervoer wordt met name door respondenten buiten de kern Aalten genoemd als belangrijk negatief punt. Jongere respondenten noemen in verhouding vaker de slechte bereikbaarheid met openbaar vervoer en te weinig voorzieningen.



- **Verhuizen**

Twee op de drie respondenten denkt er op dit moment niet over na om (over een tijd) te verhuizen. Eén op de zes zegt er nu over na te denken, maar dat dit (nog) niet lukt door bijvoorbeeld financiële redenen of omdat er geen geschikte woning is. Respondenten jonger dan 35 jaar geven in verhouding het minst vaak aan er op dit moment niet over na te denken om (over een tijd) te verhuizen. Voor een groot deel van de respondenten die erover nadenken om (over een tijd) te verhuizen, is de woning de belangrijkste reden. In verhouding zeggen respondenten jonger dan 55 jaar vaker dat de woonomgeving de belangrijkste

reden is om te verhuizen. Respondenten die aangeven dat hun woning de belangrijkste reden is om te verhuizen, geven vooral aan dat de woning te groot is of dat er een te grote of bewerkelijke tuin is. Nagenoeg één op de drie respondenten met een persoonlijke reden om te verhuizen noemt dat hun gezondheid een reden is. Van de respondenten die aangeven dat hun woonomgeving een reden is om te verhuizen noemen veel de overlast door buurtbewoners en dat ze van een kern/plaats naar het buitengebied willen. Een derde van de respondenten die erover nadenken om (over een tijd) te verhuizen heeft gezocht via verhuur- en/of verkoopwebsite(s), vier op de tien van deze groep heeft nog geen stappen gezet. Jongere respondenten zeggen in verhouding vaker gezocht te hebben via verhuur- en/of verkoopwebsites en oudere respondenten hebben zich vaker ingeschreven bij een woningcorporatie. Het overgrote merendeel van deze groep wil graag wonen in de kern of het buitengebied waar ze nu wonen, ongeveer één op de zes wil buiten de gemeente Aalten wonen. In verhouding willen respondenten tussen 45-54 jaar het vaakst buiten de gemeente Aalten wonen. Binnen alle kernen/plaatsen/gebieden in de gemeente wil de grootste groep respondenten het liefst in de kern of het buitengebied wonen waar ze nu wonen. De voornaamste redenen waarom respondenten in de gemeente willen blijven wonen is omdat ze hier zijn geboren en getogen en omdat ze in de buurt van vrienden/familie willen wonen. Jongere respondenten willen in verhouding vaker in de gemeente blijven wonen omdat ze er geboren en getogen zijn, oudere respondenten noemen vaker de natuur en omgeving prettig te vinden. Een groot deel van deze respondenten zegt bij voorkeur in een vrijstaande woning te wonen. Ook een 2-onder-1 kap wordt vaak genoemd. Middeldure koopwoningen en sociale huurwoningen worden het vaakst genoemd als passend binnen de financiële mogelijkheden. Jongere respondenten noemen in verhouding vaker de sociale huur- en koopwoningen en middeldure huurwoningen.



- **Verduurzamen en levensloopbestendigheid**

Ongeveer zes op de tien respondenten heeft geen interesse om de huidige woning (verder) te verduurzamen, vooral omdat men dit al zegt te hebben gedaan. De kosten, en het verwachten de voordelen niet meer mee te maken zijn de voornaamste redenen waarom men geen interesse heeft in (verder) verduurzamen. Specifiek advies voor de woning en hulp bij subsidies worden het vaakst genoemd als helpend bij het wel (verder) verduurzamen van de woning. Ongeveer driekwart van de respondenten kent het Energieloket Achterhoek, één op de zeven heeft er gebruik van gemaakt. Nagenoeg één op de drie respondenten zegt in de woning te kunnen blijven wonen als ze ouder worden of als gezondheid achteruitgaat, zonder dat er aanpassingen nodig zijn. In verhouding zeggen met name respondenten van 75 jaar en ouder in de woning te kunnen blijven wonen zonder dat er aanpassingen nodig zijn. Respondenten hebben vooral hulp bij het onderhoud van de woning (en tuin) nodig en noemen dat alles in de woning makkelijker bereikbaar moet zijn om er zelfstandig te kunnen blijven wonen. In verhouding zeggen oudere respondenten iets vaker niets nodig te hebben om goed zelfstandig in de woning te kunnen (blijven) wonen. Als men zou moeten verhuizen naar een andere woning vanwege gezondheid, dan willen respondenten vooral naar een levensloopbestendige woning. In verhouding zeggen jongere respondenten iets vaker te willen wonen met familie als ze moeten verhuizen door hun gezondheid. Ruim de helft van de respondenten denkt dat de gemeente de beste tijdige verhuizing van senioren naar levensloopbestendige woningen kan stimuleren om te zorgen dat men steeds langer zelfstandig kan wonen. Ruim zes op de tien respondenten zegt dat de bewoners in de buurt (zeer) betrokken zijn. In verhouding zeggen respondenten uit de kleinere kernen en het buitengebied vaker dat buurtbewoners (zeer) betrokken zijn.

- **Woningtypen en woonvormen**

Volgens respondenten is er in de gemeente Aalten vooral een tekort aan sociale huurwoningen, levensloopbestendige woningen en betaalbare rij- of hoekwoningen. Oudere respondenten zeggen in verhouding vaker dat er behoefte is aan levensloopbestendige woningen, jongere respondenten noemen vaker betaalbare rij- of hoekwoningen. Van de nieuwe woonvormen die ontstaan, zegt vier op de tien dat een woonvorm waarbij ouderen en jongeren samenwonen hen het meeste aanspreekt. In verhouding zeggen

vooral ouderen dat de woonvorm waarbij ouderen en jongeren samenwonen hen aanspreekt, jongere respondenten noemen vaker dat wonen met familie of wonen met vrienden hen aanspreekt.

4 Bronnen

- Beleidsregel beschermd wonen gemeente Aalten
- BNL-rapportage woningbouw. Woningbouw Achterhoek. Belemmeringen en kansen. Bouwend Nederland. 2025.
- Collega's Mens en Samenleving en Ruimtelijke Ordening
- Concept Regionale Huisvestingsverordening 2025
- Concept Regionale afspraken evenredige verdeling aandacht groepen 2025
- Conceptwetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting 2025
- Concept Regionale Achterhoekse aanpak wonen, welzijn, zorg 2025-2035
- Dorps(ontwikkelings)plan Bredevoort 2025-2035: Toekomst maak je samen. Juni 2024. Bijlage: inventarisatie actiepunten.
- Dorps(ontwikkelings)plan De Heurne 2024-2034: Loat ow heuren veur De Hurne. Bijlage: inventarisatie actiepunten.
- Enquête Moventum
- Klimaatadaptatiestrategie Gemeente Aalten 2023
- Handreiking Toekomstbestendig Bouwen, Provincie Gelderland
- Nota sociaal domein 2021
- Ontwerpprincipes om netbewust te bouwen, Provincie Gelderland e.a.
- Prestatieafspraken Regionale meerjarige De Woonplaats 2026-2029
- Prestatieafspraken Uitvoerings agenda De Woonplaats 2026-2027
- Programma 'Een thuis voor iedereen' 2025
- Projectplan: Toekomstbestendige buurten voor ouderen in Aalten & Dinxperlo 2025
- Projectplan: samen voor later oude IJssel streek regiodeal 2025
- Regionale samenwerking urgentie verordening/ huisvestingsverordening 2025
- Regionaal actieplan dak- en thuislozen 2025
- Water-, Riolerings- en Klimaatprogramma Gemeente Aalten 2025-2030, mei 2025
- Woningbehoefte onderzoek Tellers en Benoemers 2025
- Woondeal 2025-2034, Geactualiseerde afspraken over woningaantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden, 17 april 2025
- Woonvisie gemeente Aalten 2020-2025
- Woon- en Vastgoedmonitor 2025
- Woningvoorraad bronnen: Statistisch Zakboek Gelderland - 2. Wonen en Ruimte - Aalten, De Woonplaats, KadastraleKaart.com, Gemeente Aalten.