

Volkshuisvestingsprogramma 2026-2035 gemeente Berkelland

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Berkelland

gelezen de tekstinhoud van "Volkshuisvestingsprogramma 2026-2035 gemeente Berkelland" en de bijbehorende reactienota d.d. 17 februari 2026

overwegende, dat het vooruitlopend op het in werking treden van de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) wenselijk is om een volkshuisvestingsprogramma vast te stellen ter vervanging van de gemeentelijke Woonvisie 2020-2025;

dat een volkshuisvestingsprogramma na het in werking treden van de Wvrv geldt als een verplicht programma volgens de Omgevingswet en daarom voor het vaststellen van het voorliggende volkshuisvestingsprogramma de procedure is gevolgd zoals die is voorgeschreven in paragraaf 3.2.2 en artikel 16.27 van de Omgevingswet en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

dat een ontwerp van het "Volkshuisvestingsprogramma 2026-2035 gemeente Berkelland" op 25 november 2025 is gepubliceerd in het Gemeentebblad (nr. 513449) en van 27 november 2025 tot en met 7 januari 2026 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en op de wettelijk voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar is gesteld nadat daarvan op 26 november 2025 kennisgeving is gedaan via o.m. het Gemeentebblad (nr. 516572);

dat over het ontwerp van het "Volkshuisvestingsprogramma 2026-2035 gemeente Berkelland" zienswijzen zijn ingediend die zijn samengevat en beoordeeld in de Reactienota, waarin is aangegeven of en in hoeverre de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerp en de Reactienota onderdeel uitmaakt van de motivering van dit besluit;

dat daarnaast ook ambtshalve aanleiding bestaat voor het vaststellen van aanpassingen ten opzichte van het ontwerp van het "Volkshuisvestingsprogramma 2026-2035 gemeente Berkelland" op de onderdelen zoals die zijn beschreven in de Reactienota;

dat volgens artikel 1 van bijlage 2 bij de Awb tegen een besluit tot vaststelling van een programma op grond van de Omgevingswet geen beroep kan worden ingesteld en het "Volkshuisvestingsprogramma 2026-2035 gemeente Berkelland" geen activiteiten beschrijft als gevolg waarvan de activiteit rechtstreeks is toegestaan;

heeft besloten het "Volkshuisvestingsprogramma 2026-2035 gemeente Berkelland" vast te stellen en beschikbaar te stellen overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht en de Omgevingswet;

Besluit;

Artikel I

"Volkshuisvestingsprogramma 2026-2035 gemeente Berkelland" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking per 05-03-2026

Aldus vastgesteld door Gemeente Berkelland, 17 februari 2026

De secretaris,

drs. J. Jonker
De burgemeester,

drs. J.H.A. van Oostrum

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Volkshuisvestingsprogramma 2026-2035 gemeente Berkelland

1 Inleiding

1.1 Een nieuwe koers voor wonen in Nederland

1.1.1 Inleiding

Wonen is meer dan een dak boven je hoofd. Het is een basisbehoefte die veiligheid, rust en welzijn biedt. Een passende woning in een fijne buurt of buurtschap draagt bij aan je gezondheid en je geluk. En misschien nog belangrijker: het verbindt je met anderen. In een sterke gemeenschap kun je elkaar ontmoeten, helpen en samen leven. Die basis gunnen we iedereen.

Het is moeilijk om een geschikte woning te vinden. Er zijn weinig beschikbare huizen, terwijl het aantal huishoudens blijft groeien. Starters kunnen vaak de woningen die beschikbaar komen niet betalen en ouderen vinden moeilijk passende woonruimte om naartoe te verhuizen. Daardoor blijven zij wonen in woningen die beter zouden passen bij een jong gezin. Tegelijkertijd vergrijst Nederland. De groep ouderen groeit, terwijl het aantal mensen dat zorg kan bieden afneemt. Dat vraagt om nieuwe oplossingen: hoe kunnen we mensen langer zelfstandig laten wonen? Hoe kunnen we elkaar ondersteunen, zodat professionele zorg minder snel nodig is?

Ook in Berkelland merken we deze veranderingen. De vergrijzing is hier zelfs sterker dan in de rest van Nederland. Jongeren en ouderen vinden moeilijk een woning die bij hun levensfase past. En de druk op de zorg neemt toe. Toch heeft Berkelland een unieke kracht: de verbondenheid tussen inwoners. Mensen voelen zich thuis in hun eigen kernen en in de Achterhoek. Ze waarderen de veiligheid, de verenigingen en de gemeenschapszin. Dat is een waardevolle basis om op voort te bouwen. Als gemeente spelen we in op deze ontwikkelingen. We zetten ons in voor een woonomgeving die aansluit bij de behoeften van jong en oud. Waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en ondersteunen en waar ze niet alleen zelfredzaam, maar ook samenredzaam kunnen zijn. Want goed wonen is niet alleen een kwestie van stenen – het is een kwestie van mensen.

1.1.2 De Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv)

Naar verwachting treedt op 1 juli 2026 de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) en de bijbehorende lagere regelgeving in werking. Deze wet geeft het Rijk, provincies en gemeenten meer mogelijkheden om te sturen op woningbouw en volkshuisvesting. De aanleiding is het groeiende woningtekort en de mismatch tussen vraag en aanbod. De overheid wil meer grip op de ontwikkeling van woonruimte zodat er sneller en beter gebouwd wordt voor de mensen die het nodig hebben.

De Wvrv legt gemeenten een aantal verplichtingen op. De verplichtingen zijn bedoeld om de regie op volkshuisvesting vanuit de overheid te versterken, de woningvoorraad evenwichtiger te verdelen en de bouw van betaalbare woningen te versnellen.

De belangrijkste verplichtingen uit de Wvrv en de bijbehorende lagere regelgeving, zijn voor gemeenten:

1. Opstellen van een volkshuisvestingsprogramma

Gemeenten moeten een volkshuisvestingsprogramma vaststellen. Dit programma bevat concrete maatregelen en beleidsdoelen gebaseerd op bevolkingsprognoses, woonbehoeften en woningbouwopgaven. Met dit document wordt daar invulling aan gegeven. Het programma moet afgestemd worden met andere gemeenten in de regio en met de provincie.

2. Verplichte aandacht voor betaalbare woningen

Gemeenten zijn verplicht om in hun nieuwbouwpoging minimaal twee derde betaalbare woningen te realiseren, waaronder sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Gemeenten met een lager aandeel sociale huur dan het landelijke gemiddelde moeten minimaal 30% sociale huur realiseren, met enkele uitzonderingen. Duidelijke afspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties over hun bijdrage aan het volkshuisvestingsprogramma worden vastgelegd in prestatieafspraken.

3. Urgentieregeling in de huisvestingsverordening

Elke gemeente moet een urgentieregeling opnemen in de huisvestingsverordening, met landelijk vastgestelde categorieën van urgente woningzoekenden. Gemeenten moeten ook afspraken maken met andere gemeenten in de regio over de verdeling van deze urgente woningzoekenden.

4. Gemeenten moeten duidelijke afspraken maken met woningcorporaties en huurdersorganisaties

Deze afspraken moeten zich richten op hun bijdrage aan het volkshuisvestingsprogramma. Er komt een bredere rol voor de landelijke adviescommissie geschilbeslechting, zodat ook corporaties en huurdersorganisaties geschillen kunnen voorleggen.

1.2 Uitgangspunten en kaders volkshuisvestingsprogramma

1.2.1 Omgevingsvisie is richtinggevend

In de Omgevingsvisie Berkelland (2024) staat de langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving. Het omvat doelen en richtlijnen voor ruimtelijke ordening, milieu, infrastructuur en andere aspecten van de leefomgeving. Onze omgevingsvisie dient als basis voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en beleidsprogramma's zoals dit volkshuisvestingsprogramma. Het volkshuisvestingsprogramma beschrijft de maatregelen die bijdragen aan de in de visie genoemde doelstellingen.

In de omgevingsvisie staat dat gemeente Berkelland voor alle kernen wil toewerken naar genoeg woonruimte, waarbij behoefte en aanbod op elkaar aansluiten. Het doel is een gebalanceerde woningvoorraad die past bij het aantal en type huishoudens, zodat de kernen vitaal blijven.

Meer belangrijke algemene punten uit de omgevingsvisie zijn:

1. Landschap en natuur:

De visie benadrukt het behoud en de versterking van het karakteristieke coulisselandschap en de beekdalen.

2. Wonen en leefbaarheid:

Er wordt gestreefd naar een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de behoeften van verschillende doelgroepen, inclusief starters en ouderen.

3. Duurzaamheid:

De gemeente zet in op duurzame ontwikkeling, met aandacht voor energietransitie en klimaatadaptatie.

4. Participatie:

Inwoners en belanghebbenden worden actief betrokken bij de planvorming en uitvoering van projecten.

1.2.2 Van woonvisie naar volkshuisvestingsprogramma

Het lokale woonbeleid van de gemeente was vastgelegd in de Woonvisie 2020–2025. Deze visie wordt opgevolgd door dit volkshuisvestingsprogramma vanaf het moment dat dit in werking treedt. Dit programma gaat inhoudelijk dieper en breder dan de woonvisie. Waar de woonvisie vooral beleidsmatig van aard is, richt het volkshuisvestingsprogramma zich meer nadrukkelijk ook op de uitvoering. Het bevat concrete maatregelen en acties die bijdragen aan het realiseren van de woningbouwopgave, met aandacht voor aandachtsgroepen, leefbaarheid en duurzaamheid.

1.2.3 Kaders en afspraken vanuit Rijk, provincie en gemeenten

De landelijke volkshuisvestingsdoelen, die vastgelegd zijn in onder andere het nationaal ruimtelijk kader zoals de ontwerp Nota Ruimte, de Nationale Woon- en Bouwagenda en de Nationale Omgevingsvisie, zijn vertaald als uitvoeringsbeleid in Volkshuisvestingsprogramma's van gemeenten. Het Rijk heeft met de provincies in 2022 afspraken gemaakt over het aantal te bouwen sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. Ook de Nationale Prestatieafspraken (NPA) vormen een landelijk kader voor dit volkshuisvestingsprogramma. Gemeenten zijn wettelijk verplicht de afspraken over woningbouw, betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en samenwerking, lokaal te vertalen in prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties.

Op basis van het nationale beleid stelt de provincie een eigen programma op – in dit geval het Gelders programma. Op dit moment bevindt het Gelders programma zich in de ontwikkelfase, waardoor volledige afstemming nog niet mogelijk is. We stellen het Volkshuisvestingsprogramma af op landelijke kaders en regionale afspraken. Later kan dit gemeentelijk programma worden aangepast, mocht het provinciale programma hier aanleiding toe geven.

Regio Achterhoek

In de Regio Achterhoek werkt gemeente Berkelland op het gebied van wonen bestuurlijk en ambtelijk samen met de gemeenten Aalten, Bronckhorst, Doetinchem, Montferland, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk. Deze samenwerking vindt plaats binnen het samenwerkingsverband 8RHK ambassadeurs, waarin ook maatschappelijke organisaties, woningcorporaties, onderwijsinstellingen en ondernemers vertegenwoordigd zijn. De landelijke afspraken uit 2022 over het aantal te bouwen woningen zijn in 2023 in het hele land vertaald naar regionale woondeals. Zo ook in de regio Achterhoek. Op 7 maart 2023 heeft de gemeenteraad van Berkelland ingestemd met de Regionale woonagenda Achterhoek 2023–2030. De woonagenda vormt de inhoudelijke basis voor de woonopgaven in de regio. De thematafel Wonen & Vastgoed Achterhoek is het uitvoeringsplatform voor de woonagenda en volgt de voortgang via de Woon- en vastgoedmonitor.

De Regionale Woondeal Achterhoek is gebaseerd op de regionale woonagenda. De eerste woondeal stamt uit 2022. Deze woondeal is in 2025 geactualiseerd, met een regionale ambitie van 15.110 woningen, te realiseren tussen 2025 en 2034. De laatste 1.361 woningen worden na afloop van deze periode gerealiseerd in 2035, dus tot en met 2035 totaal 16.471 woningen. Wat dit allemaal betekent voor de opgave van Berkelland werken we uit in de hoofdstukken 2 en 3.

Regionale Wonen Welzijn en Zorg (WWZ) afspraken

In lijn met de woondeal hebben Achterhoekse gemeenten, woningbouwcorporaties en zorgorganisaties een Achterhoekse 'Aanpak wonen, welzijn en zorg' opgesteld. Deze regionale visie is het resultaat van een meerjarig proces waarin gemeenten, woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en andere betrokken partijen samenwerken aan gedeelde ambities en afspraken. De afspraken hebben als doel een integrale aanpak van de opgaven op het snijvlak van wonen, welzijn en zorg in de regio en zijn op 13 januari 2026 door de gemeenteraad vastgesteld. Hoofdstuk 5 gaat verder op deze aanpak in.

1.3 Proces en participatie

Gemeente Berkelland heeft dit volkshuisvestingsprogramma opgesteld met een projectmatige aanpak. Een multidisciplinair team, ondersteund door diverse interne adviseurs, werkte samen aan de inhoud, participatie en communicatie.

Het proces bestond uit drie hoofdsporen:

1. Bestuurlijke besluitvorming

Het college van burgemeester en wethouders heeft een ontwerp volkshuisvestingsprogramma vastgesteld om na de terinzagelegging daarvan - de termijn waarin inwoners en belanghebbenden formeel kunnen reageren - het definitieve Volkshuisvestingsprogramma 2026-2035 te kunnen vaststellen. De gemeenteraad heeft inhoudelijk richting gegeven met een startnotitie en is tussentijds geïnformeerd.

2. Participatie

Participatie is één van de vier kernpunten in de Omgevingsvisie en een belangrijk, verplicht onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma. Er is onderzocht welke informatie recentelijk nog is opgehaald bij de verschillende stakeholders en of die informatie nog bruikbaar was voor het volkshuisvestingsprogramma. Zo kon er worden vastgesteld welke vragen nog gesteld moesten worden en aan wie. Er is vervolgens informatie opgehaald via verschillende kanalen:

1. Vier themasessies voor verdiepende gesprekken met stakeholders
2. Een enquête voor alle inwoners om meningen en behoeftes met betrekking tot volkshuisvestelijke aspecten in beeld te brengen
3. Gesprekken met partners binnen bestaande overlegstructuren

De opgehaalde informatie was over het algemeen eenduidig en in lijn met de Omgevingsvisie. Dit vormt een stevige basis voor het programma (zie bijlage Participatieverslag).

3. Schrijfproces

Interne beleidsadviseurs verwerkten de uitgangspunten, kaders en participatie-uitkomsten in het programma. Er is voor het schrijfwerk geen gebruik gemaakt van externe bureaus.

1.4 Leeswijzer

Dit volkshuisvestingsprogramma is opgebouwd uit acht hoofdstukken. De hoofdstukken 2 tot en met 6 volgen steeds dezelfde opbouw:

1. Inzichten: de huidige situatie

In het eerste deel van elk van deze hoofdstukken geven we inzicht in de huidige situatie. De inzichten geven een beeld van de uitdagingen die er zijn op het gebied van volkshuisvesting in Berkelland. In dit eerste deel nemen we ook op wat we door middel van participatie hebben opgehaald in de samenleving.

2. Welke doelen hebben we: de gewenste situatie

In het tweede deel beschrijven we de richting die we op willen: wat zijn onze ambities en welke doelen streven we na?

3. Hoe gaan we die doelen bereiken: welke strategie

Tot slot noemen we in het derde deel de instrumenten die we inzetten en de afspraken die we maken met onze partners om deze doelen te bereiken.

Alle gegevens en cijfers in dit programma zijn gebaseerd op de meest actuele informatie die beschikbaar was in de zomer van 2025 of zoals vermeld staat. Voor de analyses maken we zoveel mogelijk gebruik

van de meest nauwkeurige bronnen, zoals de basisregistratie adressen en gebouwen (BAG). Het komt voor dat er andere bronnen zijn gebruikt bij analyses, daardoor kunnen er afwijkingen zitten in vergelijkbare aantallen. Wanneer we andere bronnen gebruiken, wordt dat bij de gegevens vermeld.

Hoofdstuk 7 behandelt aandachtspunten waarmee we rekening moeten houden bij de uitwerking van plannen. In hoofdstuk 8 gaan we in op de wijze waarop de doelen en acties uit dit volkshuisvestingsprogramma worden gemonitord. Ook beschrijven we hoe we omgaan met eventuele koerswijzigingen vanuit het Rijk en provincie en hoe we onze inwoners en stakeholders geïnformeerd houden. Er zijn 4 bijlagen: een bijlage met een begrippenlijst, alle figuren en tabellen, de geraadpleegde bronnen en een samenvatting van het participatieverslag. De begrippenlijst (dit was in het ontwerp volkshuisvestingsprogramma bijlage 9.1) maakt als hoofdstuk 9 deel uit van het formele gedeelte van dit programma op het Omgevingsloket / Regels-op-de-kaart (zie voetnoot bij paragraaf 9.1).

2 Woningbouw

2.1 Inzichten in woningbouw

2.1.1 Woningvoorraad

Voldoende woningaanbod is essentieel om alle inwoners van Berkelland passende huisvesting te bieden. Of het nu gaat om gezinnen, alleenstaanden, ouderen of starters: iedereen moet de mogelijkheid hebben om een geschikte woning te vinden. Het aantal beschikbare woningen speelt daarbij een cruciale rol, zowel vanuit sociaal als economisch perspectief. Een tekort aan beschikbare woningen heeft directe gevolgen: het drijft de prijzen op, verlengt wachttijden en kan uiteindelijk leiden tot woningnood. Daarom is het van groot belang dat het woningaanbod in Berkelland aansluit bij de vraag. Alleen dan kunnen we voorzien in de woonbehoeften van onze inwoners. Een belangrijke knop om aan te draaien in de beschikbaarheid van woningen is het toevoegen van nieuwe woningen.

Om te beoordelen of het aantal woningen in Berkelland aansluit bij de behoefte, analyseren we in dit hoofdstuk eerst het huidige woningaanbod: hoeveel woningen er zijn, welke typen woningen het zijn en hoe ze ruimtelijk verdeeld zijn over de gemeente.

Type en grootte van de woningen

In de hele gemeente Berkelland zijn in totaal 20.045 woningen. De woningvoorraad is opgebouwd uit 55% rijwoningen, 11% appartementen en 33% vrijstaande woningen (figuur 1.3, bijlage Figuren en tabellen). Een traditionele eengezinswoning in Nederland heeft gemiddeld een gebruiksoppervlak van circa 120 vierkante meter. In Berkelland is het gemiddelde gebruiksoppervlak van een woning 155 vierkante meter (figuur 1.4, bijlage Figuren en tabellen).

Nultredenwoningen

Volgens de Regionale woonzorganalyse van de samenwerkende onderzoeksbureaus HHM en In.Fact.Research beschikken we in onze gemeente momenteel over 2.100 nultredenwoningen. We gaan hier in hoofdstuk 5 verder op in.

Locatie van woningen

Locatie	Aantallen	Percentages
Beltrum	1223	6,1
Borculo	3589	17,9
Eibergen	5213	26,0
Geesteren	530	2,6
Gelselaar	285	1,4
Haarlo	312	1,6
Neede	4056	20,2
Noordijk	333	1,7
Rekken	532	2,7
Rietmolen	425	2,1
Ruurlo	3547	17,7
Eindtotaal	20045	100

Woningen verdeeld over de kernen, incl. bijbehorend buitengebied

Figuur 8.1 Woningen verdeeld over de kernen incl. bijbehorend buitengebied

70% van alle woningen in Berkelland staat in de grotere kernen: Eibergen, Neede, Borculo en Ruurlo.

Woningen in het buitengebied

Berkelland is één van de grootste plattelandsgemeenten van Nederland. De totale oppervlakte van Berkelland bedraagt 26.021 hectare. Het buitengebied beslaat een aanzienlijk deel van het grondoppervlak: ongeveer 92% van het totale gemeentelijke oppervlak.

Het buitengebied van Berkelland wordt hoofdzakelijk gebruikt door de agrarische sector. Het buitengebied kenmerkt zich daarnaast door de aanwezigheid van natuur en biodiversiteit. Ook vinden andere functies hun plek in het buitengebied zoals de opwek van duurzame energie, recreatie en toerisme. Verschillende grote maatschappelijke opgaven, zoals het behouden en versterken van natuur en biodiversiteit en het veranderende klimaat (droogte versus extreme piekbuien), hebben impact op de kwaliteit en leefbaarheid van het buitengebied. Deze urgente uitdagingen kunnen niet los van elkaar worden gezien en leiden tot een grote, complexe en integrale ruimtelijke puzzel die het belang van zorgvuldig ruimtelijk beleid, waarbij de balans tussen bebouwing, landschap en leefbaarheid centraal staat, benadrukt.

Omdat het landschap, de natuur en biodiversiteit onder druk staan hanteren we in het buitengebied al jaren een beleidsmatige focus gericht op het behoud en het versterken van het (agrarisch) landschap en de natuur, met haar unieke waarden en kwaliteiten. Ook is er in het beleid aandacht voor het toenemende aantal stoppende agrariërs, omdat deze ontwikkeling leidt tot een grote opgave als het gaat om vrijkomende agrarische bebouwing. Wanneer gebouwen te lang leeg staan en er niet naar om wordt gekeken verpaupert het landschap en ligt ondermijning op de loer. Tot slot zijn er veel grote asbestdaken die leiden tot een risico voor de volksgezondheid. De woningen die in het buitengebied worden toegevoegd via bijvoorbeeld woningsplitsing of Rood voor Rood zijn daarom altijd ingestoken vanuit een ruimtelijk opgave (verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit) in plaats van de volkshuisvestelijke opgave.

In het buitengebied van Berkelland zijn verschillende recreatiewoningen te vinden. Regelmatig laait de discussie op of permanente bewoning van recreatiewoningen mogelijk moet zijn. In Berkelland hanteren we het beleid dat het niet is toegestaan om permanent in een recreatiewoning te wonen.

Koop of huur

Van het totale aantal woningen in Berkelland wordt ongeveer 31% verhuurd. Het grootste deel hiervan bestaat uit sociale huurwoningen die worden aangeboden door toegelaten instellingen (woningcorporaties). De particuliere huurwoningen bevinden zich voornamelijk in het midden- en hogere prijssegment.

Aandeel sociale huurwoningen

In gemeente Berkelland is het aandeel sociale huurwoningen van woningcorporaties ongeveer 23% van de totale woonvoorraad. Woningcorporaties die actief zijn in de gemeente Berkelland zijn ProWonen, Habion en De Woonplaats. ProWonen is de grootste woningcorporatie in gemeente Berkelland. Ongeveer 20% van alle woningen in gemeente Berkelland is in eigendom van deze woningcorporatie. Het aandeel van Habion en De Woonplaats in Berkelland is beperkt. Ruurlo heeft procentueel gezien een lager aandeel sociale huurwoningen (21% tegenover circa 30% in de overige grote kernen). In de kleinere kernen ligt het aandeel sociale huurwoningen nog lager, namelijk rond de 9%. Zie figuren 1 tot en met 7, bijlage Figuren en tabellen.

2.1.2 Aanbod

Inzicht in de woningvoorraad geeft een beeld van het aantal woningen in Berkelland, maar dat zegt nog weinig over de kansen voor woningzoekenden. Pas wanneer een woning daadwerkelijk vrijkomt, ontstaat er een mogelijkheid om te verhuizen. Een grote voorraad betekent niet automatisch dat er veel keuze is, zeker niet als woningen langdurig bewoond worden. Daarom kijken we niet alleen naar het aantal woningen, maar ook naar het aantal mutaties: de wisselingen van bewoners. Deze mutaties geven een realistischer beeld van de beschikbaarheid op de woningmarkt. Hoe vaker woningen vrijkomen, hoe groter de kans dat woningzoekenden daadwerkelijk kunnen slagen in hun zoektocht naar een passende woning.

Aanbod koopwoningen

Volgens marktinformatie van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM) is in het eerste kwartaal van 2025 het aanbod van te koop staande woningen in de Achterhoek met 8,8% toegenomen ten opzichte van dezelfde periode in 2024. Landelijk nam het aanbod van koopwoningen toe tot 32.226 woningen, een stijging van 23,1% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2024.

Hoewel er geen specifieke cijfers beschikbaar zijn van het aanbod van koopwoningen voor Berkelland, wijzen regionale analyses van de NVM erop dat de krapte in Oost-Nederland toeneemt. Dit betekent dat het woningaanbod in Berkelland relatief beperkt blijft, wat de kansen voor woningzoekenden verkleint.

Aanbod huurwoningen

Thuis in de Achterhoek is het centraal woningplatform voor sociale huurwoningen in de Achterhoek. Het is een samenwerkingsverband van zes woningcorporaties in de regio, waaronder ook die actief zijn in gemeente Berkelland. ProWonen en De Woonplaats adverteren woningen op deze website.

2.1.3 Behoeft

Er is geen uniforme manier om de behoefte aan woningen in een gemeente te meten en te duiden. We bepalen voor dit volkshuisvestingsprogramma niet de precieze kwantitatieve vraag naar woningen binnen onze gemeente. Omdat we onze doelen afstemmen op de regionale afspraken, waarbij de behoefte is bepaald door het Achterhoekse Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek. Wel kijken we voor Berkelland naar een aantal factoren. We richten ons op het aantal inwoners, bevolkingsgroei, huishoudensamenstelling en vergrijzing.

De woningbehoefte wordt in dit programma niet afzonderlijk gekwantificeerd op basis van wat we zien, omdat onze aanpak de regionale woonopgave volgt, zoals vastgelegd in de woondeal die Achterhoek-breed is overeengekomen als kader. Daarmee richten we ons op de kwalitatieve en kwantitatieve behoeften die binnen de regio spelen, passend bij onze schaal en karakter.

We sluiten hiermee aan bij de regionale visie, die richting geeft aan woningtypen, doelgroepen (zoals starters, senioren, sociale huur) en de omvang van de bouwopgave. De uiteindelijke doelstellingen per kern en doelgroep werken we lokaal verder uit, binnen de provinciale en regionale uitgangspunten. In dit programma geven wij richting aan de lokale woningbehoefte, waarbij we op basis van het inzicht in de behoefte in Berkelland toetsen of deze aansluit bij de regionale opgave (zie paragraaf 1.2.3).

Inwoners

Volgens de basisregistratie personen (BRP) is het aantal inwoners in juli 2025 43.945. Eibergen is met 11.179 inwoners de grootste kern qua inwonertal, gevolgd door Neede, Borculo en Ruurlo. Onze kleine kernen (Gelselaar, Geesteren, Haarlo, Rekken, Rietmolen, Noordijk en Beltrum) hebben een kleinere inwonersomvang waarbij Beltrum de grootste 'kleine' kern is met 2.851 inwoners.

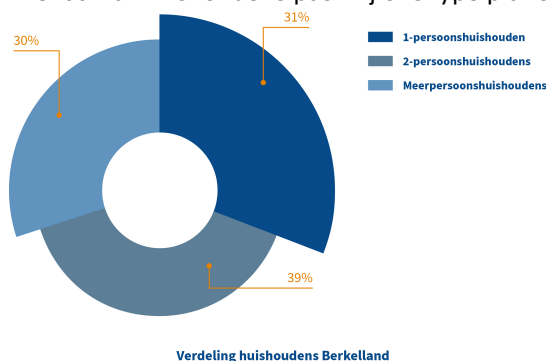
Bevolkingsgroei

Bevolkingsgroei kan veranderen door geboorte, sterfte, immigratie en emigratie. Berkelland kent een sterfteoverschot. De beperkte groei wordt veroorzaakt door migratie. Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) is vanaf ongeveer 2004 de bevolking gedaald. Vanaf 2018 zien we een stabilisatie rond de 44.000 personen (figuur 8.3, bijlage Figuren en tabellen). De prognoses (figuur 8.4) voor de bevolkingsgroei in Berkelland laten voor de komende jaren een verdere daling zien naar 42.600 personen in 2035.

Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) behoren gemeenten in de Achterhoek, waaronder Berkelland, tot de regio's waar de bevolking naar verwachting niet verder groeit. Naast de lage geboortecijfers, zijn er ook veel jongeren die naar stedelijke gebieden vertrekken. Hierdoor is er minder vraag naar gezinswoningen. Prognoses worden deels gebaseerd op historische input zoals lagere woningbouwproductie. Nu onze woningbouwaantallen toenemen, zullen de prognoses naar verwachting ook bijgesteld worden.

Huishoudens

Hoewel het bevolkingsaantal daalt, is een gematigde groei te zien in het aantal huishoudens in Berkelland in de jaren 2015 tot 2025. Dit wordt veroorzaakt doordat huishoudens gemiddeld kleiner worden, onder andere door vergrijzing of jongeren die vaker alleen blijven wonen. Ook neemt het aantal eenpersoonshuishoudens toe als gevolg van scheidingen. In 2015 waren er ongeveer 19.500 huishoudens. Volgens de meest recente cijfers van het CBS telt gemeente Berkelland op 1 januari 2025 ongeveer 20.300 huishoudens. De lichte groei van het aantal huishoudens past bij ons type plattelandsgemeente.



Figuur 8.5 Verdeling huishoudens Berkelland

In Berkelland bestaan in de huidige situatie de huishoudens voor 70% uit 1 of 2 personen. Het CBS geeft aan dat een gemiddeld huishouden in Berkelland uit 2,2 personen bestaat in 2025. Dit gemiddelde ligt iets onder het landelijke gemiddelde en weerspiegelt de landelijke trend van kleinere huishoudens. In 2010 waren er gemiddeld 2,3 en in 2000 gemiddeld 2,4 personen per huishouden. Ook in Berkelland zien we dat de huishoudens kleiner worden (figuur 8.5).

De woningvoorraad bestaat voor meer dan 60% uit grote eengezinswoningen. Dit is een mismatch.

Vergrijzing

De bevolkingspiramide van Berkelland (figuur 8.6, bijlage Figuren en tabellen) laat zien dat het aandeel ouderen op dit moment in verhouding erg groot is. Volgens het CBS is in 2025 de gemiddelde leeftijd in Berkelland ongeveer 47 jaar. Het aandeel 65-plus-inwoners in Berkelland ligt boven het landelijk gemiddelde, mede doordat er weinig geboorten zijn in de gemeente, jongeren vertrekken naar stedelijke gebieden en relatief veel ouderen blijven wonen in de gemeente. Zie hiervoor ook paragraaf 5.1.3.

Door de vergrijzing neemt de behoefte aan kleinere levensloopbestendige woningen toe. Een klein deel van de groeiende behoefte aan deze woningen kan worden opgevangen met nieuwbouwwoningen, maar een veel groter deel van deze behoefte kan opgevangen worden door een aanpassingsopgave binnen de bestaande woningvoorraad. We kijken in hoofdstuk 4 naar de bestaande voorraad en in hoofdstuk 5 naar de opgave van de levensloopbestendige woningen.

Wachttijden voor sociale huur

Woningzoekenden in gemeente Berkelland kunnen zich gratis inschrijven bij woonzoekplatform Thuis in de Achterhoek. Ze kunnen daar op aangeboden huurwoningen van de meewerkende corporaties in de regio reageren. Het aantal woningzoekenden dat in het werkgebied van ProWonen actief op woningen reageert is in 2024 ten opzichte van 2023 toegenomen tot 6248. Dit zijn woningzoekenden die minimaal 1 keer per jaar reageren op een woning. Het aantal actief woningzoekenden is vanaf 2021 met bijna 60% toegenomen (zie figuur 8.2, Bijlage Figuren en tabellen).

Wanneer het aanbod lager is dan de behoefte ontstaan er lange wachttijden voor sociale huur en stijgen de urgentieaanvragen. In Berkelland is de gemiddelde inschrijftijd voor een huurwoning bij ProWonen rond de 7 jaar en iets lager (6.4 jaar) wanneer de woningen ook via loting worden toegewezen.

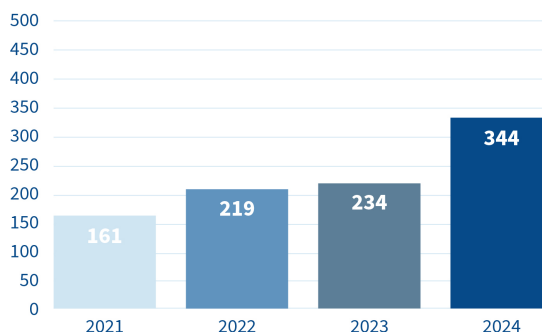
	Inschrijftijd bij aanbodmodel	Inschrijftijd bij aanbod en loting model	Zoekduur
2021	7		
2022	7,9		
2023	6,7		1,5
2024	7,2	6,4	1,3

Gemiddelde inschrijftijd en zoekduur in jaren bij ProWonen

Figuur 8.7 Gemiddelde inschrijftijd en zoekduur

Een hoge zoektijd is een duidelijke indicator voor een overspannen markt. De inschrijftijd is echter geen goede maatstaaf om als werkelijke zoekduur te beschouwen. Hiervoor kijken we naar de actieve zoektijd. Bij ProWonen is de gemiddelde zoektijd de afgelopen jaren ongeveer 1,5 jaar

De actieve wachttijd (zoektijd) voor een sociale huurwoning in Nederland varieert enorm per gemeente, maar ligt gemiddeld tussen de 5,8 en 11,6 jaar (afhankelijk van de bron).



Gemiddeld aantal reacties op een huurwoning van ProWonen

Figuur 8.8 Gemiddeld aantal reacties op een huurwoning

Het gemiddeld aantal reacties per sociale huurwoning bij ProWonen is van 2021 tot 2024 bijna verdubbeld (figuur 8.8, bijlage Figuren en tabellen). Met name jonge huishoudens hebben nog onvoldoende wachttijd opgebouwd en moeten langer wachten op een sociale woning.

2.1.4 Uit de samenleving

Inwoners

Veel inwoners van Berkelland geven bij de participatiemomenten aan dat ze woningbouw het belangrijkste woononderwerp vinden. 44% van de participanten geeft aan dat ze eraan denken te verhuizen, vooral jongeren onder de 35 jaar. Redenen van alle participanten voor de verhuiscwens zijn vaak een te grote woning, persoonlijke omstandigheden of gezondheidsredenen. Toch lukt verhuizen niet altijd, door een tekort aan woningen of financiële beperkingen. De meeste mensen willen blijven wonen in hun huidige kern of buitengebied, met voorkeur voor vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen of appartementen. Zie het participatieverslag in de bijlage voor meer informatie.

Bijeenkomsten stakeholders

Zoals aangegeven in paragraaf 1.3 zijn er vier themasessies voor verdiepende participatie gesprekken met stakeholders gehouden voorafgaand aan het schrijven van dit programma. In de sessie over wonen in de kernen met de dorpsraden van Berkelland wordt positief gereageerd op de geplande woningbouw, maar er zijn ook zorgen. Vooral jongeren kunnen moeilijk een betaalbare woning vinden. Er is behoefte aan meer flexibiliteit in regels, snellere procedures en betere communicatie over bouw mogelijkheden. Er wordt gepleit voor de bouw van kleinere woningen en sociale koopwoningen. Daarnaast wordt op kleine schaal gevraagd om, ondanks de beperkingen in de omgevingsvisie, ook bouwen in het buitengebied en het mogelijk maken van knoopen toe te staan. Dit komt niet terug uit de brede bewonersenquête. De oproep is om beleid te maken vanuit het perspectief: "hoe kan het wél?"

Makelaarsgesprekken

In het najaar van 2024 en het voorjaar van 2025 zijn ter voorbereiding op het volkshuisvestingsprogramma diverse gesprekken gevoerd met verschillende makelaars in gemeente Berkelland. Voornamelijk om kennis en praktijkinformatie op te halen. Uit de gesprekken kwamen een aantal aandachtspunten. Senioren worden gezien als sleutelgroep: verhuizen van 55+'ers kan de doorstroming bevorderen. Er is behoefte aan betaalbare levensloopbestendige woningen met een kleine tuin. En er is veel behoefte aan betaalbare woningen voor starters.

Om de woningmarkt te stabiliseren is er volgens de makelaars overall meer aanbod nodig van woningen. Makelaars pleiten voor meer ruimte voor woningbouw en flexibiliteit in het buitengebied ondanks de beperkingen in de omgevingsvisie.

2.1.5 Conclusie

Het huidige woningaanbod bestaat grotendeels uit ruime eengezinswoningen, geschikt voor meerpersoonshuishoudens. De totale woningvoorraad bestaat uit 23% sociale huur, vooral in bezit van woningcorporatie ProWonen. In de grotere kernen is het percentage sociale huur ongeveer 30%. Alleen in Ruurlo en in de kleine kernen is het percentage lager. Er is krapte op de woningmarkt. Het aanbod voor kleinere huishoudens en senioren is beperkt, terwijl juist daar de grootste vraag ligt. De toekomstige groei van de woningbehoefte wordt voornamelijk gedreven door een toename van het aantal kleine huishoudens, in plaats van door bevolkingsgroei. Dit vraagt om een gerichte bijstelling van het woningbouwprogramma, met meer aandacht voor passende woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens en ouderen.

2.2 Welke doelen hebben we voor woningbouw?

2.2.1 De opgave in aantallen

Om tegemoet te komen aan de woonbehoefte in Berkelland in aantallen, richten we ons op het toevoegen van het juiste aantal woningen, op de goede plek en de passende kwalitatieve woningen. We baseren

onze opgave op regionale afspraken. Voor de woningbouwopgave in de woondeal tellen alle gerealiseerde zelfstandige woningen mee. Zo tellen bijvoorbeeld ook zorgwoningen en 'Rood-voor-Rood'-woningen in beginsel dus mee, wanneer het daarbij gaat om zelfstandige woningen.

We voegen gemiddeld 100-120 woningen per jaar toe

De Woondeal 1.1 van de regio Achterhoek biedt een helder kader voor de woningbouwopgave in Berkelland. Op 16 juni 2025 hebben Rijk, provincie en gemeenten afgesproken in de Achterhoek 15.110 woningen in de periode 2025–2034 toe te voegen. Gemeente Berkelland levert hieraan een bijdrage van 1.240 woningen tot 2035 en nog 80 in 2035 (buiten looptijd van de Woondeal). We willen hoge pieken en dalen in de woningbouwtoevoegingen voorkomen en streven naar gemiddeld een toevoeging van 100 tot 120 woningen per jaar. Zie Woondeal 1.1 regio Achterhoek 2025 – 2034 en hoofdstuk 7 over de gestelde randvoorwaarden voor de provincie voor het behalen van de opgave.

Waar is de opgave op gebaseerd

De opgave is regionaal onderzocht en afgestemd. Deze opgave is geland in de regionale woonagenda en vervolgens in de Woondeal met het Rijk en provincie. Allereerst is geanticipeerd op de Primos trendprognose van 2022. Dit vormt een antwoord op ontwikkelingen als huishoudensverdunding, toename van ouderen, woningtekort onder starters en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. We hebben in de Achterhoek een grotere ambitie dan alleen te bouwen voor de Primos prognose. Om onze (maak)industrie te kunnen laten ontwikkelen zijn mensen nodig, die willen ook hier wonen. We verdubbelen bijna daarom de Primos prognose en voegen extra woningen toe, bestemd voor reguliere arbeidskrachten en voor de huisvesting van arbeidsmigranten die hier werken maar nog niet wonen. Daarbovenop accommoderen we de bovenregionale vraag met nog eens 50% van de Primos prognose. Daarmee willen we ruimte bieden voor met name jonge huishoudens en gezinnen van buiten de regio. Het Rijk en de provincie hebben ermee ingestemd dat de Achterhoek meer dan 300% van de Primos prognose als ambitie heeft. Ondertussen wordt de bevolkingsontwikkeling en marktsituatie gemonitord, met het oog op bijstellingen van de programmeringsafspraken in de toekomst.

Onze plancapaciteit is 130% van de opgave

In de praktijk valt 30% van de bouwplannen uit, of vertraagt. Daarom sturen we op een hogere plancapaciteit van 130% van de woningbouwopgave. Deze buffer van 30% is nodig om de afgesproken aantallen daadwerkelijk te realiseren. We creëren door deze buffer flexibiliteit bij veranderende vraag. Het maakt inspelen op nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Van 2025 tot en met 2035 sturen we dus op: (Woondeal 1.1 opgave + extra opgave Achterhoek in 2035) met 30% buffer = $(1.240 + 80) \times 1,3 = 1.716$ woningen.

Een woningbouwontwikkeling van idee tot oplevering kost gemiddeld zeven jaar. Vanwege de acute hoge vraag, streven we ernaar de doorlooptijd van projecten zo kort mogelijk te houden en zo de toevoeging van 100 tot 120 woningen per jaar te halen.

Spreiding van de opgave

Voor de spreiding van de opgave over de kernen, volgen we de Omgevingsvisie. Hierin is opgenomen dat we een gebalanceerde woningvoorraad willen, passend bij huishoudensgrootte, om kernen vitaal te houden.

We richten ons op evenwichtige groei per kern door verdeling van de nieuwbouwopgave op basis van het aantal huishoudens (met het aantal huishoudens van het bijbehorend omliggend buitengebied meegerekend). In de 'krimpperiode' zijn er weinig woningen toegevoegd. Inmiddels zijn we weer vol op stoom in de planuitvoering. Maar niet alle ontwikkelingen gaan even snel. Zo is er in de ene kern al flink gebouwd en komen in de andere kern ontwikkelingen net van de grond. Om deze reden is de plancapaciteit in vijf

kleine kernen waar de afgelopen jaren nog weinig woningen zijn toegevoegd, iets verhoogd. Zie voor verdere details over de verdeling van de opgave over de kernen 2.3.4.

Gemeente Berkelland wil de verdeling van de woningbouwopgave binnen de gemeente over de kernen wel enigszins flexibel houden, zodat de gemeente kan inspelen op kansen. Tegelijkertijd hanteert de gemeente richtlijnen in bandbreedtes voor aantallen per kern om te zorgen voor een evenwichtige en eerlijke verdeling door de tijd heen. Deze richtlijnen zijn niet hard of bindend. Het is dus mogelijk dat in de ene kern meer wordt gebouwd dan in een andere, maar we bieden wel een stuurrichting, zodat alle kernen op een passende manier kunnen blijven meegroeien.

Bandbreedte voor woningtoevoeging per kern

Het is in de praktijk onmogelijk om op een strak getal per kern te sturen. Dit komt vooral doordat we afhankelijk zijn van initiatieven van ontwikkelaars en particuliere grondeigenaren, het tempo dat zij maken en externe factoren zoals netcongestie. Hierdoor ontstaat er een zekere mate van spontane groei, waarbij sommige kernen sneller ontwikkelen dan andere, afhankelijk van marktvraag, beschikbare grond en investeringsbereidheid. Hoewel we afhankelijk zijn van initiatiefnemers, sturen we als gemeente op woningtoevoeging via beleidsmatige programmering, locatiekeuzes en het actief faciliteren van gewenste ontwikkelingen, door actieve grondpolitiek (actief gronden aankopen, ontwikkelen en verkopen). We werken met een bandbreedte voor het aantal toe te voegen nieuwbouwwoningen per kern om de ruimte aan te geven, hoeveel woningen er per kern kunnen worden bijgebouwd. We monitoren en sturen bij als de projecten per kern achterblijven of temporiseren als de aantallen de bandbreedte overschrijden.

2.2.2 Woningtype

Gezien het feit dat de trend van afnemende huishoudensgrootte zich zal voortzetten, is het verstandig om in te zetten op kleinere woningen dan die we nu vooral hebben in Berkelland. De uitbreiding van de woningvoorraad zal zich dan ook vooral richten op kleinere huishoudens van één of twee personen. Hierbij is de betaalbaarheid (zie hoofdstuk 3) leidend. Wanneer een grotere woning, voor dezelfde prijs, mogelijk is, is dat uiteraard welkom.

2.2.3 Kwaliteit

Wij streven naar toekomstbestendige nieuwbouw. De bouw is namelijk het moment om duurzaamheid direct goed te regelen. Hiermee behouden we een duurzame leefomgeving, met minimale CO₂-uitstoot, gekenmerkt door haar circulair materiaalgebruik, klimaatadaptieve inrichting en gezonde woonkwaliteit. Zo worden extra investeringen over de levensloop geminimaliseerd. De Berkellandse ambitie om toekomstbestendig te bouwen sluit aan bij afspraken vastgelegd in de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023–2030 en onze Omgevingsvisie. Daarnaast willen we de komende tijd onderzoeken of de afspraken uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (CTB) en de Handreiking Toekomstbestendig Bouwen van provincie Gelderland in de praktijk kunnen brengen. De regio Achterhoek heeft in de Woondeal 2025–2035 afgesproken om toekomstbestendig te bouwen volgens het Gelders kader, met aandacht voor duurzaamheid, circulariteit en klimaatadaptatie. Gemeenten en partners zetten in op biobased en circulaire bouwmaterialen, en streven naar een goede balans tussen snelheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Zo wordt gewerkt aan een woningvoorraad die niet alleen voldoet aan de huidige vraag, maar ook toekomstbestendig is.

2.2.4 Het buitengebied

Van oudsher is het buitengebied niet de geëigende plek voor woningbouw. Aansluitend op deze lijn is in de Omgevingsvisie (2024) daarom het volgende opgenomen over wonen in het buitengebied: "Woonvormen in het buitengebied staan we toe hoofdzakelijk via functieverandering, in combinatie met sloop (Rood voor Rood), met als hoofddoel landschappelijke kwaliteitswinst van het buitengebied" (pagina 47-48 van de Omgevingsvisie).

Omdat er in het buitengebied veel grote en complexe ruimtelijke opgaven samenkomen, zoals in paragraaf 2.1 al beschreven, zien we geen reden om de volkshuisvestelijke doelstellingen ook nog in het buitengebied te laten landen. Het realiseren van woningen in het landschap (los van de kernen) is mogelijk, maar alleen als daarbij bestaande (agrarische) bebouwing wordt gesloopt en de kwaliteit van het omringende landschap wordt verbeterd. Deze beleidsinsteek maakt dat het niet mogelijk is om 'maar zo' woningen in bestaande gebouwen te realiseren of nieuwe woningen te bouwen in het buitengebied zonder een bijdrage te leveren

aan het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Dat wil echter niet zeggen dat er helemaal geen mogelijkheden zijn en het buitengebied op slot zit als het gaat om het toevoegen van woningen. Via de volgende twee instrumenten kunnen initiatiefnemers onder voorwaarden een woning toevoegen in het buitengebied:

1. Rood voor Rood

Deze regeling maakt het mogelijk om in ruil voor de sloop van vrijkomende (agrarische) bebouwing een nieuwe woning in het buitengebied te realiseren. De huidige regeling is sinds 2022 opengesteld en wordt eind 2025 inhoudelijk geëvalueerd.

2. Woningsplitsing buitengebied

Binnen deze regeling is het mogelijk om één bestaand gebouw met een 'verblijfsobject met woonfunctie' in twee 'verblijfsobjecten met woonfunctie' te splitsen. Ook aan deze regeling zit een sloopverplichting.

Daarnaast werken we aan een pilot om praktijkervaringen op te doen met innovatieve woonvormen in het buitengebied. Deze pilot onderzoekt nieuwe woonconcepten zoals tiny houses en collectief wonen in het landelijk gebied. Het doel van deze pilot is om de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De verwachting is dat deze pilot, die gelinkt is aan de evaluatie van het Rood voor Rood beleid, begin 2026 wordt opengesteld.

Erfeigenaren bepalen, binnen de spelregels van beide regelingen, zelf hoe zij invulling geven aan de woning die wordt toegevoegd op hun erf. Ook als het gaat om de betaalbaarheid van de woning(en). In de praktijk betekent dit dat de ene erfeigenaar er bijvoorbeeld voor kiest om een zo groot mogelijke Rood voor Rood woning te realiseren op het erf om daarmee financieel gezien zoveel mogelijk uit de ontwikkeling te halen. De ander kiest er daarentegen misschien juist voor om via de woningsplitsingsregeling het mogelijk te maken dat zijn of haar zoon of dochter als starter op de woningmarkt op het erf kan komen wonen door de eigen woning te splitsen.

Wonen in het buitengebied is over het algemeen niet weggelegd voor starters of mensen met lage (of misschien wel gemiddelde) inkomens. Dat komt door zowel de grootte van de woningen als de grootte van de percelen en de ligging in het buitengebied die maken dat de woningen meestal in hogere prijsklassen vallen.

Voor oplossingen voor wonen met zorg in het buitengebied verwijzen we naar de paragrafen 5.2.4 en 5.3.3.

2.2.5 Conclusie

Het doel is het realiseren van de regionaal afgestemde woningbouwopgave. Hiervoor wordt een plancapaciteit aangehouden, deze is ruimer dan de prognose en we hebben een extra buffer voor planuitval. De spreiding over de kernen gebeurt naar rato van het aantal huishoudens volgens kaders van de Omgevingsvisie. Het buitengebied is, met uitzondering van de randen van kernen, niet nodig om de volkshuisvestelijk doelen te behalen. Onder voorwaarden is het in het buitengebied mogelijk woningen toe te voegen met als uitgangspunt de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

2.3 Hoe gaan we de doelen bereiken voor woningbouw

2.3.1 Planvoorraad

De inzichten (paragraaf 2.1), de richting die we op willen in Berkelland en de opgave uit de regionale afspraken (aanbod passend bij behoefte paragraaf 2.2), maken het nodig dat we sturen. We willen regie voeren om een ander woningaanbod te realiseren: kleinere en levensloopbestendige woningen. Als we kijken naar de huidige planvoorraad, liggen we qua aantallen op koers. Toch is het belangrijk dat we

sturen op woningbouwprojecten. Zonder regie zien we dat initiatiefnemers vooral bouwen wat commercieel aantrekkelijk is, zoals dure grote koopwoningen. Ook moeten we letten op de spreiding van nieuwbouw en woningtypen; in elke kern moet worden gebouwd. En we zijn afhankelijk van externe factoren zoals netcongestie en de stikstofproblematiek. Die factoren zullen er mogelijk voor zorgen dat we (tijdelijk) toch andere keuzes moeten maken in bijvoorbeeld spreiding, aantallen of woningtypen. Daarover meer in hoofdstuk 7. Regie nemen doen we door gebruik te maken van verschillende beleidsinstrumenten die we hieronder nader toelichten. We sturen op het aantal nieuwbouwwoningen, de juiste type woningen die gebouwd worden en de betaalbaarheid (zie voor betaalbaarheid hoofdstuk 3). Hieronder benoemen we de wijze waarop de regie wordt ingezet. We gaan in deze paragraaf met name in op de beleidsinstrumenten die bijdragen aan woningbouw. Daarbij maken we onderscheid tussen instrumenten die zijn bedoeld om de woningbouwopgave te behalen en instrumenten waarbij woningbouw als middel wordt ingezet voor een ander doel. Denk daarbij aan versterking van het buitengebied en zorg.

Met de Regionale woondeal (zie paragraaf 2.2.1) als basis stuurt de gemeente op de uitbreiding van de woningvoorraad in Berkelland. Op het moment van schrijven, zomer 2025, zijn er in gemeente Berkelland meerdere nieuwbouwplannen voor ongeveer 1.137 woningen in de periode 2025 tot en met 2035. Dit betekent dat we met een opgave van 1.320 toe te voegen nieuwbouwwoningen tot en met 2035 nog moeten sturen op de realisatie van 183 woningen. De gewenste plancapaciteit is 130% van de opgave, namelijk 1.716 woningen, omdat we rekening houden met plannen die kunnen uitvallen.

De huidige plancapaciteit van 1.137 nieuwbouwwoningen bestaat op het moment van schrijven uit 894 harde en zekere plannen en 243 zachte plannen (zie begrippenlijst) tot en met het jaar 2035. Deze staan in de planvoorraad. Daarnaast zien wij in Berkelland nog mogelijkheden op potentiële locaties voor het toevoegen van 350 tot 400 woningen. Een potentiële locatie komt op de planningslijst zodra een plan op de initiatieftafel als wenselijk initiatief wordt gezien.

2.3.2 Sleutelprojecten

Om onze woningbouwopgave te realiseren hebben wij in onze vier grote kernen zogenoemde sleutelprojecten. Sleutelprojecten zijn belangrijke, grootschalige bouwprojecten die door de overheid worden aangemerkt als prioriteit om de woningbouw te versnellen. Onze sleutelprojecten vormen een aanzienlijk deel (circa 35%) van de totale woningbouwprogrammering en zijn bedoeld om de bouw van nieuwe woningen op gang te brengen en stimuleren. Voor drie sleutelprojecten (Borculo, Neede en Ruurlo), hebben wij van het Rijk een subsidie vanuit het instrument Woningbouwimpuls (Wbi) ontvangen.

De stand van zaken van de sleutelprojecten op het moment van schrijven, najaar 2025:

1. Leusinkbrink Zuid in Ruurlo

Het project Leusinkbrink-Zuid betreft de uitbreiding van een bestaande woonwijk in Ruurlo. Het gaat hierbij om een gedifferentieerd programma van 72 woningen. De ontwikkeling van Leusinkbrink-Zuid betreft een actieve gemeentelijke grondexploitatie. De gemeente is eigenaar van de gronden in het plangebied en zal zelf investeren in het bouw- en woonrijp maken en ook de bouwkeuzes uitgeven. De planologische procedure is nagenoeg voltooid en de herziening van het bestemmingsplan is vastgesteld.

2. E-Coldstore in Neede

Dit betreft de transformatie van de solitaire bedrijfslocatie van E-Coldstore aan de Rapenburg tot een nieuwe woonwijk. De initiatiefnemer ziet mogelijkheden tot hervestiging van bedrijfsactiviteiten op het bestaande bedrijventerrein binnen de gemeente Berkelland. Op hoofdlijnen is ambtelijk overeenstemming over het gewenste woningbouwprogramma en de stedenbouwkundige opzet. We koersen op een gedifferentieerd woonprogramma van circa 145 woningen in twee fasen. De eigenaar zal het plan zelf realiseren, de gemeente zal de ontwikkeling faciliteren door mee te werken aan de benodigde ruimtelijke procedures.

3. RWZI in Borculo

Voor de herontwikkeling van de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI)locatie in Borculo is een Intentieovereenkomst gesloten. We zijn al geruime tijd met het Waterschap Rijn en IJssel in onderhandeling over de aankoop van de locatie. Parallel aan dit aankooptraject bereiden we een tenderprocedure voor waarbij we de beoogde partners voor het te realiseren woningbouwprogramma willen selecteren. Opzet is dat deze partners gezamenlijk het masterplan voor de gebiedsontwikkeling gaan opstellen. We koersen op een gedifferentieerd woon- en zorgprogramma van circa 150 woningen.

4. Vrijersmaat in Eibergen

Om aan de behoefte van woningbouw in Eibergen te kunnen voldoen is een grotere nieuwbouwlocatie in Eibergen gewenst. Wij zijn bezig met een haalbaarheidsonderzoek voor het gehele plangebied Vrijersmaat/Eibergen Zuid. Onderzoek naar de hindercontouren van naastgelegen bedrijfsterrein De Kieft en het waterhuishoudkundig onderzoek hebben langere tijd in beslag genomen. De resultaten hebben invloed op de hoeveelheid beschikbare grond en daarmee het te realiseren aantal woningen. Uit de haalbaarheidsstudie zal blijken of we tot een kwalitatief en financieel haalbaar plan kunnen komen. We zetten in op een gedifferentieerd woonprogramma van circa 100 woningen.

2.3.3 Transformatie, inbreiding en uitbreiding

In de Omgevingsvisie wordt de lijn gehanteerd waarbij we prioriteit geven aan transformatie van bestaande bebouwing, gevolgd door inbreiding binnen de kernen, en pas daarna uitbreiding aan de randen van de kernen.

1. Transformatie

We hebben voorkeur voor transformatie van leegstaande gebouwen binnen kernen om meerdere strategische, ruimtelijke en maatschappelijke redenen. Transformatie benut bestaande bebouwing en infrastructuur, waardoor er geen extra ruimte buiten de kern nodig is. Leegstaande gebouwen kunnen leiden tot verpaupering en een gevoel van onveiligheid. Door ze te transformeren wordt de vitaliteit van de kern versterkt. Transformatie van bijvoorbeeld kerken, scholen of solitaire bedrijfslocaties draagt bij aan het behoud van cultureel erfgoed en de identiteit van een dorp of wijk. Zie hiervoor ook hoofdstuk 3 bestaande voorraad.

Vanwege maatschappelijke ontwikkelingen en lokale behoeften maken wij voor de zorgkernen in Rekken (omgeving Panovenweg - dr. W. Slotlaan) en Klein Borculo (terrein Leo Stichting) een gemotiveerde uitzondering op het beleid dat woningbouw in het buitengebied uitsluit. Woningbouw is hier mogelijk mits het plaatsvindt als transformatie van bestaande bebouwing of als herontwikkelingslocaties, gekoppeld is aan zorg of bijzondere woonconcepten, passend is binnen de ruimtelijke context en geen onderwijs omvat. Deze aanpak draagt bij aan zorg nabijheid, duurzaam ruimtegebruik en het behoud van leefbaarheid in het buitengebied.

2. Inbreiding

Na transformatie geven we de voorkeur aan inbreiding binnen de kernen. Inbreiding benut bestaande infrastructuur waardoor er geen extra ruimte in het buitengebied nodig is. Door te bouwen binnen de bestaande structuur wordt de kern versterkt. Dit bevordert de leefbaarheid, sociale cohesie en het gebruik van voorzieningen zoals winkels, scholen en openbaar vervoer. Te grote inbreidingsprojecten kunnen echter gevolgen hebben voor de groene infrastructuur. Dit gaat ten koste van biodiversiteit, waterbeheer en verhoogt de kans op hittestress.

3. Uitbreiding aan rand van kernen

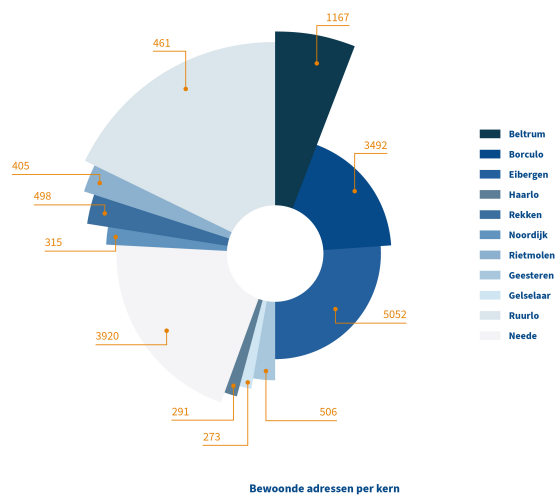
Wanneer binnen de bestaande bebouwde kom geen geschikte locaties meer beschikbaar zijn voor woningbouw – bijvoorbeeld door een gebrek aan ruimte of beperkte mogelijkheden voor transformatie of inbreiding – kan uitbreiding aan de rand van de kern een alternatief zijn. Uitbreiding aan de rand van een

kern moet zorgvuldig worden afgewogen. Het gaat hierbij om locaties die goed aansluiten op de bestaande structuur van het dorp of de wijk, waarbij landschappelijke inpassing, bereikbaarheid, voorzieningen en leefkwaliteit belangrijke randvoorwaarden zijn. Ook moet er rekening worden gehouden met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie en de regionale afspraken over verstedelijking en woningbouwprogrammering.

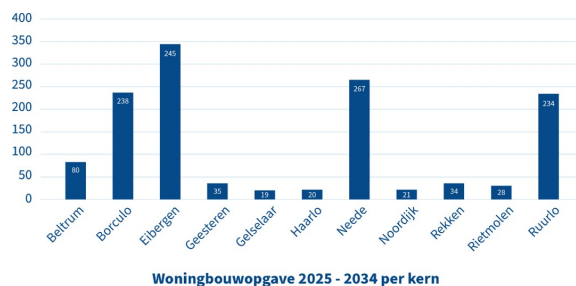
2.3.4 Verdeling van de opgave over de kernen

Het totale aantal toe te voegen nieuwbouwwoningen wordt over de kernen op basis van het aantal huishoudens verspreid. Het doel is om woningbouw geleidelijk te laten plaatsvinden met behoud van het karakter van kernen, om de leefbaarheid en doorstroming te verbeteren. Bij het toevoegen van te grote aantallen woningen per kern of per locatie kan de leefbaarheid van de kern door leegloop van de kern naar het nieuwe randgebied, in gevaar komen. Te veel aanbod ineens kan leiden tot leegstand of prijsdruk op bestaande woningen.

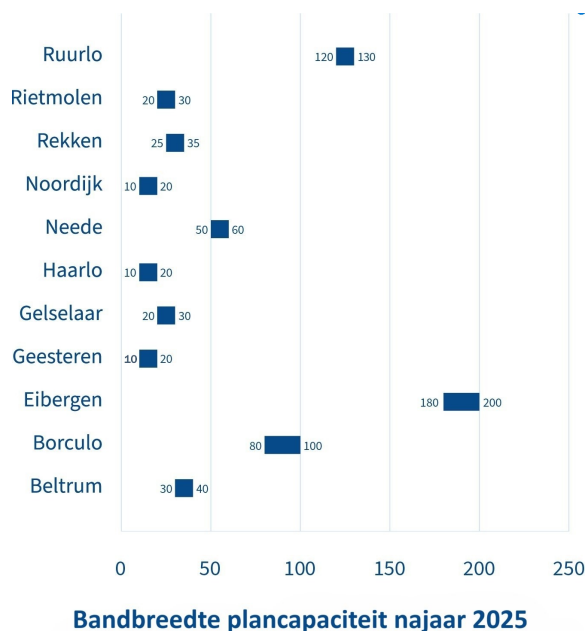
Omdat de woningbehoefte en de ruimtelijke structuur per kern kan verschillen, past de gemeente waar nodig maatwerk toe bij nieuwbouwwontwikkelingen. Voor iedere kern wordt daarbij afzonderlijk per nieuwbouwproject bepaald welke typen woningen het best bijdragen aan de lokale behoefte, zoals bijvoorbeeld starterswoningen of levensloopbestendige woningen, zodat de nieuwbouwwoningen een optimale toevoeging vormen op de bestaande woningvoorraad en de gewenste kwaliteitsverbetering in de kern.



Figuur 8.9a Bewoonde adressen per kern



Figuur 8.9b Woningbouwopgave 2025-2034 per kern



Figuur 8.9c Bandbreedte plancapaciteit najaar 2025

Figuur 8.9a toont het aantal bewoonde adressen per kern en figuur 8.9b laat de woningbouwopgave 2025-2034 per kern zien. Figuur 8.9c laat de verdeling van de totale woningbouwopgave over de kernen in bandbreedtes zien. Bij de verdeling is rekening gehouden met de woningen in de planvoorraad en de reeds gerealiseerde woningen vanaf 2022 (zoals toegelicht in paragraaf 2.2.1 Opgave in aantallen). Dit maakt per kern inzichtelijk hoeveel woningen er nog gerealiseerd moeten worden om de opgave te behalen.

2.3.5 Grondbeleid

Actief grondbeleid

De wijze waarop de gemeente invulling geeft aan haar grondbeleid is vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2025. Daarbij heeft de gemeenteraad op 24 juni 2025 een motie aangenomen waarbij is uitgesproken om proactief te willen sturen bij urgente maatschappelijke opgaven. Er is onder meer aandacht gevraagd voor het versnellen van woningbouw, met bijzondere aandacht voor betaalbare woningbouw voor starters, senioren en andere aandachtsgroepen. Het voeren van een actief grondbeleid kan daaraan bijdragen.

Actief grondbeleid houdt in dat een gemeente zelf grond aankoopt, ontwikkelt en uitgeeft om optimaal regie te voeren over ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente beschikt hiervoor over (wettelijke) instrumenten zoals onteigening of het vestigen van een voorkeursrecht om de ruimtelijke doelen uit de Omgevingsvisie te halen.

Financiën

Met het vaststellen van de Nota Grondbeleid is een krediet van € 2 miljoen beschikbaar gesteld voor strategische grondaankopen om waar nodig daadkrachtig en sneller te kunnen handelen. Daarmee is het mogelijk om actief in te kunnen spelen op kansen die zich kunnen voordoen.

Kostenverhaal

Woningbouwplannen kunnen zowel door de gemeente als door particuliere initiatiefnemers ontwikkeld worden. Voor particuliere ontwikkelingen geldt dat de kosten die gemeente moet maken voor het plan verhaald worden op de initiatiefnemer (kostenverhaal). Dit moet geregeld zijn voor (anterieure overeenkomst) of met de vaststelling van het omgevingsplan.

Bij wijziging van het omgevingsplan moet het kostenverhaal verzekerd zijn. De gemeente stelt hiervoor een grondexploitatie op en legt deze voor aan de raad ter vaststelling waarmee het kostenverhaal is verzekerd.

De grondexploitaties kennen een eigen reserve grondexploitaties. Als er winst is bij een project, gaat dat naar de reserve. Als er verlies is, wordt dat uit diezelfde reserve betaald.

In uitzonderlijke gevallen, bijvoorbeeld bij herstructurering in bebouwd gebied met sloop en sanering of de bouw van zorggeschikte woningen in het sociale segment, kan overwogen worden om een deel van het kostenverhaal te laten vallen of te participeren in de ontwikkeling. De raad dient dan wel vooraf hiervoor krediet beschikbaar te stellen om het kostenverhaal te verzekeren. Een van de aandachtspunten hierbij is wel het voorkomen van ongeoorloofde staatssteun en de regelgeving rondom eerlijke mededinging.

Subsidies

De gemeente spant zich in om provinciale of landelijke subsidiemogelijkheden te benutten. Denk hierbij aan regelingen als Steengoed Benutten, Woningbouwimpuls en Realisatiestimulans.

Binnen de gemeente en in de huidige begroting is geen structureel budget beschikbaar voor het verlenen van subsidie of het verstrekken van cofinanciering voor woningbouwplannen van ontwikkelaars. Een eventueel beroep op een gemeentelijke bijdrage vergt daarom per situatie een afzonderlijk raadsbesluit.

- Steengoed Benutten

Het is een subsidieprogramma van de Provincie Gelderland en richt zich op het aanpakken van verouderde en verloederde gebieden en leegstaand vastgoed. Mogelijke acties zijn herbesteding, transformatie, sloop en herontwikkeling (De regeling is zowel voor gemeente als particulieren).

- Woningbouwimpuls (Wbi)

De Wbi is een rijkssubsidie die gemeenten helpt om de bouw van betaalbare woningen te versnellen en uit te breiden. Voor deze subsidie geldt een minimumaantal nieuwe woningen van 200 meteen aandeel van minimaal 50% betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop en de bijdrage bedraagt maximaal 50% van het publieke financiële tekort van het project (deze regeling is uitsluitend voor gemeenten). We hebben een Wbi bijdrage ontvangen van het Rijk van € 2.054.071, een cofinanciering van de provincie Gelderland van € 352.000 en het gemeentelijke aandeel is € 1,75 miljoen.

- De Realisatiestimulans

Deze realisatiestimulans keert aan gemeenten vanaf 2026 een generieke bijdrage uit van € 7.000 voor elke gestarte betaalbare woning waarvoor niet eerder een rijksbijdrage is verstrekt. Deze bijdrage, die jaarlijks tot en met 2030 wordt uitgekeerd, moet de bouw van betaalbare koop- en huurwoningen, inclusief flexwoningen en transformaties, stimuleren. Gemeenten registreren de start van de bouw om in aanmerking te komen voor deze stimuleringsregeling (deze regeling is uitsluitend voor gemeenten en de gelden zijn voor de gemeente vrij inzetbaar).

2.3.6 Beleidsregel Woningbouw in tuinen

Woningbouw in tuinen is een beleidsregel van de gemeente Berkelland uit 2025, die inwoners binnen de bebouwde kom van kernen de mogelijkheid biedt om op grotere percelen een extra woning toe te voegen. Dit initiatief speelt in op de groeiende behoefte aan woningen, vooral geschikt voor ouderen en starters. De beleidsregel wordt na twee jaar geëvalueerd.

2.3.7 Faciliteren van kwaliteit bij nieuwbouwinitiatieven

Een aanvraag voor een nieuwbouwplan is het moment waarop we als gemeente actief sturen op woningkwaliteit via toetsing aan onze beleidskaders en ruimtelijke uitgangspunten. Bestaande wet- en regelgeving stuurt op toekomstbestendige bouw. Toch wordt zij in Berkelland nog te weinig in de praktijk gebracht. Dit is te verklaren door de kostprijs van kwaliteit tijdens ontwikkeling. Deze kosten zullen door de eigenaar tijdens de levensloop van een gebouw stapsgewijs worden terugverdiend. Om ontwikkelaars aan te moedigen toekomstbestendig te bouwen, nodigen wij hun uit om met ons over de volgende kwaliteits-thema's in gesprek te gaan.

Netvriendelijke nieuwbouw

Nieuwbouw in Berkelland moet zoveel als mogelijk netbewust worden ontworpen. Woningen wekken hun eigen energie op en hebben een lage energievraag, waardoor de druk op het elektriciteitsnet beperkt blijft. Voor projecten met meer dan 20 units verwachten wij een warmteconcept. Initiatieven van deze omvang zonder concept moeten een argumentatie aanleveren waarom deze richting niet is onderzocht.

Het maken van bewuste keuzes ten aanzien van het bestaande elektriciteitsnet moet woningbouw en utiliteitsbouw mogelijk houden, ook bij beperkte netcapaciteit. Deze aanpak sluit aan bij de aanbevelingen uit de provinciale Handreiking Toekomstbestendig Bouwen en draagt bij aan de robuustheid van de energie-infrastructuur in de regio.

Een verlaagde materiaalimpact

Via de Woonagenda Achterhoek hebben we afgesproken dat we vanaf 2025 inzetten op herbruikte en biobased grondstoffen voor bouw initiatieven. Dit komt overeen met onze Omgevingsvisie waarin we stellen dat we de landelijke, provinciale en regionale richtlijnen over duurzaam, biobased, en circulair bouwen volgen. Om dit in de praktijk te brengen zullen we samen met woningcorporaties en bouwpartijen hiervan de consequenties onderzoeken. Onze interne kennis versterken via netwerken zoals de Cirkelregio Achterhoek en Samenbiobased Bouwen.

Klimaatbestendige en natuurvriendelijke nieuwbouw

Wij werken toe richting een aantoonbaar klimaatbestendige nieuwbouw. Deze moet bijdragen aan biodiversiteit en een gezonde leefomgeving. Ontwerpen worden ingericht zodat water, hitte en droogte lokaal worden opgevangen, zonder overlast. Dit wordt onderbouwd via het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (CTB)-toetsingskader of een gelijkwaardig instrument.

Biodiversiteit en natuurinclusiviteit worden concreet ingevuld met nestvoorzieningen, groene gevels en groen-blauwe structuren. Elk project levert een netto-natuurwinst op, conform de CTB-indicator natuurinclusiviteit. Daarnaast garanderen gebouwen en buitenruimte een gezond binnenklimaat, beperken ze geluidsoverlast en stimuleren ze beweging, zoals vastgelegd in de CTB-indicator gezonde leefomgeving. Deze uitgangspunten zijn ook verankerd in de Omgevingsvisie Berkelland

2.3.8 Versnelling

Gemeenten kunnen ondersteuning krijgen van provinciale en landelijke teams, zoals via het programma Versnelling Woningbouw. Deze teams helpen bij het oplossen van knelpunten zoals stikstofbeleid, net-

congestie en bouwen voor aandachtsgroepen. De Wvrv steekt in op het versnellen van de woningbouw door een combinatie van strategische, beleidsmatige en praktische maatregelen. Daarbij worden mogelijkheden van versnelling gezien in de vereenvoudiging van procedures van vergunningverlening, het versnellen van doorlooptijden en het schrappen of versoepelen van regels die daarbij belemmerend werken. Dit laatste is voor een gemeente echter alleen mogelijk binnen de kaders die hogere wet- en regelgeving stellen. Daarbij gaat het dan niet alleen om procedurele eisen, maar zeker ook om soms vergaande onderzoeksverplichtingen die gelden voor de voorbereiding van woningbouwplannen en voortkomen uit landelijke wetgeving. Als de landelijke overheid schrapt in regels, zoals bij het programma Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving (STOER), wil de gemeente actief kijken wat daaruit voor versnelling gebruikt kan worden.

Initiatieftafel

Gemeente Berkelland zet sinds 2024 zelf in op versnelling bij het toetsen van bouwplannen door inzet van een initiatieftafel. Dit is een vooroverleg waarin het plan van een initiatiefnemer wordt getoetst door een intern ambtelijk team op wenselijkheid en aansluiting bij beleid en regelgeving. De initiatieftafel versnelt het proces van idee tot uitvoering doordat plannen vroegtijdig en integraal worden besproken, met een 'Ja, mits' houding. Door directe afstemming met alle betrokken partijen ontstaat snel duidelijkheid, worden knelpunten vroeg gesignaleerd en verloopt het vervolgtraject efficiënter en met minder vertraging. Door de start van de initiatieftafel, werken we niet meer met principeverzoeken. De eerste resultaten zijn veelbelovend.

Heldere communicatie vooraf aan initiatieven

We stellen een duidelijke handreiking op voor initiatiefnemers. Wanneer onze beleidskaders niet bekend zijn, ontstaan plannen die niet aansluiten bij de lokale woonbehoefte of ruimtelijke visie. Door vooraf duidelijk te communiceren over ambities en prioriteiten, vergroten we voorspelbaarheid en samenwerking. Initiatiefnemers weten waar ze aan toe zijn en verspillen geen tijd aan onwenselijke plannen. Dit versnelt besluitvorming en voorkomt langdurige trajecten. Bovendien draagt transparantie bij aan het vertrouwen van inwoners: het wordt inzichtelijk waarom bepaalde plannen wel of niet doorgaan en hoe ze passen binnen het bredere beleid.

2.3.9 Adaptief programmeren nieuwbouw

Adaptief programmeren bij nieuwbouw betekent dat we ontwikkelpaden en scenario's vragen van de ontwikkelaar die ruimte bieden om bij te sturen in woningaantallen als omstandigheden veranderen. Hierdoor kunnen we meebewegen met ontwikkelingen, zoals demografische veranderingen, migratie, economie, stikstofruimte of netcapaciteit. Een adaptieve aanpak is ook belangrijk voor de regionale afspraak. De adaptiviteit zal verder worden uitgewerkt door een regionale ambtelijke werkgroep. Deze werkgroep zal zich richten op de volgorde en timing van grootschalige nieuwbouwprojecten, het borgen dat in grotere woningbouwplannen gewerkt wordt met een fasering en een divers en risicobewust grondbeleid.

2.3.10 Prestatieafspraken

Er worden vanaf 2026 op basis van dit volkshuisvestingsprogramma, de Regionale Woonagenda 2023–2030 en de bijbehorende vernieuwde Woondeal Achterhoek 2025–2034, regionale meerjarige prestatieafspraken lokaal per gemeente uitgewerkt in concrete tweejarige uitvoeringsagenda's. Gemeente Berkelland geeft met ProWonen als grootste woningcorporatie, huurdersvereniging Borculo-Ruurlo en huurdersvereniging De Naobers, lokale invulling aan de meerjarige prestatieafspraken. Deze afspraken gaan over concrete doelen op het gebied van volkshuisvesting. Deze prestatieafspraken zijn van toepassing in dit hoofdstuk op de nieuwbouw en de navolgende hoofdstukken 3 tot en met 6. Ze omvatten afspraken over betaalbaarheid van huurwoningen (hoofdstuk 3), verduurzaming van woningen (hoofdstuk 4), huisvesting van bijzondere doelgroepen (hoofdstuk 5) en leefbaarheid in wijken (hoofdstuk 6).

2.3.11 Conclusie

De gemeente Berkelland is goed op weg om de woningbouwdoelen te realiseren. Een groot deel van de gewenste woningbouw zit al in de planvoorraad, met enkele sleutelprojecten als dragers van de opgave. De ideale ontwikkelvolgorde is: eerst transformatie, daarna inbreiding, en pas als laatste uitbreiding aan de rand van de kernen. Bij onvoldoende initiatief vanuit de markt zetten we actief grondbeleid in. We

maken gebruik van subsidies en versnellingsinstrumenten. De regie op het aantal sociale huurwoningen wordt geborgd via prestatieafspraken met de woningcorporatie en huurdersorganisaties.

3 Betaalbaarheid

3.1 Inzichten in betaalbaarheid

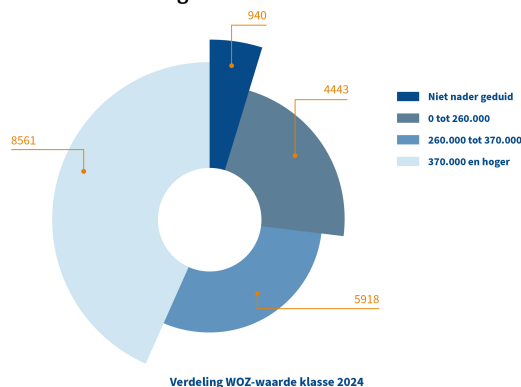
3.1.1 Betaalbaarheid van woningen

De betaalbaarheid van woningen is cruciaal voor de balans in de woningvoorraad om meerdere redenen. Betaalbare woningen zorgen ervoor dat mensen met verschillende inkomens in de gemeente kunnen wonen. De vestiging van mensen met essentiële beroepen voor de lokale bedrijven versterkt de economische vitaliteit en verbetert de dienstverlening in de gemeente. Wanneer de betaalbaarheid niet juist is, kunnen te hoge woonlasten leiden tot stress, schulden en zelfs gezondheidsproblemen. Bij de fysieke woningvoorraad spelen meerdere factoren een rol in de betaalbaarheid van woningen. We analyseren de betaalbaarheid door te kijken naar de WOZ-waarde, verkoopprijzen en huurprijzen. Daarna kijken we of de inkomens van inwoners daarmee in verhouding staan.

WOZ-waarde van de woningen

De woningen in Berkelland hebben voor een groot deel (42%) een Waardering Onroerende Zaken (WOZ) die hoger ligt dan € 370.000,-, 20% van de woningvoorraad heeft een WOZ-waarde onder de € 260.000,-.

De indeling naar deze prijsgrenzen staat toegelicht in hoofdstuk 3.3.1.



Figuur 8.10 Verdeling WOZ-waarde klasse 2024

De WOZ-waarde geeft geen actuele stand van de waarde maar loopt een jaar achter omdat deze altijd wordt vastgesteld op basis van de woningwaarde op 1 januari van het voorgaande jaar. De WOZ-waarde is ook niet gelijk aan de potentiële verkoopwaarde.

Berkelland in Cijfers geeft aan dat de gemiddelde WOZ-woningwaarde in de gemeente Berkelland is gegroeid van €255.000 in 2020 tot €385.000 in 2025 (dat is een toename van 51%). De gemiddelde stijging was 8,8% per jaar over deze hele periode.

Het CBS geeft aan dat de gemiddelde WOZ-waarde van woningen in Nederland is gegroeid van €270.000 in 2020 tot €398.000 in 2025 (dat is een toename van 47%). De waardes en de stijging verschilt in Berkelland dus niet veel van de landelijke WOZ-gemiddelden.

Verkoopprijzen

De NVM geeft aan dat de gemiddelde koopsom in Berkelland in 2024 gemiddeld € 427.645 bedroeg. In het eerste kwartaal van 2025 daalde deze tijdelijk naar € 401.000, maar in het tweede kwartaal steeg de gemiddelde verkoopprijs weer naar € 442.000. In het eerste kwartaal van 2025 bedroeg de gemiddelde

koopprijs in de Achterhoek € 479.300. Ter vergelijking: in Twente lag de gemiddelde verkoopprijs op € 428.700. Landelijk kwam de gemiddelde verkoopprijs uit op € 495.000. Opvallend is dat in het tweede kwartaal van 2025 meer dan de helft van de woningen werd overboden in Berkelland met meer dan 5% tijdens de onderhandelingen. Deze cijfers zijn gebaseerd op transacties van makelaars die zijn aangesloten bij de NVM. Er zijn ook makelaars actief in Berkelland waarvan geen verkoopgegevens beschikbaar zijn, waardoor het beeld mogelijk niet volledig is.

Hoewel dit de druk op de woningmarkt laat zien, zijn woningen lager geprijsd in vergelijking met andere delen van Nederland.

Huurprijzen

De grootste sociale verhuurder in Berkelland, ProWonen, verhuurt momenteel bijna alle woningen onder de sociale huurgrens. Woningen met een aanvangshuur onder deze grens vallen onder gereguleerde huur (sociale huur of middenhuur). In 2025 is deze grens vastgesteld op een sociale huur van € 900,07 per maand en een middenhuur van € 1.184,82 per maand. Om mensen met een laag inkomen een passende woning toe te wijzen, hanteert ProWonen het principe van passend toewijzen.

Woonruimteverdeling en toewijzing

ProWonen werkt met een inschrijfsysteem waarbij woningzoekenden reageren op het aanbod op het centrale woningplatform voor sociale huurwoningen in de Achterhoek: Thuis in de Achterhoek (zie ook paragraaf 1.1.2). Toewijzing gebeurt op basis van inschrijfduur, urgentie of loting, afhankelijk van het woningtype en de doelgroep. Om woonruimteverdeling en toewijzing te reguleren kan een gemeente met een huisvestingsverordening op basis van de Huisvestingswet 2014 verschillende instrumenten inzetten, vooral bij schaarste. Op dit moment heeft Berkelland nog geen huisvestingsverordening, maar er wordt aan gewerkt, mede op basis van de regionale kaders. Deze wordt echter verplicht met het ingaan van de Wvrv. Zie paragraaf 4.3.6.

Er is een groeiende groep woningzoekenden in Berkelland die tussen wal en schip valt: zij verdienen te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een koopwoning te kunnen betalen. Dit probleem raakt vooral mensen met een middeninkomen. De middeldure tot dure huurwoningen zijn laag in aantal en er is een afnemend aanbod in de particuliere huursector. Door overheidsmaatregelen, zoals huurprijsregulering, het verbod op tijdelijke contracten en belastingdruk verkopen investeerders hun huurwoningen, waardoor het aanbod in de vrije sector krimpt. Dit maakt huren in het middensegment moeilijker. Wie boven de inkomensgrens voor sociale huur zit, komt niet voor sociale huurwoningen in aanmerking, terwijl vrije sector huur vaak te duur is. Het gevolg is dat middeninkomens klem komen te zitten: ze kunnen niet kopen, maar ook niet huren.

3.1.2 Inkomens en betaalbaarheid

Volgens het CBS ligt het gemiddelde bruto jaarinkomen per inwoner in Berkelland tussen de € 33.000 en € 35.000 per jaar. Voor huishoudens komt dit neer op een gemiddeld inkomen van ongeveer € 55.000 per jaar. Maar liefst 65% van de huishoudens in Berkelland moet in 2025 rondkomen van een laag tot middeninkomen (€ 25.000 tot €45.000). Door de relatief hoge leeftijd van de bevolking zijn veel inwoners afhankelijk van pensioeninkomsten. Dit kan leiden tot een daling van de koopkracht, vooral bij ouderen.

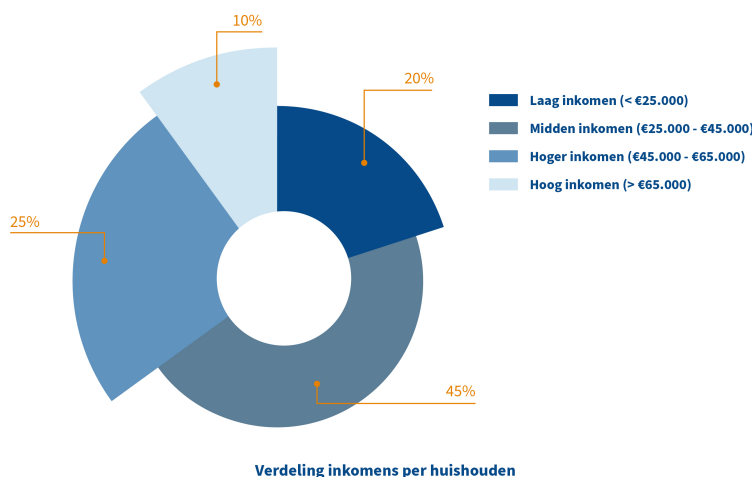
Koopwoningen passend bij inkomen

Op basis van het gemiddeld huishoudinkomen van € 55.000 kunnen huishoudens in 2025 een hypotheek krijgen van ongeveer € 247.500 (4,5 keer hun bruto jaarinkomen). Zoals blijkt uit hoofdstuk 3.1.1 ligt de gemiddelde koopprijs in Berkelland echter hoger, waardoor veel huishoudens buiten de boot vallen op de koopmarkt.

Huurwoningen passend bij inkomen

Mensen met een inkomen onder de € 49.669 bruto per jaar voor een éénpersoonshuishouden en € 54.847 bruto voor een meerpersoonshuishouden komen in aanmerking voor een sociale huurwoning (huur tot € 900,07) (genoemde bedragen met prijspeil 2025).

Wanneer we het gemiddelde inkomen van een huishouden rond de € 55.000 per jaar in Berkelland hier-
tegen afzetten, wordt het duidelijk dat de sociale huurwoningen erg belangrijk zijn voor de huisvesting van inwoners in Berkelland.



Figuur 8.12 Verdeling inkomens per huishoudens

3.1.3 Uit de samenleving

Inwoners

In de participatiegesprekken met jongeren en de enquêtes wordt betaalbaarheid van woningen als een belangrijk knelpunt genoemd. Vooral jongeren lopen vast: hun gezamenlijke inkomen is vaak te hoog voor sociale huur, maar te laag om een woning te kopen. Er is een tekort aan betaalbare woningen. Beleidsregels en prijssegmenten mogen niet te star zijn; er wordt gepleit voor meer flexibiliteit en maatwerk per locatie. Ook wordt gewaarschuwd dat ontwikkelaars afhaken als betaalbaarheid niet haalbaar blijkt. Kortom, betaalbaarheid vraagt om meer variatie, realistische kaders en een oplossingsgerichte benadering. Sociale koop wordt als aantrekkelijker gezien dan sociale huur. Het is duidelijk dat jongeren graag kopen in plaats van huren. De reden is vaak van psychologische aard. Ze hebben een negatief gevoel bij huren. Huren wordt vaak gezien als 'weggegooid geld', zeker als de huurprijzen hoog zijn en er weinig uitzicht is op doorstroming. Vaak is het ook een gevoel dat vanuit de ouders wordt doorgegeven.

Makelaarsgesprekken

Zoals eerder in hoofdstuk 2 aangegeven zijn er in het najaar van 2024 en het voorjaar van 2025 zijn ter voorbereiding op het volkshuisvestingsprogramma diverse gesprekken gevoerd met verschillende makelaars in gemeente Berkelland. De meeste makelaars geven aan dat er een brede vraag is naar woningen in alle prijsklassen. Financiële drempels en onbekendheid met hypotheekmogelijkheden spelen vaak een rol. Om betaalbaar bouwen voor starters te bevorderen, worden door de makelaars instrumenten voorgesteld zoals een anti-speculatiebeding (met een termijn van 10 jaar), een zelfbewoningsplicht en regelingen als Koopgarant of Koopstart.

3.1.4 Conclusie

De woningmarkt in Berkelland staat onder druk. De WOZ-waarde en verkoopprijzen van woningen zijn de afgelopen jaren sterk gestegen, vergelijkbaar met landelijke trends. Toch liggen de prijzen in Berkelland

iets lager dan in andere delen van Nederland. Middeninkomens vallen buiten de boot. Het gemiddelde huishoudinkomen ligt rond de €55.000, daarmee is een koopwoning vaak niet haalbaar, en is de sociale huurvoorraad van groot belang. Betaalbaarheid vraagt om gerichte maatregelen, variatie in woningaanbod voor met name starters en ouderen.

3.2 Welke doelen hebben we voor betaalbaarheid

3.2.1 Sturen op sociale huur

In de omgevingsvisie geven we aan dat we streven naar een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de behoeften van verschillende doelgroepen, inclusief starters en ouderen. Er moeten voldoende woningen beschikbaar zijn, maar dat een woningzoekende een woning kan betalen is het belangrijkste onderdeel of een woning passend is.

De prijsklassenverdeling uit de Woondeal (66% betaalbaar, waarvan 30% sociale huur) geldt als norm voor alle woningbouwprojecten. In de Woondeal 1.1 hanteren we regionaal vanaf 2030 een minimum van 23% sociale huur. In 2027 of 2028 wordt regionaal een nieuw en gedegen behoefteonderzoek uitgevoerd voor de periode na 2030.

We sturen erop dat sociale huurwoningen door toegelaten instellingen worden verhuurd. Corporaties zijn wettelijk gebonden aan hun kerntaak bij het verhuren van het sociale segment. Voor niet-corporaties kunnen bij andere prijssegmenten, zoals goedkope huur of middenhuur, bij nieuwbouw afspraken worden gemaakt over de aanvangshuur. Een garantie dat de huurprijs in het afgesproken segment blijft, is echter lastig te borgen.

3.2.2 Duurdere nieuwbouwwoningen bevorderen doorstroming

Wanneer we voor een deel ruimte geven aan duurdere nieuwbouw stimuleren we doorstroming op de woningmarkt. Huishoudens die een volgende stap willen zetten, bijvoorbeeld naar een grotere of luxere woning, laten betaalbare woningen achter voor starters of mensen met een lager inkomen. Deze verhuisketen zorgt ervoor dat bestaande woningen beter benut worden en dat er meer beweging ontstaat op de woningmarkt.

3.2.3 Conclusie

Gemeente Berkelland heeft als doel een gevarieerd woningaanbod dat betaalbaar is voor verschillende huishoudens, met speciale aandacht voor starters en ouderen. Betaalbaarheid is essentieel voor passende huisvesting. De norm uit de Woondeal wordt toegepast op nieuwbouwprojecten. Hiermee hebben we als doel om voldoende betaalbare woningen in de woningvoorraad te realiseren. Door ook ruimte te geven aan duurdere woningen wordt doorstroming gestimuleerd.

3.3 Hoe gaan we de doelen bereiken voor betaalbaarheid

3.3.1 Inzet van Instrumenten

Regie op prijsklassen

Alle bouwprojecten moeten aan de verdeling van prijsklassen uit de Woondeal (66% betaalbaar waarvan 30% sociale huur) voldoen. We verwachten van initiatiefnemers dat zij bij aanvang met ProWonen in overleg gaan over de mogelijkheden. Bij bouwinitiatieven kleiner dan 20 woningen, waarbij ProWonen beargumenteerd afziet van deelname, kan in overleg maatwerk toegepast worden in percentages en sociale koop. De afspraken leggen we vast in anterieure overeenkomsten.

Het Achterhoekse streven is om over de hele regio 10% sociale koop (tot € 260.000) toe te voegen. Deze sociale koopwoningen kunnen in projecten landen van minder dan 20 woningen waar sociale huur niet haalbaar of wenselijk is, dit is dus onderdeel van eventueel maatwerk. We kunnen bij gemeentelijke gronden zelf sturen op sociale koop wanneer nodig. Ook kunnen er alternatieven gevonden worden in bijvoorbeeld een wooncoöperatie. De initiatiefnemer is altijd aan zet voor het bieden van een realistisch en gelijkwaardig alternatief.

De prijzen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index (CPI) van het Rijk. Voor indexatie van sociale huur, middenhuur en betaalbare koop, volgen we de jaarlijkse indexatie van het Rijk. De prijzen stemmen we regionaal af en worden jaarlijks in een collegebesluit vastgelegd in een beleidsregel.

66% Categorie Betaalbaar	30% Sociale huur	Sociale huur door een toegelaten instelling Maximale huurprijs van €900,07 per maand (tot 144 punten WWS).
	36% Betaalbaar	Sociale koop (streven ca. 10%) Koopsom tot en met €260.000,- Middenhuur Huurprijs tot €1.184,82 per maand (tot 186 punten WWS). Achterhoekse betaalbare koop Koopsom tot en met €370.000,-
34% Categorie dure sector <small>Invoelig met woningen uit categorie 'Betaalbaar' is ook mogelijk.</small>	Dure koop Koopwoningen met een koopsom vanaf €370.001,- Betaalbare koop Rijkswaarde is €405.000,- maar is niet van toepassing binnen de woningbouwprogramma Berkelland. Wru sector huur Huurprijs vanaf €1.184,82 per maand (vanaf 187 punten WWS).	

Genoemde prijzen zijn conform prijspeil 2025 en worden jaarlijks geïndexeerd

Prijssegmenten woningbouwprogrammering 2025

Figuur 8.13 Prijssegmenten woningbouwprogrammering 2025

Achterhoekse betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen

Volgens het landelijk uitgangspunt spreken we over een betaalbare koopwoning tot €405.000. De Achterhoekse betaalbaarheidsgrens is tot stand gekomen in de context van de regionale Woondeal en vastgesteld op maximaal €370.000 voor een betaalbare koopwoning (voor beide bedragen geldt prijspeil 2025). Met deze grenzen wil de regio beter aansluiten op de lokale inkomensverhoudingen en woonbehoeften van starters.

3.3.2 Betaalbaarheid van nieuwbouwwoning in de huidige planning

Op het moment van schrijven (najaar 2025) van het ontwerp-volkshuisvestingsprogramma hadden we 1.137 woningen in de planvoorraad. Hiervan zijn 399 sociale huurwoningen (35 %) waarvan 309 van ProWonen, 484 koopwoningen met een koopprijs onder de Achterhoekse betaalbaarheidsgrens (42,6%) en 254 dure koopwoningen (22,3%) (openbare en niet openbare plannen). Zie ook hoofdstuk 1.3.1.

3.3.3 Startersleningen

De gemeente Berkelland werkt samen met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) en biedt inwoners de mogelijkheid een Starterslening aan te vragen als een aanvullende lening. Deze lening is bedoeld om het verschil te overbruggen tussen de maximale hypotheek die iemand kan krijgen en de totale kosten van de woning. De Starterslening is bedoeld voor mensen die op basis van hun inkomen niet voldoende kunnen lenen om een woning te kopen, maar wel voldoende draagkracht hebben om op termijn de lasten te dragen. Door deze aanvullende lening kunnen zij toch een woning kopen die anders buiten bereik zou liggen. De maximale lening in Berkelland is € 25.000, maar niet meer dan 20% van de koop-/aanneemsom inclusief verbouwingkosten of meerwerk. De maximale koopsom bedraagt € 337.500,- inclusief verbouwing of meerwerk (prijspeil 2025).

3.3.4 Zelfbewoningsplicht en verbod op verkoop onbebouwde kavel

van onroerende zaken (2018) van toepassing verklaard. Daarin is onder meer opgenomen dat de koper de woning minimaal twee jaar zelf bewoont. Ook is bepaald dat een koper de gekochte kavel van de gemeente niet onbebouwd kan verkopen maar dan eerst moet aanbieden aan de gemeente. Met deze voorwaarden beogen we dat de verkochte kavels (enige tijd) beschikbaar blijven voor de betreffende doelgroep. Bij verkoop van gemeentelijk onroerend goed gelden de algemene voorwaarden waarin we een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht hebben opgenomen voor een periode van 2 jaar.

3.3.5 Grondprijzen

Gemeente Berkelland hanteert grondprijsbeleid om de grondprijzen te bepalen voor nieuwbouwwoningen. Dit instrument wordt toegepast bij de verkoop van gemeentelijke gronden. In de concept Nota Grondprijsbeleid 2025-2029, naar verwachting in 2025 aangeboden aan de raad, is beschreven hoe de marktconforme

uitgifteprijsen worden bepaald. Voor zover grondprijzen niet residueel worden berekend per project, worden de hiermee bepaalde grondprijzen jaarlijks geactualiseerd in de grondprijnsbrief. Het college stelt deze prijzen vanaf 2026 jaarlijks vast in de grondprijnsbrief.

3.3.6 Conclusie

Gemeente Berkelland voert regie op bouwprojecten om te voldoen aan de Woondeal-verdeling, met ruimte voor maatwerk bij kleinere projecten. Sociale koop wordt gestimuleerd, vooral bij projecten waar sociale huur niet haalbaar is. Starters kunnen gebruikmaken van een aanvullende Starterslening. Gemeentelijke gronden worden verkocht met voorwaarden. Grondprijzen worden marktconform vastgesteld en jaarlijks geactualiseerd. De Achterhoekse betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen ligt op €370.000 (prijspeil 2025), afgestemd op lokale inkomens. Met deze maatregelen wil Berkelland betaalbaarheid structureel borgen in de woningbouwplanning.

4 Bestaande woningen

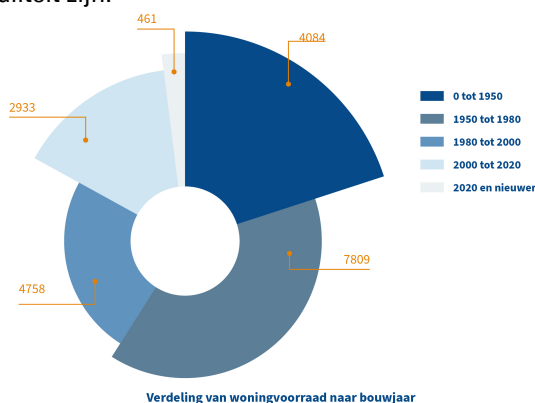
4.1 Inzichten in de bestaande woningen

4.1.1 Kwaliteit van de woning

Volkshuisvesting gaat niet alleen om het toevoegen van nieuwe woningen, maar ook om het behouden en verbeteren van wat er al staat. Circa 94% van de benodigde woningen in 2035 is immers al gebouwd. In dit hoofdstuk beschrijven we kort de huidige staat van de bestaande woningvoorraad. Dit doen we vanuit twee perspectieven: de bouwkundige staat in relatie tot wet- en regelgeving en hoe zij aansluit bij de woonwensen van onze inwoners. Vervolgens gaan we in op onze visie en de daaraan verbonden inzet die wij plegen om de fysieke kwaliteit van woningen, en het daarbij passende gebruik, te stimuleren.

In hoofdstuk 2 hebben we het belang beschreven van een gevarieerd woningaanbod dat bij de behoeften van verschillende doelgroepen aansluit. Ook beschreven we in hoofdstuk 1 de trend van kleiner wordende huishoudens. Beide hebben gevolgen voor de samenstelling van een passende woningvoorraad. Behalve deze trends op het gebied van wensen, komen er ook steeds meer en strengere bouwkundige eisen. Zo zijn de aanwezigheid van asbest, energieverbruik en recentelijk koeling belangrijke factoren om prettig en gezond te wonen.

We kijken voor de kwaliteit van de woningen als eerste naar de ouderdom. Het bouwjaar zegt veel over de kwaliteit van een woning omdat het een indicatie geeft van de gebruikte bouwmaterialen, bouwtechnieken en de geldende bouwnormen op dat moment. Oudere woningen zijn vaak minder goed geïsoleerd, hebben verouderde installaties en kunnen gebreken vertonen door slijtage. Nieuwere woningen voldoen meestal aan strengere eisen op het gebied van energiezuinigheid, veiligheid en comfort waardoor ze vaak van hogere fysieke kwaliteit zijn.



Figuur 8.11 Verdeling van woningvoorraad naar bouwjaar

In Berkelland is het grootste gedeelte van de woningen gebouwd tussen 1950 en 1980, de zogenoemde naoorlogse periode. In totaal is 60% van de woningen gebouwd voor 1980. Veel van deze woningen zijn

technisch en energetisch verouderd. Hierdoor hebben bewoners of verhuurders hoge onderhoudskosten en kan het zijn dat de indeling niet meer passend is bij de hedendaagse woonwensen. Er ligt daarom een duidelijke opgave in het moderniseren, verduurzamen, levensloopgeschikt en asbestvrij maken van deze woningen.

De energieprestatie geeft de mate van isolatie en aanwezigheid van duurzame installaties aan (zie bijlage Figuren en tabellen, figuren 9.1, 9.2, en 9.3). Woningen met een laag energielabel zijn duurder in gebruik, wat de woonlasten verhoogt.

4.1.2 Asbest dakbeschot

Veel gebouwen in de gemeente Berkelland die voor 1994 zijn gebouwd, hebben nog asbesthoudende dakbedekking. Dit betreft ook woningen. Asbestdaken die blootstaan aan de elementen kunnen bij beschadiging (denk aan storm, hagel of brand) gevaarlijke vezels vrijlaten. Dit vormt een risico voor de volksgezondheid. De precieze aantallen woningen met asbestdaken hebben we niet.

4.1.3 Woonwensen

Verouderde woningen zijn in veel gevallen niet geschikt voor doelgroepen met specifieke wooneisen. Denk hierbij aan ouderen of mensen met een beperking. Renovatie of aanpassing van woningen is een punt van aandacht om te zorgen dat ook deze doelgroepen goed in Berkelland kunnen wonen.

4.1.4 Verduurzaming

Energieverbruik en de verduurzaming van woningen wordt een steeds belangrijker thema in de volkshuisvesting. Enerzijds komt dit door de energietransitie. We vervangen vervuilende fossiele energiebronnen met schonere hernieuwbare energie, ook in de gebouwde omgeving. Daarnaast stijgen de energieprijzen flink, mede vanwege geopolitieke spanningen. De Europese afhankelijkheid van goedkoop Russisch aardgas is bijvoorbeeld al flink afgebouwd. Dit heeft echter directe gevolgen gehad voor de betaalbaarheid van energie.

Een consequentie van deze twee ontwikkelingen is dat de groep die moeite heeft haar energierekening te betalen, groeit. De laatste cijfers van TNO stellen dat 1 op de 20 huishoudens in Berkelland vanwege een combinatie van een laag inkomen, een slecht geïsoleerde woning en een hoge energierekening aan energiearmoede leidt. Deze groep bestaat voornamelijk uit alleenstaanden, ouderen met een eigen woning, of gezinnen in huurwoningen met slechte energielabels. TNO stelt ook dat er een aanzienlijke risicogroep is die door veranderingen in hun situatie tot deze groep zou gaan behoren. De in eerdere hoofdstukken besproken trends met betrekking tot vergrijzing en kleiner wordende huishoudens zijn hierin aandachtspunten.

Met betrekking tot de energetische staat van woningen nemen we enkele trends waar in Berkelland. De woningen in bezit van corporaties zijn in betere staat dan woningen in particulier eigendom. Huurwoningen, zowel van particuliere verhuurders als corporaties, mogen na 2028 geen E, F of G label meer hebben, tenzij ze een monumentale status hebben of er sloop gecommuniceerd is. Vanuit de data van ProWonen komt naar voren dat nog slechts 1,9% van de woningen in hun bezit een E, F of G label heeft.

4.1.5 Conclusie

De woningvoorraad in Berkelland staat onder druk door veranderende woonwensen, vergrijzing en kleinere huishoudens, terwijl veel woningen technisch en energetisch verouderd zijn. Vooral woningen van vóór 1980 kampen met hoge onderhoudskosten, slechte isolatie en asbestrisico's. Dit maakt ze vaak ongeschikt voor doelgroepen met specifieke behoeften, zoals ouderen. Tegelijkertijd groeit door stijgende energieprijzen en slechte energielabels de groep huishoudens in energiearmoede. Verduurzaming, modernisering en aanpassing van woningen zijn daarom urgente opgaven, zeker bij particuliere verhuurders en in het buitengebied, waar de kwaliteit het laagst is.

4.2 Welke doelen hebben we voor bestaande woningen

4.2.1 Asbestsanering

De verwijderingsplicht die in 2024 in zou gaan, is door de Rijksoverheid geschrapt. Vanwege de risico's voor de volksgezondheid blijven wij streven naar asbestvrije daken. Proactief handelen kan voorkomen dat asbestdaken beschadigd raken. Een beschadigd dak kan een pand minder bruikbaar of onbruikbaar maken en sanering na beschadiging is zeer kostbaar.

4.2.2 Doorstroming en passend wonen

Doorstroming houdt in dat huishoudens verhuizen naar een woning die beter past bij hun levensfase, woonwensen of financiële situatie. Dit proces is essentieel voor een goed functionerende woningmarkt, omdat het woningen vrijmaakt voor andere doelgroepen zoals starters, gezinnen en senioren. Niet alleen nieuwbouw kan bijdragen aan het realiseren van woningen die passend zijn voor deze doelgroepen.

4.2.3 Energieverbruik verminderen

Voor zowel de energietransitie als de bestrijding van energiearmoede zullen de energetische prestaties van de Berkellandse woningvoorraad moeten worden verbeterd. In Europese wetgeving is vastgelegd dat in 2050, dus over 25 jaar, de woningvoorraad in zijn geheel aardgasvrij zal moeten worden verwarmd. Ook hebben we ons als gemeente via het Akkoord van Groenlo verbonden dat wij gezamenlijk met de regio energieneutraal zullen zijn. Om hieraan te voldoen zullen voor de komende 10 jaar met name bouwkundige (lees: isolatie) ingrepen moeten worden gedaan om zoveel mogelijk energie te besparen. Dit komt mede door de ruimte op het elektriciteitsnet. Inzet binnen deze kaders draagt positief bij aan de bestrijding van energiearmoede en de energietransitie. Pas na 2035 is het aannemelijk dat grote installatietechnische ingrepen worden gedaan. De specifieke doelen worden opgenomen in het Warmte-/Koude-programma.

4.2.4 Conclusie

Voor de bestaande woningvoorraad in Berkelland richten we ons op drie hoofdpunten: het saneren van asbestdaken vanwege gezondheidsrisico's, het bevorderen van doorstroming zodat huishoudens kunnen verhuizen naar woningen die beter passen bij hun situatie, en het verbeteren van de energieprestaties om bij te dragen aan de energietransitie en het terugdringen van energiearmoede. Deze doelen zijn essentieel voor een veilige, toekomstbestendige en sociaal passende woonomgeving.

4.3 Hoe gaan we de doelen bereiken voor bestaande woningen

4.3.1 Asbest

We blijven de eigenaren van asbestdaken voorlopig ondersteunen. Wij zetten de gemeentelijke instrumenten die bijdragen aan asbestsanering door. De huidige subsidieregeling 'Subsidieregeling sanering asbestdaken' loopt tot eind 2026. Wanneer deze afloopt gaan we de inzet van dit instrument evalueren. Informatievoorziening voor verdachte daken verloopt via de provincie. Via de asbestdakenkaart Gelderland kunnen onze inwoners een eerste inzicht krijgen over de mogelijke aanwezigheid van asbest op hun eigen dak.

4.3.2 Intensiveren van de voorraad

In de bestaande woningvoorraad liggen kansen om deze effectiever en efficiënter te gebruiken zodat meer huishoudens op hetzelfde grondgebruik kunnen wonen. We richten ons op herstructurering en transformatie van de bestaande woningvoorraad. De focus bij herstructurering ligt op straten en buurten met verouderde woningen. Zoals in paragraaf 4.1.1 al benoemd bij 'kwaliteit van de woning', is 60% van de woningen ouder dan 40 jaar. Deze opgaven worden aangepakt in samenwerking met partners zoals ProWonen.

We blijven alert op de mogelijkheden van transformatie om de bestaande bebouwing anders te benutten. Daarnaast kan bijvoorbeeld door optoppen van gebouwen of het splitsen van woningen de bestaande omgeving beter worden gebruikt. Hiermee voegen we extra woningen toe zonder nieuwbouw op een aparte locatie.

Herstructurering

In een wijk in Noordoost Neede vindt op dit moment herstructurering plaats. In dit project komt een mix van betaalbare huur- en koopwoningen. Dit project draagt bij aan doorstroming en wijkvernieuwing. We passen een wijkgerichte aanpak toe. In de wijkontwikkeling worden ook de openbare ruimte en sociale basis meegenomen. Herstructurering in Berkelland richt zich dus niet alleen op het verbeteren, verkleinen of vergroten van woningen, maar ook op het versterken van wijken als geheel. Met aandacht voor duurzaamheid, leefbaarheid en sociale samenhang.

Gemeente Berkelland werkt als regisseur van de integrale wijkaanpak en investeerder in de openbare ruimte samen met woningcorporatie ProWonen. ProWonen neemt hierbij de verantwoordelijkheid voor het verbeteren en verduurzamen van het woningaanbod.

Optoppen

De provincie heeft een optopkansenkaart ontwikkeld, waarmee per gebouw kan worden bekeken of het geschikt is voor optoppen. Momenteel zijn we samen met ProWonen aan de hand van deze kaart de mogelijkheden aan het onderzoeken voor optoppen in de gemeente Berkelland. Andere verwante mogelijkheden zijn ondertoppen (transformatie van de plint, ofwel de 1e woonlaag van een appartementencomplex) of aanplakken (aan de zijkant van een appartementencomplex een kolom aanbouwen). Optopkansen zijn in onze gemeente niet talrijk.

Woningsplitsing & transformatie

Bij zowel optoppen als woningsplitsing zijn zowel bouwkundige, omgevings- als sociale factoren van belang. Niet elke woning is bouwkundig geschikt om te splitsen. Daarnaast moeten we er rekening mee houden dat extra woningen kunnen leiden tot praktische knelpunten zoals: parkeerdruk, gebrek aan ruimte voor extra bergingen of onvoldoende capaciteit voor afvalcontainers. Extra woningen (en bewoners) kunnen ook gevolgen hebben voor sociale cohesie of draagvlak. We kijken scherp naar mogelijkheden in de kernen om transformatie toe te passen. Eventueel met actief grondbeleid (zie paragraaf 2.3.4).

We hebben een beleidsregel voor woningsplitsing in de kernen (en ook een voor het buitengebied). Deze beleidsregel maakt het mogelijk om leegstaande panden in de kernen van Berkelland om te zetten naar woningen of bestaande woningen te splitsen. De gemeente beoordeelt elk verzoek op ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en aansluiting bij lokaal woonbeleid. Zo stimuleert Berkelland duurzame woningtoevoeging en voorkomt ongewenste versnippering van functies. Deze beleidsregel versoepelen we op het gebied van minimale woningomvang.

Samen met ProWonen voeren we een pilot uit om woningen te splitsen. Als deze succesvol blijkt, kunnen we dit breder toepassen. ProWonen experimenteert in 2025 en 2026 met een aantal proefplitsingen van woningen. Op basis hiervan bepaalt ProWonen in 2026 hoeveel woningen ze vanaf 2027 'hard of zacht' wil splitsen.

Ook transformatie- en herstructurering van bestaande bouw willen we verkennen. Eén tendens is het veranderd straatbeeld: de vraag naar winkelruimte neemt af. Buiten het kernwinkelgebied van kernen, is de basishouding van transformatie van winkelruimte naar wonen 'ja, mits'. We zetten ons om de twee ontwikkelingen te verbinden.

Doorstroming stimuleren

We willen sturen op doorstroming. Dat kan op verschillende manieren, bijvoorbeeld door senioren te stimuleren om te verhuizen. Dit doen we door actief het gesprek aan te gaan over woonwensen. De gemeentelijke Voormekaar-teams organiseren hiervoor preventieve, informatieve huisbezoeken bij senioren

die zelfstandig wonen. Hierbij krijgen ouderen informatie over verschillende onderwerpen zoals zorg, welzijn, vervoer, veiligheid in en om het huis en toekomstplanning (zoals levensloopbestendig wonen). Deze bezoeken zijn kosteloos en worden verzorgd door vrijwilligers ('seniorenhuisbezoekers'). Goede communicatie en bewustwording zijn cruciaal om barrières weg te nemen en mensen te ondersteunen in hun wooncarrière. Daarbij is doorstroming een gedeelde prioriteit van gemeente en woningcorporatie.

4.3.3 Duurzaamheid

De gemeente regisseert de uitvoering van de warmtetransitie. Deze regierol betekent in de praktijk dat we kaders stellen en gebouw eigenaren faciliteren bij het investeren in hun woning. Dit doen we via instrumenten zoals informatievoorziening, advies, subsidiëring en leningen. De precieze instrumenten, fasering, communicatie en participatie rondom onze inzet richting een aardgasvrije gebouwde omgeving en een betaalbare energietransitie beschrijven we in het Warmte-/Koudeprogramma.

De uitgangspunten van onze inzet zijn opgenomen in het Energie uitvoeringsprogramma (EUP) van de gemeente Berkelland. De kern daarvan is dat elke gebouw eigenaar perspectief verdient in de verduurzaming van de woning. Dat betekent dat de door ons ingerichte dienstverlening, via het Energieloket Achterhoek, zich per doelgroep richt op activiteiten die aansluiten op ieders leefsituatie.

Naast dat we inwoners op individuele basis ondersteunen, zullen we in de komende tien jaar steeds meer gebiedsgericht gaan werken. In veel gebieden willen we de aardgaslevering voor 2050 al stoppen. Hiervoor moeten we zorgen dat per leveringsgebied iedereen met een alternatief wordt bediend. De woningcorporaties spelen hier een belangrijke rol in. Wij zoeken daarom samenwerking in gebiedsaanpakken met ProWonen. Deze samenwerking leggen we vast in de prestatieafspraken.

Bij deze gebiedsaanpak hebben wij rekening te houden met de ecologische voetafdruk van werkzaamheden in de wijk. Gebouw eigenaren hebben bij het laten uitvoeren van werkzaamheden een zorgplicht ten aanzien van gebouwgebonden dieren. Om hierin te helpen, stellen we een Soortenmanagementplan (SMP) op. Dit onderzoek moet leiden tot een gebiedsdekkende flora- en faunavergunning van de provincie. Wij gaan over het delen van deze vergunning in gesprek met ProWonen.

4.3.4 Conclusies

Om de doelen voor bestaande woningen te bereiken, zet Berkelland in op asbestsanering via subsidies en informatievoorziening, intensivering van de woningvoorraad door herstructurering, transformatie, optoppen en woningsplitsing, en het stimuleren van doorstroming via communicatie en inkomensafhankelijke huurmaatregelen. Daarnaast regisseert de gemeente de verduurzaming van woningen met ondersteuning via het Energieloket, gebiedsgerichte aanpakken en samenwerking met ProWonen, waarbij ook ecologische aspecten worden meegenomen via een Soortenmanagementplan.

5 Aandachtsgroepen

5.1 Inzichten in aandachtsgroepen

5.1.1 Wie rekenen we tot een aandachtsgroep?

Doel van dit volkshuisvestingsprogramma is een passend antwoord te hebben op de woonbehoeftes van inwoners nu en in de toekomst. Dat geldt ook voor zogeheten 'aandachtsgroepen'. Hierbij gaat het om groepen mensen die extra aandacht nodig hebben bij het vinden van een woning en soms ook voor het vinden van de juiste zorg en ondersteuning.

Ook voor deze woningzoekenden is het lastig om een passend thuis te vinden. Bij dit woonvraagstuk gaat het erom of de woningen passen bij de behoeftes van inwoners die zich om verschillende redenen in een meer afhankelijke situatie bevinden. Bijvoorbeeld van mantel- of professionele zorg. De woonbehoeftes gaan daarbij niet alleen om prijsklassen of vierkante meters. Bij de aandachtsgroepen ligt de passendheid vanwege de afhankelijke situatie ook in het woningtype of in de samenhang van zelfstandig wonen, welzijn en/of zorg.

Vanuit het nationaal programma *Een thuis voor iedereen* worden gemeenten gestimuleerd beleid te voeren op passende woonruimte voor mensen met een specifieke woonvraag of mensen die zich in een kwetsbare positie bevinden.

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma wordt ook de Achterhoekse aanpak Wonen, Welzijn en Zorg ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad. Naar verwachting is deze vastgesteld op het moment dat het definitieve Volkshuisvestingsprogramma wordt vastgesteld. Als uitwerking van de Achterhoekse aanpak Wonen, Welzijn en Zorg worden er regionaal afspraken gemaakt over ouderenhuisvesting in het Afsprakenkader Ouderenhuisvesting Achterhoek en over urgente doelgroepen in de Regionale afspraken evenwichtige verdeling huisvesting urgente aandachtsgroepen Achterhoek. In dit programma sluiten we aan op deze drie documenten waarvan de laatste twee zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Wie we tot een aandachtsgroep rekenen is regionaal afgesproken in de Achterhoekse aanpak Wonen, Welzijn en Zorg. Daarin worden de volgende groepen inwoners aangeduid als aandachtsgroepen. In de begrippenlijst zijn de beschrijvingen van de aandachtsgroepen opgenomen.

- a. Mantelzorg ontvangers of verleners
- b. Mensen met een lichamelijk, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid die wegens ernstige chronische en medische redenen andere huisvesting nodig hebben
- c. Uitstromers uit de maatschappelijke opvang waaronder: dakloze mensen, slachtoffers huiselijk geweld ('vrouwenopvang') en slachtoffers mensenhandel
- d. Uitstromers na intramuraal verblijf waaronder: uitstromers uit een Beschermd Wonen instelling en 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. Statushouders (via taakstelling)
- i. Arbeidsmigranten
- j. Studenten: In onze gemeente of buurgemeenten hebben we geen vervolgonderwijsinstelling. Wel studeren veel inwoners uit onze gemeente op het MBO, HBO of aan een universiteit. Omdat er geen specifieke vraag naar studentenhuysvesting in Berkelland is, gaan we verder niet op deze doelgroep in. Uiteraard richten we ons wel op de doelgroep jongeren.
- k. Mensen met een woonwagencultuur
- l. Ouderen.

De groepen a tot en met g zijn tevens landelijk verplichte urgente groepen. Zij hebben voorrang op een sociale huurwoning. De uitvoering hiervan regelen we in een regionale huisvestingsverordening. Deze urgente groepen behandelen we in dit programma gezamenlijk.

Voor een deel van de groepen hebben we inzicht in de te verwachte aantallen die woningzoekend zijn in Berkelland, of waarvoor we een taakstelling van het Rijk hebben. Voor een deel van de groepen is dit (nog) niet het geval, om verschillende redenen. Daar waar cijfers bekend zijn, nemen we deze op.

5.1.2 Ontwikkelingen in de zorg

Afhankelijkheid

De gemene deler in eerdergenoemde groepen is niet zozeer dat zorg te allen tijde nodig is. Wel speelt afhankelijkheid een rol. Die afhankelijkheid zit voor een deel van de groepen in het kunnen vinden van passende woon- en leefruimte (bijvoorbeeld senioren, woonwagengewoners en arbeidsmigranten). Een ander deel van de groepen heeft, tijdelijk dan wel structureel, contact met anderen, ondersteuning of zorg nodig (bijvoorbeeld senioren of uitstromers uit een zorginstelling). Dit kan zelfstandig thuis betekenen

of in een andere passende woning, meer of minder zelfstandig met eventueel zorg aan huis of juist 24-uurs zorg bij een zorgorganisatie.

Welzijn: omgeving, sociale basis en mantelzorg

Om te kunnen voldoen aan 'zelf als het kan, thuis als het kan en digitaal als het kan' wordt de ruimtelijke en sociale omgeving van aandachtsgroepen steeds belangrijker. Dit merken we in landelijk en regionaal beleid maar ook als we in gesprek zijn met inwoners en professionals actief in onze gemeente. De ruimtelijke omgeving moet uitnodigend zijn om te bewegen en te ontmoeten. Voorzieningen voor basiszorg en boodschappen zijn nabij. Het idee is dat inwoners vanuit een positieve gezondheid zo lang mogelijk vitaal zijn om zichzelf en samen te redden in de alledaagse zaken.

In het Denkkader Sociale Basis wordt sociale basis uitgelegd als: 'een samenspel van informele sociale verbanden (zoals buurten, verenigingen, families) aangevuld en ondersteund door organisaties, diensten en basisvoorzieningen. De sociale basis raakt alle aspecten van het dagelijks leven (zoals onderwijs, inkomen, gezondheid, bewegen en cultuur). De sociale basis zorgt ervoor dat inwoners zich fysiek en mentaal gezond (blijven) voelen en heeft daarmee een preventieve werking'.

Cruciaal in de zelf- en samenredzaamheid bij aandachtsgroepen is ondersteuning en zorg van naasten: mantelzorg. Mantelzorgers kunnen inwoners zijn die wegens het langdurige karakter van de mantelzorg behoefte hebben aan een andere woonruimte zodat zij mantelzorg kunnen verlenen of ontvangen. In de toekomst zal het aantal potentiële mantelzorgontvangers sterk toenemen, terwijl het aantal potentiële mantelzorgverleners zal afnemen. Er zal meer aanspraak worden gemaakt op mensen die mantelzorg kunnen verlenen. Dat vergt naast faciliterend beleid vooral een verandering in de maatschappij.

Ondersteuning en zorg

Als zelf- en samenredzaamheid niet genoeg bieden, is er ondersteuning en zorg nodig.

Voor aandachtsgroepen gelden verschillende wetten als basis voor deze ondersteuning en zorg. Hierbij geldt dat afhankelijk van de zorgvraag, andere financiering en andere uitvoerende organisaties betrokken zijn. Als gemeente hebben we ons, als het gaat om de relatie met wonen, vooral te verhouden tot de Wmo en Wlz.

In de zorg dreigen personeelstekorten door enerzijds de groeiende vraag en anderzijds oudere werknemers en minder instroom van nieuwe medewerkers. In onze regio is sprake van hoge aantallen oudere zorgmedewerkers, 41% is ouder dan 50 jaar tegenover 25% in heel Nederland.

Om in de toenemende zorgvraag te voorzien zouden in 2040 landelijk 1 op de 4 werknemers in de zorg moeten werken en zouden we 19 tot 21% van ons inkomen aan zorg moeten besteden (WRR rapport 'Kiezen voor houdbare zorg'). Het Rijk acht dat niet realistisch en wenselijk.

5.1.3 Urgente groepen

Met urgente aandachtsgroepen bedoelen we het deel van de mensen uit de aandachtsgroepen waarvoor het verkrijgen van huisvesting dringend noodzakelijk is. Het gaat hier om kwetsbare inwoners die wegens het gebrek aan huisvesting ook op andere levensgebieden in de knel komen of hierdoor langer dan nodig in een instelling of opvang verblijven. De urgente groepen zijn onderdeel van onze gemeente. Ze verkeren in een situatie waarin ze extra ondersteuning nodig hebben en prioriteit bij het vinden van een veilig en stabiel thuis.

Vanuit het rijksprogramma *Een thuis voor iedereen* ligt er een opdracht om voor een evenwichtige verdeling van de huisvesting van aandachtsgroepen tussen gemeenten in de regio te zorgen. Met het

wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting wordt gewerkt aan deze huisvesting. De urgente doelgroepen worden in de Huisvestingswet 2014 als verplichte urgentiecategorieën opgenomen, waarmee zij voorrang krijgen bij de toewijzing van woonruimte. Voor de verdeling van huisvesting van deze wettelijk vastgelegde urgente aandachtsgroepen moeten regionale afspraken gemaakt worden. In de Achterhoek gaat het om ongeveer 700 mensen per jaar. Woningen moeten passend, betaalbaar en op maat zijn. Als samenwerkingspartners in de Achterhoek hebben we een wettelijke opgave om urgente aandachtsgroepen die moeten uitstromen naar (on)zelfstandige woonvormen of reguliere woningen, te huisvesten.

De meeste aandachtsgroepen zijn 1- of 2-persoonshuishoudens en hebben een laag inkomen. Doordat de sociale huurvoorraad in de Achterhoek niet evenwichtig is verdeeld, zijn deze aandachtsgroepen ook niet evenwichtig verdeeld.

Voor het met voorrang kunnen toewijzen van sociale huurwoningen aan urgente doelgroepen is een huisvestingsverordening nodig. De huisvestingsverordening is een verplicht onderdeel uit de Wvrv. Deze verordening bepaalt welke woningzoekenden voorrang krijgen bij toewijzing van woonruimte. Het zorgt ervoor dat kwetsbare groepen sneller toegang krijgen tot passende huisvesting. In gemeente Berkelland is nog geen huisvestingsverordening van kracht. Naar verwachting worden gemeenten per 1 januari 2027 verplicht een huisvestingsverordening vast te stellen onder de Wvrv. Deze verordening moet ook een urgentieregeling bevatten voor woningzoekenden. Hier wordt gezamenlijk in de Achterhoek aan gewerkt op basis van de regionale kaders.

5.1.4 Statushouders

De gemeente krijgt elk half jaar van de minister een taakstelling in te huisvesten statushouders. Halfjaarlijks wisselt de taakstelling. Het voorgenomen verbod op het geven van een urgentiestatus aan statushouders in het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting staat recht tegenover de verplichte taakstelling van het Rijk. We constateren daarmee dat het (voorgenomen) rijksbeleid inconsistent is.

Statushouders hebben doorgaans geen of een laag inkomen en vallen onder de doelgroep voor een sociale huurwoning. In 2024 heeft ProWonen 20,7% van de woningen direct toegewezen aan de aandachtsgroepen: 6,7% hiervan is toegewezen aan statushouders, 14% aan andere aandachtsgroepen. In 2023 was dit 19,6% voor aandachtsgroepen waarvan 7,3% aan statushouders. Ons beleid tot nu toe is dat statushouders gehuisvest worden in kernen met ten minste een basisschool en supermarkt. In de praktijk betekent dit dat statushouders gehuisvest worden in Beltrum, Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo. Hierdoor is er minder sprake van een gewenste spreiding dan mogelijk zou zijn. De ervaring leert dat de meeste kinderen van statushouders in Haarlo naar school gaan, naar de taalklas en veelal boodschappen doen in andere kernen.

We constateren dat met name het huisvesten van (hele) grote gezinnen, een uitdaging is.

Jaar	Aantal personen*	Aantal woningen*
2023	74	39
2024	77	36
2025 t/m aug	65	33

* Gehuisveste statushouders in aantallen personen volgens het taakstellingsvolgsysteem (TVS) van het COA
 ** Aantal toegewezen woningen aan statushouders door ProWonen

Gehuisveste statushouders

Figuur 8.14 Gehuisveste statushouders

5.1.5 Arbeidsmigranten

Landelijke context

In Nederland waren in 2022 1.231.107 arbeidsmigranten werkzaam. 984.169 zijn reguliere arbeidsmigranten, 246.938 zijn te duiden als kennismigrant. 40% van de huisvesting voor arbeidsmigranten in Nederland is

zonder nadere regels van gemeenten geschikt volgens de norm (conform keurmerk Stichting normering flexwonen) in het rapport van het Rijk 'Geen tweederangs burgers' (2020). Dit rapport benadrukt het belang van adequate huisvesting voor arbeidsmigranten en stelt normen vast om hun leefomstandigheden te verbeteren. 65% van de uitzendorganisaties heeft een tekort aan huisvestingsplaatsen, er is dus nog steeds een aanzienlijke behoefte aan geschikte huisvesting voor arbeidsmigranten.

Rijksoverheid neemt verschillende maatregelen om de werk- en leefomstandigheden en de rechtspositie van arbeidsmigranten in Nederland te verbeteren. In 2020 stelde de overheid het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten aan ("commissie Roemer"). Doel van dit aanjaagteam was om voorstellen te doen over verbeterende maatregelen. Het aanjaagteam heeft 50 aanbevelingen gedaan. Daar waar wij als gemeente een rol hebben bij de aanbevelingen, is er in dit programma aandacht voor.

Regionale context

Om de kwaliteit van de huisvesting en leefomstandigheden van arbeidsmigranten in de regio Achterhoek te verbeteren is in juli 2024 een regionaal convenant gesloten door betrokken partijen. Dit zijn onder andere verblijfsaanbieders, uitzendbureaus, werkgevers en gemeenten. Het regionale convenant heeft betrekking op:

- a. Registratie en informatie
- b. Voldoende aanbod en nabijheid
- c. Kwaliteit huisvesting
- d. Sociaal (voorkomen dakloosheid, bevorderen gezondheid en zelfredzaamheid)
- e. Voorkomen dakloosheid
- f. Bevorderen gezondheid en zelfredzaamheid

Het convenant is ondertekend door betrokken partijen. Dit zijn onder andere verblijfsaanbieders, uitzendbureaus, werkgevers en gemeenten. Daar waar wij als gemeente een rol hebben bij bovenstaande thema's, is er in dit programma aandacht voor.

Op de Laarberg heeft de gemeente Oost Gelre inmiddels een positief principebesluit genomen over een migrantenhotel. Het is de verwachting dat het vergunningtraject eind 2025 is afgerond. De capaciteit van dit hotel biedt mogelijk ook kansen voor Berkellandse ondernemers die hun arbeidsmigranten willen huisvesten. De huisvesting is bedoeld voor arbeidsmigranten werkzaam bij bedrijven op respectievelijk Laarberg, binnen de gemeente Oost Gelre en de regio Achterhoek.

Euregionale context

Arbeidsmigranten werkzaam in onze omgeving kunnen woonachtig zijn in Duitsland, of andersom. Bijzondere situaties ontstaan langs de grens, waar arbeidsmigranten regelmatig in dienst treden bij Nederlandse bedrijven, om vervolgens over de grens in Duitsland gehuisvest te worden. Dergelijke constructies maken het ingewikkeld voor de instanties die verantwoordelijk zijn voor controle en toezicht om grip te krijgen op uitzendbureaus die zich schuldig maken aan uitbuiting. Lagere vastgoedprijzen in Duitsland spelen een rol in de keuze van Nederlandse uitzendbureaus om arbeidsmigranten over de grens te huisvesten. Ook het gebrek aan een efficiënte afstemming tussen Nederlandse en Duitse overheden maakt dat het aantrekkelijk is voor uitzendbureaus om de grens op te zoeken.

Aantal arbeidsmigranten in Berkelland

Het is lastig om een goed beeld over het aantal arbeidsmigranten in Berkelland te vormen. Uit handhavingsacties blijkt namelijk dat inschrijving lang niet altijd geregeld is. Ook is het lastig om via werkgevers een beeld te vormen. Berkelland kent geen werkgevers waar arbeidsmigranten op grote schaal op één vaste plek werken. Op het moment van schrijven van het volkshuisvestingsprogramma zijn we daarom

in afwachting van een onderzoek vanuit Provincie Gelderland. Dit onderzoek moet ons meer duidelijkheid geven over het aantal arbeidsmigranten in onze gemeente.

Om voor nu toch een (voorlopig) beeld te hebben, is met hulp van de Bedrijvenkring Berkelland een vragenlijst onder lokale ondernemers uitgezet. Daarnaast hebben we onze handhavingcijfers geanalyseerd. Hieruit komt grofweg het volgende beeld naar voren: 20-25 arbeidsmigranten verblijven in Berkelland en zijn hier ook werkzaam, 50-60 arbeidsmigranten verblijven in Berkelland en zijn elders werkzaam en 5-6 arbeidsmigranten verblijven elders maar zijn hier werkzaam

We schatten kortom dat er 70 tot 85 arbeidsmigranten in onze gemeente verblijven en er 25 tot 31 werkzaam zijn. Hiermee bedoelen we geen ontheemde Oekraïners die in onze gemeente werken en in de gemeentelijke opvang verblijven.

Arbeidsmigranten verblijven op verschillende manieren als we het hebben over de duur van een periode. De Engelse termen tussen haken zijn termen die de verblijfssector hanteert:

a. *Kort verblijf (short-stay):*

Arbeidsmigranten die tot 4 maanden verblijven.

De werkgever van de arbeidsmigrant is verantwoordelijk voor de huisvesting.

De gemeente is verantwoordelijk voor de kaders en vergunningverlening. Onze inschatting is dat 75% (53 tot 68 personen) momenteel in Berkelland kort verblijft.

b. *Middellang verblijf (mid-stay):*

Arbeidsmigranten die 4 tot 12 maanden verblijven.

De werkgever van de arbeidsmigrant is verantwoordelijk voor de huisvesting.

De gemeente is verantwoordelijk voor de kaders en vergunningverlening. Onze inschatting is dat 8% (5 tot 6 personen) momenteel in Berkelland middellang verblijft.

c. *Lang verblijf (long-stay):*

Arbeidsmigranten die langer dan 12 maanden verblijven of zich permanent willen vestigen. Arbeidsmigranten zijn zelf verantwoordelijk voor het vinden van een woning. Zij zijn regulier woningzoekende en aangewezen op de bestaande woningmarkt door een woning te kopen of huren. Onze inschatting is dat 15% (11 tot 14 personen) momenteel in Berkelland lang verblijft.

5.1.6 *Mensen met een woonwagencultuur*

Het Europees verdrag voor de rechten van de mens (EVRM) (en in navolging daarvan het Rijks Beleidskader gemeentelijke woonwagen- en standplaatsenbeleid) bepaalt dat gemeenten zich in moeten spannen voor de huisvesting van mensen met een woonwagencultuur. In 2018 heeft het ministerie van BZK het gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid opgesteld.

Als onderdeel van bovenstaande ontwikkelingen is in november 2023 het oude gemeentelijke woonwagen(uitsterf)beleid ingetrokken en is in maart 2024 een nieuw toewijzingsbeleid voor standplaatsen ingegaan. Het nieuwe beleid maakt de ruimtelijke realisatie van woonwagenstandplaatsen mogelijk. Belangstellenden voor een woonwagenstandplaats kunnen zich sindsdien formeel registreren middels een inschrijfformulier. Op basis van de gegevens op het inschrijfformulier wordt gekeken of er voldaan wordt aan de voorwaarden die gesteld zijn in het toewijzingsbeleid. Belangstellenden die hieraan voldoen staan definitief ingeschreven als belangstellende voor een woonwagenstandplaats.

De gemeente Berkelland heeft momenteel 3 officiële woonwagendplaatsen. Twee in Borculo en één in Ruurlo. Deze zijn in eigendom van- en beheer door de gemeente. Wij hebben op dit moment 10 belangstellenden op de lijst. 4 uit de gemeente Berkelland en 6 van buiten de gemeente Berkelland.

5.1.7 Ouderen

In hoofdstuk 2 is onder 'context en opgave' ingegaan op de ontwikkelingen rondom vergrijzing in Berkelland.

In Berkelland zijn momenteel ongeveer 2.100 nulredenwoningen, waarvan het grootste deel in de sociale huur (1.700 woningen). Volgens de regionale woonzorganalyse van bureau HHM zijn van de in totaal 20.045 woningen circa 15.800 woningen toekomstbestendiger te maken.

In de huidige planvoorraad zijn volgens de gemeentelijke Basisregistratie adressen en gebouwen 444 woningen opgenomen die levensloopbestendig zijn en daarmee geschikt voor senioren. Dit komt overeen met 39% van de totale woningbouwopgave.

5.1.8 Uit de samenleving

Uit het participatieproces rondom wonen met zorg in Berkelland komt naar voren dat inwoners behoefte hebben aan kleinschalige, passende woonvormen die aansluiten bij hun zorgvraag en bij de schaal van de kern waarin ze wonen. Er is nadrukkelijk aandacht gevraagd voor meer levensloopbestendige woningen, zodat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen in hun vertrouwde omgeving. Ouderen hebben nu onvoldoende kennis van beschikbare voorzieningen en zorgtechnologie. Daarnaast blijkt uit de participatie dat inwoners waarde hechten aan nabijheid van zorgvoorzieningen, goede bereikbaarheid en sociale samenhang.

5.1.9 Conclusie

In Berkelland is er een groeiende behoefte aan passende huisvesting voor diverse aandachtsgroepen. Voor urgente groepen geldt wettelijke voorrang, waarvoor vanaf 2027 een huisvestingsverordening verplicht wordt. Passende woonruimte, vaak in combinatie met zorg of ondersteuning, is essentieel voor hun welzijn en zelfredzaamheid. Door vergrijzing en personeelstekorten neemt de druk op mantelzorg toe. Regionale samenwerking is noodzakelijk om aandachtsgroepen evenwichtig te huisvesten. De huisvesting van statushouders en arbeidsmigranten vraagt om maatwerk, betere spreiding en duidelijke afspraken, mede vanwege inconsistent rijksbeleid en beperkte registratie.

5.2 Welke doelen hebben we voor aandachtsgroepen

5.2.1 Urgente groepen

Voor sommige mensen die zich in een kwetsbare situatie bevinden, is het lastig om woonruimte te vinden. Deze mensen hebben niet alleen een dak boven hun hoofd nodig, vaak hebben zij ook behoefte aan zorg en/of ondersteuning. Er ligt voor de Achterhoek een opgave in het zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Ook wel 'fair share' genoemd. Het streven naar een 'fair share' impliceert een rechtvaardige verdeling van beschikbare woningen, waarbij rekening wordt gehouden met de diverse behoeften van verschillende groepen in de samenleving.

In de Regionale afspraken evenwichtige verdeling huisvesting urgente aandachtsgroepen Achterhoek is afgesproken dat Berkelland ongeveer 100 mensen per jaar uit de urgente doelgroep huisvest. De verdeling in type urgente doelgroep moet verder uitgewerkt worden. Ook is deze huisvesting afhankelijk van voorwaarden, bijvoorbeeld van financiële tegemoetkoming voor mogelijke extra zorg- en/of welzijnskosten die we als gemeente moeten maken. Het doel is vooral dat passende huisvesting voor de doelgroep wordt gerealiseerd.

5.2.2 Statushouders

We huisvesten in samenwerking met ProWonen jaarlijks via de taakstelling van het Rijk toegewezen statushouders. Het voornemen van het Rijk om voorrang voor statushouders te verbieden achten we onwenselijk, onrealistisch en averechts.

5.2.3 Arbeidsmigranten

In het regionale convenant is de afspraak gemaakt om op 1 januari 2027 ten minste 1.500 extra verblijfsplaatsen toe te voegen in de regio. Daar zal Berkelland, net als de andere regiogemeenten, haar deel in mogelijk moeten maken. Het aantal voor Berkelland hangt af van het aantal initiatieven van werkgevers. Een ander regionaal doel is het huisvesten van 90% van de arbeidsmigranten op 1 januari 2030. Arbeidsmigranten moeten zo dicht mogelijk bij hun werkplek wonen in een woonplek van goede kwaliteit. We willen dakloosheid onder arbeidsmigranten regionaal voorkomen.

We willen dat arbeidsmigranten deel kunnen uitmaken van de lokale samenleving, daarin (afhankelijk van hun verblijfsduur en eigen wensen) kunnen integreren en de Nederlandse of Engelse taal kunnen leren. Arbeidsmigranten zijn vanuit de Wet Basisregistratie Personen (BRP) zelf verantwoordelijk voor een juiste registratie als ingezetene of niet-ingezetene. Verblijfsbieders/uitzenders stimuleren arbeidsmigranten tot de registratie als ingezetene in de Basis Registratie Personen (BRP).

5.2.4 Mensen met een woonwagencultuur

Vraag van mensen met een woonwagencultuur en aanbod van woonwagenstandplaatsen moeten meer in evenwicht zijn, op de korte en lange termijn. Voor geïnteresseerden in een woonwagenstandplaats, moet het duidelijk zijn hoe ze hiervoor in aanmerking kunnen komen.

De formele woonwagenstandplaatsen in Berkelland zijn momenteel in eigendom van- en beheer door de gemeente. Hier ligt echter niet onze expertise, zeker niet in het beheer. Op termijn wordt in ieder geval het beheer, en mogelijk ook het eigendom, overgedragen aan een professionele partij, zoals een woningcorporatie. We volgen hierin het beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid van het ministerie van BZK (2018). Hierin wordt gesteld: *“Woonwagenbewoners die een huishoudinkomen hebben tot aan de inkomensgrenzen, genoemd in artikel 48 van de Woningwet, behoren tot de doelgroep van woningcorporaties. Het ontwikkelen, verhuren en exploiteren van woonwagenlocaties, standplaatsen en woonwagens behoort daarmee tot de kerntaak van de woningcorporaties.”*

5.2.5 Ouderen

Zelfstandig wonen

Veruit de meeste senioren kunnen heel lang zonder hulp zelfstandig blijven wonen. In het nationale programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO) wordt landelijk de norm gesteld: ‘zelf als het kan; thuis als het kan en digitaal als het kan’. Daar sluiten we ons lokaal bij aan. Digitale platforms kunnen helpen bij hulpvragen en naoberschap.

We verwachten dat inwoners nadenken over hun toekomst. Hoe willen ze op hun oude dag wonen, en wat is realistisch? Van wie willen en kunnen we zorg verwachten, mocht het nodig zijn? Is men bereid om mantelzorg te verlenen aan een ander, en hoe ver gaat die mantelzorg?

Wonen in de nabijheid van voorzieningen

De druk op de zorg neemt toe maar het (potentieel) zorgpersoneel neemt af. Voor zelf- en samenredzaamheid is de nabijheid van voorzieningen gewenst. Dit maakt bijvoorbeeld de afhankelijkheid van vervoer op termijn minder. Niet alleen voor inwoners, ook voor het afnemende aantal professionals en vrijwilligers. Voor hen is nabijheid efficiënt in tijden van afnemend personeel en een toenemende doelgroep. Daarbij moet er voldoende huisartsenzorg voorhanden zijn.

Levensloopgeschikt (ver)bouwen

Wat we bouwen of verbouwen, bouwen we zo levensloopgeschikt mogelijk. We zetten ons samen met de doelgroep zelf in om te voorzien in passende huisvesting met de benodigde zorg en ondersteuning. Hierbij zit urgentie in het realiseren van nieuwbouwwoningen, maar we richten ons tegelijkertijd op het aanpassen en geschikt maken van onze bestaande woningvoorraad. Het WOZO becijfert dat er de komende jaren landelijk 290.000 woningen extra nodig zijn die geschikt zijn voor ouderen. Van die 290.000 ouderewoningen zijn 170.000 woningen nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woningen en 40.000 zorggeschikte woningen. In Berkelland voegen we tot 2031 minimaal toe: 160 zorggeschikte woningen, 35 geclusterde woningen en 410 nultredenwoningen. Deze toevoeging bestaat zowel uit grondgebonden- als gestapelde woningen. Bij gestapelde woningen hebben we aandacht voor het gebruik van liften door (dementerende) ouderen.

Het uitgangspunt is dat minimaal 30% van de nieuwbouw geschikt moet zijn voor senioren, waarvan bij voorkeur 50% voldoet aan het nultredenprincipe. Door bij te bouwen voor ouderen, worden ook verhuisbewegingen op gang gebracht (doorstroming), waardoor kansen voor bijvoorbeeld jongeren ontstaan. Daarnaast geldt dat in veel gevallen nieuwe nultredenwoningen ook beschikbaar zijn voor 'reguliere' woningzoekenden. Een gemengde samenstelling in bewoning kan ook kansen bieden voor mantelzorg, indien nodig. Het moet voor initiatiefnemers snel duidelijk zijn waar hun initiatief aan moet voldoen.

Ouder worden in het buitengebied

Een kwart van onze inwoners woont in het buitengebied. Nabijheid bij voorzieningen is waardevol. Wanneer voorzieningen niet nabij zijn, bijvoorbeeld in het buitengebied, moet er op een andere manier sprake van nabijheid zijn, namelijk door informele ondersteuning vanuit de persoonlijke sociale basis.

5.2.6 Conclusie

Gemeente Berkelland heeft als doel om passende woonruimte voor alle doelgroepen in de woningvoorraad te hebben, vaak in combinatie met zorg of ondersteuning. Diverse kwetsbare groepen zijn als aandachtsgroepen aangemerkt. Voor urgente groepen geldt wettelijke voorrang bij huisvesting. De sociale en fysieke leefomgeving speelt een belangrijke rol in welzijn en zelfredzaamheid. Door vergrijzing en personeelstekorten in de zorg neemt de druk op mantelzorg en ondersteuning toe. Regionale samenwerking is nodig om de aandachtsgroepen evenwichtig in de regio te huisvesten.

5.3 Hoe gaan we de doelen bereiken voor aandachtsgroepen

5.3.1 Urgente groepen

regionale huisvestingsverordening op. De huisvestingsverordening wordt gebruikt om urgente doelgroepen met urgentie in de sociale huurvoorraad te kunnen huisvesten. Elke gemeente in de regio levert een evenredig aandeel in het eerlijk verdelen van de huisvestingsopgave van urgente groepen. Hier maken we afspraken over. Hiermee erkennen we de noodzaak om de uitdagingen op de regionale woningmarkt gezamenlijk aan te pakken. Vanuit de overtuiging dat iedereen verantwoordelijkheid draagt in deze opgave en vanuit het besef van de aanzienlijke druk op de woningmarkt.

De kwalitatieve randvoorwaarden voor het huisvesten van urgente aandachtsgroepen in een buurt of wijk moeten goed zijn. Randvoorwaarden zijn geschiktheid en draagkracht van de buurt of wijk, haar bewoners en de nabijheid van zorg- en welzijnsvoorzieningen.

Het is te verwachten dat een deel van de inwoners die onder de noemer 'urgente aandachtsgroepen' vallen, behoefte heeft aan professionele hulp en ondersteuning. Dit legt een aanzienlijke druk op de sociale teams van de Achterhoekse gemeenten. Om een eerlijke herverdeling van deze groepen te waarborgen, is het essentieel dat het Rijk bij de toewijzing van financiële middelen rekening houdt met deze nieuwe verdeling.

5.3.2 Statushouders

Op dit moment is nog onduidelijk of, en zo ja op welke manier, statushouders een voorrangspostie mogen hebben in de huisvestingsverordening. We wachten de behandeling van de Wvrv af.

ProWonen is onze partner in het huisvesten van statushouders. We stappen af van de eis dat statushouders in een kern met ten minste een basisschool en supermarkt gehuisvest moeten worden. Hierdoor kan ProWonen ook statushouders in de andere kleine kernen huisvesten, voorkomen we clustering van deze doelgroep en bereiken we juist spreiding. Spreiding kan bijdragen aan een snellere integratie. Om de slagingskans voor regulier woningzoekenden op peil te houden, zetten we met ProWonen, naast toewijzing van reguliere woningen, in op andere oplossingen.

De eerste andere oplossing is het kamergewijs verhuren aan jongeren (Nidos) en volwassenen. Daarbij gaan we met ProWonen in gesprek over het beschikbaar houden van woningen, voor het geval er nareizigers komen. Als tweede voegen we in Ruurlo, Borculo en Neede modulaire sociale huurwoningen toe die gedeeltelijk worden verhuurd aan statushouders. Ten derde houden we de mogelijkheid open om ten behoeve van het huisvesten van hele grote gezinnen zelf als gemeente grote gezinswoningen aan te kopen, wanneer dit nodig is. Of om ProWonen te verzoeken een woning aan te kopen of voor ons te beheren. We gaan hierover met ProWonen in gesprek.

5.3.3 Arbeidsmigranten

We stimuleren, in regionaal verband, arbeidsmigranten om zich in te schrijven in de BRP (Basisregistratie Personen) indien zij van plan zijn langer dan vier maanden in Nederland te verblijven, en in het RNI (Registratie Niet-Ingezetenen) als ze voor kortere periodes in Nederland verblijven. Arbeidsmigranten zijn verplicht om zich in te schrijven als ze vier maanden of langer in Nederland verblijven. Als regiogemeenten zullen we ons aansluiten bij landelijke initiatieven om inschrijving in de BRP/RNI voor internationale werknemers te vereenvoudigen.

We hebben een vast aanspreekpunt bij burgerzaken voor partijen en internationale werknemers met betrekking tot inschrijving in de BRP. Ook gaan we samen met verblijfsbieders afspraken maken om de inschrijving van internationale werknemers in de BRP (bij een verblijf van langer dan vier maanden gedurende een periode van een half jaar) op een efficiënte wijze mogelijk te maken. We zullen partijen en internationale werknemers ook helpen in de informatievoorziening door flyers over de inschrijving te delen.

Als gemeente hebben we de wettelijke bevoegdheid om verblijfsbelasting op te leggen aan verblijfsbieders voor het verblijf van internationale werknemers die verblijven in de regio en niet zijn ingeschreven in de BRP. Dit doen we nog niet maar we houden de mogelijkheid open. Wanneer we het wel doen, worden de hoogte en toepassing van deze belasting conform het convenant regionaal afgestemd.

Wet goed verhuurderschap

De gemeente heeft op basis van verschillende wetgeving bepaalde juridische instrumenten om de huisvesting van bepaalde doelgroepen, en daarmee ook arbeidsmigranten, te reguleren. Dit zijn de Wet goed verhuurderschap, de Omgevingswet en de Huisvestingswet. Van deze drie mogelijkheden, is de Wet goed verhuurderschap het beste inzetbaar in Berkelland.

De Wet goed verhuurderschap is opgesteld om te waarborgen dat verhuurders zich aan de regels van goed verhuurderschap houden en om misstanden op de huurmarkt tegen te gaan. Artikel 5 van deze wet biedt gemeenten de mogelijkheid een zogenoemde verhuurverordening op te stellen, waarin wordt bepaald dat zonder vergunning van het college in bepaalde gevallen een woon- of verblijfsruimte niet mag worden verhuurd. Deze vergunningplicht mag afgebakend worden voor specifieke doelgroepen, waaronder arbeidsmigranten. De wet maakt bij de weigeringsgronden ook een koppeling met de Wet BIBOB. De be-

doeling is daarmee echt om slechte aanbieders uit de markt te weren. Als verhuurders de benodigde vergunning niet vragen, biedt de Wet goed verhuurderschap de mogelijkheid tot handhaving. Door inzet van de mogelijkheden uit de Wet krijgen we grip op de huisvestingsomstandigheden van arbeidsmigranten, misstanden kunnen eerder worden gesignaleerd (en idealiter voorkomen), en slechte verhuurders kunnen worden geweerd. Ook verwachten we meer zicht op het aantal arbeidsmigranten in Berkelland. We stellen een verhuurverordening op en leggen deze ter vaststelling voor aan de gemeenteraad. Aan het opzetten van een nieuw vergunningstelsel zit wél een uitvoeringsvraagstuk. Of, en zo ja hoeveel capaciteit vrijgemaakt zou moeten worden voor de uitvoering van een verhuurverordening is niet te voorspellen zolang de scope van zo een regeling niet vaststaat. Dit komt, samen met financiële consequenties, terug bij het voorstel voor de verordening. Capaciteit en de financiële gevolgen, kunnen nog een reden zijn om toch af te zien van het vaststellen van een verhuurverordening.

Huisvestingsvormen en locaties

Voor die gevallen waar het bestemmings- of omgevingsplan niet voorziet in huisvesting van arbeidsmigranten is in dit hoofdstuk beschreven waar de gemeente huisvesting van arbeidsmigranten wenselijk kan achten. De gemeente stelt bij de huisvestingsvormen en locaties een aantal uitgangspunten en eisen waaraan een initiatief in ieder geval moet voldoen om medewerking te verkrijgen zoals beschreven in deze beleidsnotitie. Dit is altijd onderdeel van een bredere ruimtelijke afweging, mede op basis van andere beleidsvelden zoals parkeren, goed woon- en leefklimaat, milieu etc. Daarbij kijkt de gemeente naar de effecten van het initiatief. Daarin neemt de gemeente de effecten mee die het initiatief heeft op de omgeving en de effecten die de omgeving heeft op het initiatief. Ook moet een initiatief op het gebied van kwaliteit altijd voldoen aan het regionale convenant zoals genoemd in 5.1.4.

	Woningen	Herinvulling vastgoed	Nieuwbouw
Verblijfsrecreatieterreinen	Nee	Nee	Nee
Kantoren of bedrijventerreinen	Ja, bedrijfswoningen	Ja, mits	Ja, mits
In de kern (woonbuurten, centrum, aan de as, radialen, rondwegen of rand)	Nee	Ja, mits	Nee
In het buitengebied	Ja, bedrijfswoningen	Ja, mits	Nee

Afweging huisvestingsvormen en locaties voor huisvesting arbeidsmigranten

Figuur 8.15 Afweging huisvestingsvormen en locaties voor huisvesting arbeidsmigranten

Een beschrijving van de huisvestingsvormen en -locaties is te vinden in de begrippenlijst.

5.3.4 Mensen met een woonwagencultuur

Op korte termijn breiden we het aantal woonwagenstandplaatsen met 5 plaatsen uit naar een totaal van 8. In Borculo is de planning om 3 woonwagenstandplaatsen toe te voegen waarmee het totaal daar op 5 standplaatsen komt. In Ruurlo is de planning om 2 woonwagenstandplaatsen toe te voegen waarmee het totaal daar op 3 standplaatsen komt. Voor deze uitbreiding hebben we een cofinanciering van het Rijk aangevraagd en ontvangen van €28.000 uit de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA). Onze gemeenteraad heeft het aanvullend benodigde krediet beschikbaar gesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kosten worden terugverdiend door middel van huurinkomsten. Het project zal op de langere termijn dus kostenneutraal zijn. De verwachting is om de nieuwe woonwagenstandplaatsen in 2026 op te leveren.

De gemeente neemt vooralsnog de rol van verhuurder van (de nieuwe) woonwagenstandplaatsen op zich. Wij zien hier echter op termijn een rol voor ProWonen (wat voor bewoners met een laag inkomen ook tot de kerntaken van ProWonen behoort) of een andere professionele verhuurder. We gaan hierover met ProWonen in gesprek. De toegewezen huurder is zelf verantwoordelijk om een woonwagen op de standplaats te realiseren. Wanneer ProWonen of een andere professionele partij de verhuurdersrol van de gemeente overneemt kan deze ervoor kiezen om ook de woonwagens in de verhuur op te nemen. Dit laatste doen wij niet.

Het aantal belangstellenden ligt momenteel hoger dan de 5 toe te voegen standplaatsen. Om de beschikbaar komende standplaatsen zorgvuldig te kunnen verdelen onder de belangstellenden wordt de beleids-

regel toewijzing van woonwagendplaatsen Berkelland 2024 gehanteerd. Bij het opstellen van het toewijzingsbeleid is zoveel mogelijk aangesloten op het landelijke beleidskader.

5.3.5 Ouderen

Zelfstandig wonen

Het Rijk en de branchevereniging van zorgorganisaties voeren de campagne 'Praat vandaag over morgen' en landelijk en regionaal loopt het project Praat vandaag over morgen. Hierin is aandacht is voor bewustwording over hoe je oud wilt worden wat de mogelijkheden en beperkingen zijn in de zorg en wat je nu al kunt doen ter voorbereiding op je oude dag. Vanuit het Integraal zorg akkoord (IZA) is de uitvoeringcoalitie Veerkrachtig ouder worden ook bezig met dit thema. Vanuit het gezond en actief leven akkoord (GALA) worden vitaliteitsdagen georganiseerd waarin bewustwording ook een belangrijk onderwerp is.

We willen de oudere doelgroep blijven bereiken, werken aan wederzijdse verwachtingen en stimuleren gebruik te maken van bestaande voorzieningen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. We gaan door met de seniorenhuisbezoeken en peilen hierbij regelmatig bij de doelgroep of dit middel aansluit bij de doelen.

We gaan door met een structureel overleg op (ouderenzorg)organisatieniveau tussen wonen, welzijn en zorgpartners. Als gemeente organiseren we dit gesprek. Daarbij zijn we afhankelijk van agenderen van onderwerpen door deelnemers.

Wonen in de nabijheid van voorzieningen

Bij nieuwe woonzorginitiatieven geven we initiatiefnemers mee dat ze contact op moeten nemen met de lokale huisartsen over de te leveren basiszorg.

We onderzoeken in samenwerking met ProWonen, huurdersverenigingen, zorg- en welzijnsorganisaties 'woonzorgzones'. We starten met de vier grote kernen. Na afronding en afhankelijk van het succes, kijken we verder naar de kleine kernen. Woonzorgzones kenmerken zich door:

- a. Een gebied in en nabij het centrum, in de nabijheid van voorzieningen
- b. Bij nieuwbouwinitiatieven in deze zones programmeren we in principe levenloopgeschikte of andere zorgwoningen
- c. Woonzorgzones dragen bij aan het versterken van de sociale basis:
 1. individueel (mensen willen meedoen in de maatschappij, het liefst op eigen kracht);
 2. gemeenschappelijk (mensen zoeken elkaar op, ze delen een passie en willen zich inzetten voor iets);
 3. institutioneel (georganiseerde professionele inzet).
- d. Haal- en brengfuncties zijn geclusterd, zorg moet gecentraliseerd worden in kernen met vervoer (vanuit het buitengebied)
- e. Wanneer de openbare ruimte rondom nieuwbouwinitiatieven wordt aangepakt, is deze dementievriendelijk. Bij andere aanpak van de openbare ruimte, houden we waar mogelijk ook rekening met dementievriendelijkheid. Een beweegvriendelijke omgeving waarin ontmoeten makkelijk gemaakt wordt. Fysieke ingrepen zoals duidelijke looppaden met voldoende verlichting, bankjes om onderweg uit te kunnen rusten, goede bewegwijzering, zichtbaarheid van herkenningspunten, het voorkomen van hoogteverschillen en obstakels op de grond dragen bij aan een meer dementievriendelijke wijk.

Bij het publiceren van nieuwe woningbouwinitiatieven op de gemeentelijke website, geven we ook aan bij welke projecten ouderenhuisvesting gerealiseerd wordt.

Levensloopgeschied (ver)bouwen

Zorgkantoren zorgen voor de bijbehorende inzet op Wlz-zorg - verbonden aan Wlz-cliënten, die gebruikmaken van de zorggeschikte woningen. Het zorgkantoor kent hiervoor een zorgplicht en zal met zorgaanbieders inkoopafspraken maken die bijpassend zijn.

Het toevoegen van levensloopgeschikte woningen voor ouderen kan zorgen voor doorstroming in de woningvoorraad. Een bijkomend voordeel is dat de huidige woning niet (ingrijpend) verbouwd hoeft te worden waarbij een beroep gedaan wordt op de Wmo. ProWonen voegt zowel nieuwe levensloopgeschikte woningen toe, als dat ze kansen zoekt om woningen effectiever in te zetten voor oudere inwoners. Dit nemen we op in prestatieafspraken.

In onze planvoorraad categoriseren en sturen we niet alleen op type betaalbaarheid maar ook op type toegankelijkheid en/of doelgroep. Dit doen we op dezelfde manier waarop we sturen op betaalbaarheid, via overeenkomsten.

Bij initiatieven met geclusterde woonvormen en voorzieningen, moedigen we aan dat alle bewoners gebruik maken van samenwerkende zorgaanbieders en dat onderling vastleggen.

We stellen een beoordelingskader voor nieuwe woonzorginitiatieven op. Een sterke betrokkenheid van inwoners, in de geest van de omgevingsvisie, wordt hierin opgenomen. Evenals de impact voor de dienstverlening van huisartsen.

Premantelzorgwoningen

De beleidsregel van gemeente Berkelland over premantelzorgwoningen (2025) biedt inwoners de mogelijkheid om vooruitlopend op een toekomstige mantelzorgsituatie een zelfstandige tijdelijke woning op hun erf te realiseren. Een premantelzorgwoning is een zelfstandige, tijdelijke wooneenheid bij een bestaande woning, bedoeld voor maximaal twee personen. De woning is bedoeld voor mensen die in de toekomst mantelzorg gaan verlenen of ontvangen, bijvoorbeeld bij ouderdom of een voortschrijdende ziekte.

Mantelzorgwoningen

In gemeente Berkelland is het op basis van landelijke regelgeving mogelijk om een mantelzorgwoning te realiseren bij een bestaande woning. Een mantelzorgwoning is een tijdelijke extra woonruimte op hetzelfde erf, bedoeld voor degene die zorg ontvangt of verleent. De mantelzorgwoning is bedoeld voor situaties waarin sprake is van langdurige, intensieve en onbetaalde zorg tussen naasten.

Ouder worden in het buitengebied

In gemeente Berkelland is het op basis van landelijke regelgeving mogelijk om een mantelzorgwoning te realiseren bij een bestaande woning. Een mantelzorgwoning is een tijdelijke extra woonruimte op hetzelfde erf, bedoeld voor degene die zorg ontvangt of verleent. De mantelzorgwoning is bedoeld voor situaties waarin sprake is van langdurige, intensieve en onbetaalde zorg tussen naasten.

De beleidsregel van gemeente Berkelland over premantelzorgwoningen 2025 biedt inwoners de mogelijkheid om vooruitlopend op een toekomstige mantelzorgsituatie een zelfstandige tijdelijke woning op hun erf te realiseren.

We nemen deel aan de regionale verkenning naar toekomstbestendige zorg in het buitengebied waarin inwoners centraal staan. Regionaal wordt met zorgorganisaties onderzocht hoe de afname van thuiszorg zich ontwikkelt en hoe we hier regionaal gezamenlijk op kunnen inspelen.

5.3.6 Conclusie

Gemeente Berkelland zet in op een integrale aanpak voor de huisvesting van aandachtsgroepen, met samenwerking op regionaal niveau en maatwerk per doelgroep. Urgente groepen krijgen voorrang via een nog op te stellen regionale huisvestingsverordening, waarbij spreiding en nabijheid van voorzieningen centraal staan. Voor statushouders worden alternatieve woonvormen en modulaire woningen ingezet om clustering te voorkomen en integratie te bevorderen. Arbeidsmigranten worden beter ondersteund via registratie, toezicht en inzet van de Wet goed verhuurderschap. Voor ouderen en mantelzorgers worden levensloopgeschikte woningen, mantelzorgwoningen en woonzorgzones ontwikkeld, gericht op doorstroming en het combineren van wonen en zorg.

6 Woon- en leefomgeving

6.1 Inzichten in de woon- en leefomgeving

6.1.1 Leefbaarheid in Berkelland

Goed wonen is voor een deel afhankelijk van de woning. Maar om te voldoen aan de behoefte van inwoners is een fijne leefomgeving zeker net zo belangrijk.

Leefbaarheid verwijst naar de mate waarin een woonomgeving als prettig, veilig en functioneel wordt ervaren door haar bewoners. Dit volkshuisvestingsprogramma helpt om wonen en leefbaarheid te verbeteren, maar kijkt niet naar alle onderdelen van leefbaarheid. We focussen op aspecten zoals sociale cohesie, voorzieningen, bereikbaarheid, groenvoorziening en de kwaliteit van de openbare ruimte.

De Leefbaarometer van het Ministerie van Binnenlandse zaken meet de algemene leefbaarheid op basis van indicatoren zoals veiligheid, voorzieningen, woningvoorraad, sociale samenhang. De score op de Leefbaarometer is voor Berkelland 'goed'. Deze meting is wel uit 2022.

Gemeente	Berkelland
Periode	2022
Leefbaarometerklasse	Goed

Leefbaarometerklasse

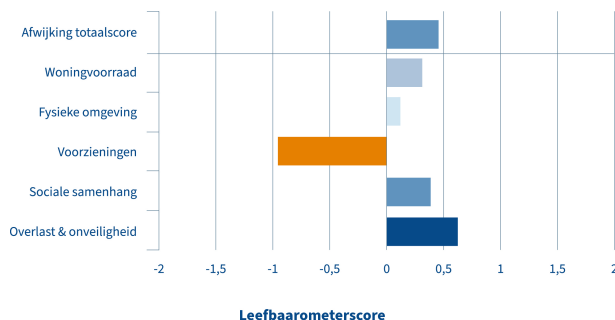
Figuur 8.17 Leefbaarometerklasse

6.1.2 Sociale cohesie inwoners

In gemeente Berkelland is sprake van sterke sociale verbondenheid; inwoners kennen elkaar doorgaans en begroeten elkaar op straat. Deze verbondenheid, geworteld in tradities en lokale identiteit, is nog meer zichtbaar in de kleinere kernen en vormt een belangrijke kracht binnen de gemeenschap. Deze sociale cohesie is van grote waarde voor de toekomstige ontwikkelingen in de zorg. Het omzien naar elkaar en het zorgen voor elkaar zijn centrale thema's, zoals ook toegelicht in hoofdstuk 4, en krijgen extra betekenis in het licht van de vergrijzing.

6.1.3 Voorzieningen

Voorzieningen in Berkelland zijn van belang voor de leefbaarheid. De nabijheid tot basisvoorzieningen, zoals zorg, onderwijs, openbaar vervoer, winkels en sportfaciliteiten verhogen het woongenot voor bewoners. Voorzieningen zoals buurthuizen, bibliotheken en sportclubs bieden plekken voor ontmoeting en verbinding.



Figuur 8.18 Leefbaarometerscore

In de figuur van de Leefbaarometer wordt het aantal voorzieningen in Berkelland in afwijking van het landelijk gemiddelde getoond als een 'grote negatieve bijdrage'. De Leefbaarometer in paragraaf 5.1.1 geeft aan dat de algehele score goed is, hoewel het aantal voorzieningen negatief scoort. De situatie in Berkelland past binnen een bredere landelijke trend waarbij het aantal voorzieningen stagneert of zelfs afneemt, veroorzaakt door vermindering van voorzieningen in dorpen, zoals het verdwijnen van buslijnen, sluiting van winkels of scholen, en verminderde bereikbaarheid.

6.1.4 Bereikbaarheid

Bereikbaarheid bepaalt mede hoe prettig, functioneel en verbonden een woonomgeving is. Het zorgt ervoor dat inwoners makkelijk bij scholen, zorginstellingen, winkels, sportlocaties en culturele voorzieningen kunnen komen. Slechte bereikbaarheid kan leiden tot sociale uitsluiting. Bereikbaarheid vergroot de zelfredzaamheid van inwoners. Gebieden die goed bereikbaar zijn, worden als aantrekkelijker ervaren door woningzoekenden. De infrastructuur in gemeente Berkelland is momenteel functioneel. Er zijn beperkt OV-verbindingen. Ruurlo heeft een treinstation. Inwoners geven in de participatiesessies aan dat aansluiting met de buslijnen vanuit treinstation Ruurlo prima is. Voor inwoners die niet met het openbaar vervoer kunnen of willen reizen, is er in de Achterhoek een regionaal vervoersysteem dat mensen van deur-tot-deur vervoert. Aanvullend hierop zijn er vrijwillige vervoersdiensten.

De belangrijkste verkeersweg door gemeente Berkelland naar Twente is de N18, ook wel de Nieuwe Twenteroute genoemd. Deze autoweg loopt van Varsseveld via Eibergen, Haaksbergen en Enschede. Door deze autoweg zijn Eibergen en Neede prima vestigingsplaatsen voor forensen die in Twente werken.

6.1.5 Groene woonomgeving

Natuur, landschap en klimaat vormen essentiële pijlers voor de kwaliteit, duurzaamheid en ruimtelijke beleving van de fysieke leefomgeving.

Positieve invloed natuur en landschap

Wetenschappelijk onderzoek (green spaces theory) heeft aangetoond dat groene ruimten (zoals parken, plantsoenen, bossen, tuinen, natuur in het buitengebied) een positieve invloed hebben op de gezondheid en het welzijn van mensen en op leefbaarheid van de fysieke omgeving. Groen in onze leefomgeving draagt namelijk bij aan een verbeterde luchtkwaliteit, aan sociale interactie en vermindering van stress en nodigt uit tot fysieke activiteiten. Ook blauw in onze leefomgeving, door bijvoorbeeld de aanwezigheid van rivieren, beken en andere waterpartijen, heeft positieve invloed op onze mentale en fysieke gezondheid (blue spaces theory). Het is daarom belangrijk dat we bij het ontwikkelen van woonomgevingen van de toekomst naast alle andere relevante aspecten voldoende aandacht hebben voor zowel 'groene' als 'blauwe' natuur. Gemeente Berkelland kent een rijke biodiversiteit, niet alleen in natuurgebieden, maar ook in de bebouwde omgeving. Juist in tuinen, parken, bermen en bedrijventerreinen liggen belangrijke kansen om de biodiversiteit te versterken. De bebouwde omgeving fungeert als verbindingszone tussen grotere natuurgebieden en biedt leefruimte voor tal van soorten, waaronder vogels, insecten en kleine zoogdieren.

Klimaat

Het klimaat verandert. Dit heeft verschillende gevolgen voor zowel het stedelijk als het landelijk gebied. Het aantal en de intensiteit (pieken) van extreme buien nemen toe. Deze hevige buien gaan de afvoercapaciteit van het rioleringsstelsel overstijgen. Dit zorgt voor meer/vaker water op straat en voor grotere overstorten van het riool op het oppervlaktewater. Daarnaast kan wateroverlast optreden doordat sloten en beken het water niet snel genoeg bergen of afvoeren. Verder hebben toenemende perioden van hitte en droogte gevolgen voor de kwaliteit van de leefomgeving. Hitte kan leiden tot gezondheidsklachten bij met name kwetsbare groepen, zoals zieken en ouderen.

De uitdaging is om de bebouwde omgeving en het buitengebied zodanig in te richten dat de negatieve gevolgen van de effecten van klimaatverandering beperkt blijven. Het vergroten van het waterbergend vermogen van de bebouwde kom en in lager gelegen gebieden/ beekdalen in het landelijk gebied via robuuste groene en blauwe netwerken speelt hierbij een belangrijke rol. Hierbij gaat het niet alleen om de openbare ruimte, maar ook om particulier terrein. Er is een trend waarneembaar van het verharderen van tuinen (onderhoudsvrij maken) en de openbare ruimte, door een toenemende druk op de ruimte (woningbouw, groei van bedrijventerreinen etc.). Als gevolg hiervan zullen de effecten van klimaatverandering toenemen bij het optreden van intensieve buien en/of hoge temperaturen.

Hitte is niet alleen een probleem buiten de woning, maar ook in de woning. Voor afdoende geïsoleerde woningen is het namelijk niet alleen het geval dat ze weinig warmte verliezen in de winter, maar ook in de zomer. Bij bestaande bouw, maar ook bij nieuwbouw is het daarmee wenselijk dat er aandacht uitgaat naar de koelbehoefte.

De leidraad voor de inrichting van de openbare ruimte (LIOR) van Berkelland is een technische richtlijn waarin dit onderwerp onder andere beschreven staat. Het bevordert samenhang, duurzaamheid en klimaatadaptatie in ontwerp en uitvoering. Bijvoorbeeld hergebruik van materialen en lokale inzet van middelen worden gestimuleerd (zie ook paragraaf 5.3.3).

6.1.6 Huidige vestigingsklimaat

Berkelland is een aantrekkelijke woonomgeving voor nieuwe inwoners. Berkelland kende in 2024 een positieve instroom van inwoners uit andere regionale gemeenten. Volgens de meest recente gegevens van het CBS-dashbord verhuisbewegingen en de dataset 'Verhuisde personen tussen gemeenten' vestigden zich in 2024 ongeveer 1.100 personen van buiten de gemeente in Berkelland. Er vertrokken ongeveer 950 personen naar andere gemeenten. Dat betekent een positief binnenlands migratiesaldo van 150 personen.

De gemeente is aantrekkelijk voor vestigers, vooral vanwege de relatief betaalbare woningen in verhouding tot de rest van Nederland. Jongeren die voor studie of werk zijn verhuisd van Berkelland naar een andere regio, willen vaak terugkeren naar Berkelland, vooral naar de ouderlijke woonplaatsen. Jonge gezinnen vormen een belangrijke instroomgroep, zij kiezen Berkelland omdat er in vergelijking tot de rest van Nederland nog betaalbare koopwoningen zijn en Berkelland een rustige woonomgeving is. Vooral gezinnen uit omliggende gemeenten zoals Lochem, Haaksbergen en Oost Gelre vestigen zich hier.

Arbeidsmigranten en statushouders vormen een kleinere, maar relevante groep. Goede huisvesting voorkomt overlast, bevordert integratie en zorgt ervoor dat deze groepen veilig en menswaardig kunnen wonen, terwijl de gemeente tegelijkertijd haar wettelijke en economische verantwoordelijkheden nakomt.

6.1.7 Conclusie

De inzichten laten zien dat Berkelland een aantrekkelijke woonomgeving met sterke sociale cohesie biedt, met veel groen en relatief betaalbare woningen in verhouding met andere delen van Nederland. De instroom van jonge gezinnen bevestigt dit. Tegelijkertijd staan voorzieningen en bereikbaarheid onder druk, vooral in kleinere kernen. Klimaatverandering vraagt om een robuuste inrichting van de leefomgeving. Goede huisvesting voor aandachtsgroepen zoals statushouders en arbeidsmigranten is essentieel voor integratie en leefbaarheid.

6.2 Welke doelen hebben we voor de woon- en leefomgeving

6.2.1 Behouden en versterken vitale kernen

Voor de fysieke woonomgeving is leefbaarheid van groot belang omdat het direct invloed heeft op het welzijn van bewoners, hun binding met de buurt en de aantrekkelijkheid van een gebied om in te wonen. Daarom is leefbaarheid van belang bij beleidskeuzes rond woningbouw, herstructurering en gebiedsontwikkeling. Het positieve gevoel over de leefbaarheid in Berkelland van de inwoners willen we zo houden of versterken. Een randvoorwaarde voor leefbaarheid is een passende woning.

Voor sterke, levendige kernen is een goede demografische mix noodzakelijk, maar met behoud van de Achterhoekse identiteit. We willen toewerken naar sterke draagkrachtige kernen met een diversiteit aan inwoners die gezamenlijk sociaaleconomisch in balans zijn. De gemeente hecht veel waarde aan participatie en het versterken van de eigen kracht van inwoners. Sociale netwerken zoals familie, vrienden en verenigingen spelen hierin een sleutelrol. De samenstelling van de bevolking – de demografische mix – is bepalend voor het slagen van deze sociale verbinding. Door de beperkte toegankelijkheid van de woningmarkt komt deze mix onder druk te staan, wat leidt tot een eenzijdigere bevolkingssamenstelling in bepaalde wijken. Dit heeft directe gevolgen voor de leefbaarheid en sociale dynamiek binnen de gemeente.

Demografische mix door gedifferentieerd aanbod

Een gedifferentieerd aanbod in woningbouw betekent dat er een variatie aan woningtypes, prijsklassen en woonvormen wordt aangeboden, zodat er voor verschillende doelgroepen passende woonruimte beschikbaar is. Dit betekent dat er verschillende woningtypes moeten worden aangeboden in verschillende prijsklassen. Zodat er voor alle doelgroepen een passende woning te vinden is. Denk hierbij ook aan verschillende woonvormen en levensloopbestendige woningen. Een gedifferentieerd aanbod draagt bij aan een evenwichtige woningmarkt, voorkomt eenzijdige bebouwing en bevordert sociale cohesie in wijken.

Lokale woningzoekenden

We willen een omgeving bieden waar iedereen zich welkom voelt en kan wonen. De instroom van vestigers mag er niet toe leiden dat lokale starters er niet tussen komen en genoodzaakt zijn om te verhuizen naar een andere gemeente. Daarom bouwt Berkelland ook meer dan noodzakelijk is voor de groei van het aantal huishoudens. Voor de versterking van de sociale verbinding is het belangrijk dat inwoners, die in onze gemeente zijn geboren en getogen een kans krijgen om hier te kunnen blijven wonen. Deze inwoners hebben hun familie, vrienden en kennissen hier wonen. Ze draaien mee als vrijwilliger of besteden hun vrije tijd aan het verenigingsleven. Hierdoor ontstaat naoberschap, waar de Achterhoek zo om bekend staat. Een informeel netwerk van zorg en steun ontstaat zonder tussenkomst van instanties. Bij ziekte, overlijden, verbouwingen of andere gebeurtenissen is hulp bieden aan elkaar een gewoonte die met de paplepel is ingegeven. Deze Achterhoekse kracht moet versterkt worden en mag niet in gevaar komen. Het is de fundering van een veerkrachtige en leefbare samenleving die zo cruciaal is voor de toekomstontwikkelingen die we op ons af zien komen.

De voorrang voor lokale inwoners op de woningmarkt mag de instroom van nieuwe doelgroepen echter niet te beperken, zodat de demografische mix onder druk komt te staan en wijken eenzijdiger worden. Nieuwe instroom van vestigers kan juist van meerwaarde zijn voor de vitaliteit van een kern, voor onderwijs, verenigingen en sport. Het klinkt tegenstrijdig maar Berkelland wil in goede balans recht doen aan de woonbehoeften van zowel inwoners uit de eigen gemeente als nieuwe vestigers.

6.2.2 Voldoende voorzieningen

We willen de gemeente voor verschillende doelgroepen aantrekkelijk houden. Daarom is het van belang de voorzieningen op niveau te houden. Gezinnen willen graag goede scholen en speelplekken. Ouderen hebben baat bij zorgvoorzieningen en toegankelijkheid. (zie hoofdstuk 4). Jongeren vinden sport, cultuur en openbaar vervoer belangrijk.

Voorzieningen trekken nieuwe mensen aan en houden jongeren in de gemeente. Dit zorgt voor economische vitaliteit en stimuleert lokale werkgelegenheid en bedrijvigheid. Goede voorzieningen verminderen de noodzaak om te reizen naar andere gemeenten.

Dit draagt bij aan duurzaam wonen en minder verkeersdruk.

De voorzieningen voor Berkelland zoals ontmoetingsruimten, onderwijs, sport en scholen zijn een groot aandachtspunt bij uitbreiding van woonwijken. Groei van het aantal woningen en huishoudens zal de score voor de Leefbaarometer zeker beïnvloeden, wanneer de voorzieningen niet meegroeien.

6.2.3 Goede bereikbaarheid

Gemeente Berkelland ziet bereikbaarheid als een essentieel onderdeel van de fysieke leefomgeving, waarbij aandacht is voor duurzaam vervoer, mobiliteit voor jong en oud.

De gemeente kiest voor een aanpak, waarbij bereikbaarheid wordt meegenomen in de samenwerking met partners zoals woningcorporaties, zorgaanbieders en bewoners. Dit betekent dat bij gebiedsontwikkeling en woningbouwprojecten ook wordt gekeken naar de ontsluiting van wijken, de nabijheid van voorzieningen en de toegankelijkheid voor mensen met beperkingen.

6.2.4 Gezonde groene woonwijken

Gemeente Berkelland wil natuurinclusief bouwen stimuleren. Beperking van verharding en het bevorderen van groen in de openbare ruimte zijn cruciale maatregelen. Deze dragen niet alleen bij aan biodiversiteit, maar ook aan klimaatadaptatie, gezondheid en leefkwaliteit. Inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties spelen hierin een sleutelrol. Door hen actief te betrekken en te ondersteunen, kan de gemeente samen met haar partners een robuust en veerkrachtig ecosysteem realiseren binnen de bebouwde omgeving.

Aanpassingen klimaatverandering

Volgens de nationale ambitie wil gemeente Berkelland dat de woonkernen en het buitengebied uiterlijk in 2050 klimaatbestendig zijn ingericht. Dat betekent dat de gemeente een basis beschermingsniveau biedt. Concreet betekent dit dat in 2050 bij extreem hevige neerslag (70 mm in een uur) er geen schade optreedt aan bebouwing, infrastructuur en aan vitale voorzieningen. Er staat maximaal 20 cm water op straat. Bij een bui van 90 mm in een uur blijven hoofdwegen bereikbaar en drinkwater en energie beschikbaar.

We willen dat inwoners zich bewust zijn van de consequenties van extreem weer. Zodat ze weten welke maatregelen zij zelf kunnen nemen om schade te voorkomen. Daarnaast werken we naar acceptatie, dat de negatieve gevolgen van extreem weer niet altijd kunnen worden voorkomen.

Recreatie

Bij de ontwikkeling van nieuwe woonwijken of doorontwikkeling van bestaande wijken is het belangrijk dat er voldoende aandacht is voor recreatieruimte zodat bewoners voldoende ruimte hebben om te recreëren in hun nabije omgeving. In de toekomst dreigt namelijk een tekort te ontstaan aan recreatieruimte, terwijl dit juist belangrijk is voor het welzijn en welbevinden van mensen. Momenteel is hier nog geen nationale norm voor. Wel zijn er verschillende richtlijnen en normen die door overheden worden gebruikt. Deze normen zijn echter richtinggevend of adviserend. Dat wil zeggen, er bestaan geen normen die wettelijk zijn vastgesteld.

6.2.5 Aantrekkelijk vestigingsklimaat realiseren

We willen voldoende woningen bouwen voor de vestiging van werknemers (zowel lokaal als van buiten de gemeente) om meerdere redenen. Werknemers dragen bij aan de economische, sociale en ruimtelijke vitaliteit van een gemeente zoals Berkelland: Ze zijn essentieel voor sectoren zoals bouw, zorg, techniek, logistiek en productie. Zonder voldoende woonruimte kunnen bedrijven moeilijk personeel aantrekken of behouden, wat economische groei belemmert. Dit versterkt het vestigingsklimaat voor bedrijven, die op hun beurt bijdragen aan werkgelegenheid en voorzieningen. De opgave is berekend op een ruimte voor uitbreiding van de woningvoorraad voor de toestroom van werknemers uit omliggende regio's. Zie paragraaf 2.2.1.

6.2.6 Conclusie

Gemeente Berkelland streeft naar een leefbare, vitale woonomgeving met een sterke sociale basis, goede voorzieningen en een gezonde demografische mix. Door gevarieerde woningbouw, aandacht voor bereikbaarheid, groen en klimaatbestendigheid wil de gemeente zowel lokale inwoners als nieuwe vestigers een passende woonplek bieden. Dit draagt bij aan sociale cohesie, economische vitaliteit en een toekomstbestendige leefomgeving.

6.3 Hoe gaan we de doelen bereiken voor de woon- en leefomgeving

6.3.1 Behouden sociale cohesie

Gemeente Berkelland stuurt op een prettige woonomgeving door inzet van beleidsmaatregelen en gebiedsgerichte aanpak. Er wordt ingezet op verbinding van inwoners door een balans tussen vestigers van buiten de gemeente en lokale inwoners, door een goede spreiding van kleinere aantallen nieuwbouwwoningen over de kernen en aandacht voor natuur.

Bij het toevoegen of transformeren van de woningvoorraad sturen we op het behoud en de versterking van sociale binding en leefbaarheid in de kernen.

Vorrang voor lokale inwoners gemeente Berkelland

1. Koopwoningen

Gemeente Berkelland stelt een anterieure realisatieovereenkomst op waarin we een inspanningsverplichting opnemen voor de exploitant om woningen eerst aan te bieden aan de lokale inwoners, voordat deze openbaar worden aangeboden.

Gemeenten mogen onder bepaalde voorwaarden voorrang geven aan lokale inwoners bij de toewijzing van koopwoningen, vooral bij sociale nieuwbouw. Dit wordt mogelijk gemaakt door een wijziging van de Huisvestingswet, die gemeenten meer ruimte geeft om lokaal maatwerk toe te passen. Zo mag een gemeente bij de helft van de beschikbare huurwoningen en nieuwbouw koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens (in 2025: € 405.000) voorrang geven aan mensen met een economische, maatschappelijke of lokale binding met de gemeente. Omdat we met de inzet van de mogelijkheid uit de wet het risico lopen dat we juist minder in plaats van meer woningen lokaal kunnen aanbieden, zetten we deze niet in maar gaan we door met onze huidige werkwijze.

2. Huurwoningen

ProWonen mag maximaal 5% van de sociale huurwoningen met voorrang toewijzen aan inwoners uit de kern. Bij nieuwbouwprojecten mag maximaal 50% van de aangeboden woningen worden toegewezen aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten in de kern. Deze afspraken zijn met de samenwerking voor het woonplatform Thuis in de Achterhoek gemaakt en kunnen eventueel nog wijzigen in de toekomst.

Fijnmazige groei voor goede leefbaarheid

Berkelland wil, zoals aangegeven in de Omgevingsvisie, alle kernen fijnmazig laten groeien. In plaats van grootschalige uitbreiding op één plek, kiest Berkelland voor een aanpak waarbij meerdere kernen passend laten groeien. Elke kern heeft een eigen identiteit en kenmerken, behoeften en uitdagingen. Berkelland wil met fijnmazige groei beter inspelen op lokale wensen en omstandigheden. Berkelland bestaat uit een aantal kleine kernen. Om de leefbaarheid in al deze kernen te behouden, is het nodig om op veel plekken verspreid over de gemeente, kleinere aantallen woningen toe te voegen. Dit leidt automatisch tot een fijnmazige en brede woningbouwopgave. Zie ook paragraaf 2.3.

6.3.2 Integrale wijkaanpak

In de wijk Neede Noordoost werkt gemeente Berkelland samen met bewoners en woningcorporatie ProWonen aan een toekomstbestendige woon- en leefomgeving. Hierbij worden thema's als gezondheid, klimaatadaptatie, sociale cohesie en levensloopbestendigheid gecombineerd.

6.3.3 Groene kernen

We werken integraal aan een toekomstbestendige, biodiverse en klimaatadaptieve leefomgeving door middel van beleidsplannen en gebiedsgerichte maatregelen. Met het biodiversiteitsplan bieden we concrete handvatten en inspiratie om deze ambities waar te maken. Met deze aanpak werkt Berkelland aan een toekomstbestendige leefomgeving waarin biodiversiteit een vanzelfsprekend onderdeel is van beleid, inrichting en beheer. De gemeente zet hiermee in op een toekomstbestendige leefomgeving waarin natuur en mens in balans zijn.

Daarnaast is gemeente Berkelland een onderzoek gestart naar de staat van instandhouding van gebouw-bewonende soorten. De resultaten van dit onderzoek leggen we vast in een Soortenmanagementplan (SMP). Dit SMP is randvoorwaardelijk aan de verduurzaming van de gebouwde omgeving zoals die zal worden vastgelegd in ons Warmte-/Koudeprogramma.

Biodiversiteitsplan

Om biodiversiteit effectief te bevorderen, zet de gemeente in op de volgende concrete sturingsmiddelen:

- a. In de bebouwde omgeving worden gebiedsgerichte maatregelen ingezet op vergroening, natuurinclusief bouwen en het beperken van verharding.
- b. In het buitengebied ligt de focus op ecologisch beheer en landschapsherstel.
- c. Biodiversiteit wordt verankerd in ruimtelijke plannen en vergunningverlening, met aandacht voor inrichting en materiaalgebruik.
- d. Inwoners, (agrarische) bedrijven en maatschappelijke organisaties worden actief betrokken via communicatie, ondersteuning en voorbeeldprojecten.
- e. Per gebiedstype zijn kenmerkende soorten benoemd als ambassadeursoorten die als indicator dienen voor biodiversiteit en als leidraad voor monitoring.

Zie voor meer informatie het Biodiversiteitsplan gemeente Berkelland.

Groenbeleidsplan

In het Groenbeleidsplan 2024-2033 en het bijbehorende Groenstructuurplan is de 3-30-300 regel opgenomen. De eerste regel is dat alle inwoners vanuit huis minstens drie bomen (van behoorlijke omvang) moeten kunnen zien in verband met het belang van zichtbaar groen voor de mentale gezondheid en welzijn. De tweede regel is een 30% boomkroonpercentage op wijkniveau, dit ten aanzien van koeling van de omgeving, een beter luchtmilieu en mentale en fysieke gezondheid. De derde regel hanteert een 300 meter aan maximale afstand van een park of groene ruimte om te recreëren. Dit stimuleert het recreatief gebruik van groen en heeft daarmee een positief effect op zowel de lichamelijke als geestelijke gezondheid. Groen draagt ook bij aan het beperken van hittestress. De aanwezigheid van groen, en dan met name bomen met grote kroonprojecties, zorgt voor een verkoelend effect ten opzichte van versteende omgevingen. Dit maakt dat dergelijke omgevingen in hete periodes een positieve bijdrage leveren voor mensen en dieren.

De gemeente streeft naar een samenstelling van inheemse soorten die een positieve bijdrage leveren aan onze biodiversiteit. Hierbij wordt geprobeerd om een mix van soorten toe te passen, voor variatie in het straatbeeld én voor een robuust groenbestand, wat de kwetsbaarheid en eenzijdigheid van klassieke monoculturen voorkomt. Voor zover mogelijk proberen we groene zones op elkaar aan te laten sluiten, zodat deze zich verbinden tot een effectieve groenstructuur wat bijvoorbeeld insecten ten goede komt.

Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie

In het kader van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) heeft Samenwerking Water Achterhoek+, waar gemeente Berkelland deel van uitmaakt, stresstesten laten uitvoeren op het gebied van wateroverlast, hitte, droogte en overstroming. De voortvloeiende acties zijn gewaarborgd binnen de beleids- en werktafel van Samenwerking Water Achterhoek+, waar verscheidene medewerkers van gemeente Berkelland een bijdrage aan leveren.

Inrichting openbare ruimte

In onze Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) zijn algemene technische inrichtingseisen voor de openbare ruimte van gemeente Berkelland opgenomen. De LIOR is van toepassing op alle projecten en werkzaamheden in de openbare ruimte. Klimaatadaptatie is verweven in de LIOR met behulp van technische maatregelen.

Watertakenplan

Het Watertakenplan (WTP) Berkelland 2024-2034 geeft inhoudelijke, financiële en programmatische sturing aan de uitvoering van watertaken van gemeente Berkelland. De gemeentelijke watertaken zijn uit het oogpunt van volksgezondheid, leefbaarheid en milieubescherming één van de kerntaken van een gemeente.

Water en Bodem Sturend

Op initiatief van Samenwerking Water Achterhoek+(WBS A+) is het project Water en Bodem Sturend (WBS) Achterhoek+ uitgevoerd. Het belangrijkste doel van het project is om de abstracte structurerende keuzes voor water en bodem sturend te vertalen naar een praktisch toepasbaar instrument voor overheden en ontwikkelaars die actief zijn in het Achterhoek+ gebied, bij locatiekeuzes en inrichting van woon- en werklocaties (stedelijke ontwikkelingen). Het project heeft geleid tot twee hoofdproducten:

1. Een signaleringskaart waarmee uitdagingen vanuit het water- en bodemsysteem voor stedelijke ontwikkelingen gesignaleerd worden.
2. Een handreiking WBS voor stedelijke ontwikkeling met praktische tools om WBS toe te passen in ruimtelijke ordening. Denk hierbij aan een voorbeeldenboek met mogelijke maatregelen voor een klimaatbestendige bebouwde omgeving.

Klimaatbestendigheid

Om bestand te zijn tegen klimaatveranderingen, werkt gemeente Berkelland aan de klimaatbestendige inrichting van de publieke (openbare) en private buitenruimte (o.a. tuinen en (parkeer)terreinen) en het watersysteem. Hiervoor hanteert de gemeente een aantal leidende principes:

- a. Benutten van fysieke veranderingen in de openbare ruimte om klimaatbestendige maatregelen te nemen. Dat geldt voor projecten van de gemeente en van het waterschap en ook voor projecten van anderen: inwoners, (agrarische) bedrijven, woningcorporaties, terreinbeheerders en maatschappelijke organisaties. Dat betekent dat onderhoudscycli van infrastructuur, riolering, groen en gebouwen op elkaar worden afgestemd en optimaal worden benut.
- b. Bij keuzes in de inrichting is het water- en bodemsysteem zoveel mogelijk leidend. Door zuiniger om te gaan met water komen er meer grondwatervoorraden. Voor bouwlocaties gaat de voorkeur uit naar locaties waar geen conflict ontstaat met de belangen van water en bodem. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het vermijden van bouwen op locaties die noodzakelijk zijn voor het bergen en afvoeren van water. Verder is het streven om verharding van de bodem tegen te gaan, waardoor meer water infiltreert. Ook wordt een hoger grondwaterpeil beoogd.

Anticiperen op klimaatverandering

Om te kunnen anticiperen op klimaatverandering en overlast tijdens hevige neerslag en droogte te voorkomen, hanteert gemeente Berkelland een gebiedsgerichte strategie voor de verwerking van regenwater. Bij (ver)nieuwbouw zorgt de gemeente ervoor dat er sprake is van een klimaatbestendige bouw en inrichting, met zo min mogelijk afwenteling naar de omgeving. Hierbij geldt het principe dat bij elk initiatief, bouw, verbouw of reconstructie het schone regenwater voor zover redelijkerwijs mogelijk, geheel binnen de plangrenzen wordt verwerkt. Het vuilwater wordt gescheiden van het regenwater aangesloten op het gemeentelijke hoofdriool. Er wordt hierop gestuurd via regels in het omgevingsplan.

6.3.4 Conclusie

Gemeente Berkelland versterkt de leefbaarheid via fijnmazige woningbouw, voor behoud van sociale cohesie. Groene kernen, biodiversiteit en klimaatbestendigheid staan centraal, ondersteund door het Groenbeleidsplan, Watertakenplan en de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte. Via gebiedsgerichte aanpakken en samenwerking met inwoners en partners werkt Berkelland aan een gezonde, duurzame en toekomstbestendige woonomgeving.

7 Aandachtspunten

7.1 Netcongestie en netbewust bouwen

De realisatie van de ambities uit het volkshuisvestingsprogramma vereist het borgen van essentiële randvoorwaarden en een intensieve samenwerking tussen betrokken overheden en partners. Daartoe behoren adequate financiële ondersteuning voor onrendabele woningbouwprojecten, het oplossen van netcongestie op het elektriciteitsnet, het waarborgen van voldoende ambtelijke capaciteit voor planvorming en uitvoering, gerichte investeringen in de bereikbaarheid van nieuwe woonlocaties en het creëren van juridische en ecologische ruimte binnen de geldende stikstofregels. Zonder deze randvoorwaarden komt de voortgang van de volkshuisvestelijke opgave en de uitvoerbaarheid van de woondeal substantieel onder druk te staan.

Voor het behalen van de opgave uit Woondeal 1.1 zijn randvoorwaarden gesteld voor de Provincie zoals stikstofruimte, netcapaciteit, mobiliteit, financiering van onrendabele toppen en voldoende capaciteit bij ambtenaren. Deze voorwaarden zijn cruciaal voor het behalen van de opgave.

De energietransitie zit in een stroomversnelling. Elektrificatie van warmte en koude, mobiliteit, maar ook uitbreidende bedrijventerreinen en woningbouwplannen hebben grote invloed op de nu al schaarse transportcapaciteit. Daarom is er steeds vaker sprake van netcongestie. Sinds 2024 geldt dit ook voor Berkelland.

Netcongestie heeft directe gevolgen voor de woningbouw. In gebieden met netcongestie beperkt de netbeheerder namelijk het recht op transportcapaciteit van elektriciteit. Dit doet zij om de betrouwbaarheid van het elektriciteitsnetwerk te garanderen. In de praktijk betekent dit dat in gebieden met netcongestie de netbeheerder verzoeken niet meer beoordeelt op volgorde van binnenkomst. In plaats daarvan zal zij in gebieden met netcongestie vanaf 1 juli 2026 het door de Autoriteit Consument en Markt (ACM) opgesteld prioriteringskader hanteren. Hiermee vervalt een uitzondering die voor woningbouw (en andere kleinverbruikaansluitingen) bestond. Voor deze doelgroepen was eerdere transportcapaciteit gereserveerd. De juridische onderbouwing van deze werkwijze is echter bij de rechter verworpen. Tussen 1 januari 2026 en 1 juli 2026 bestaat een overgangperiode. Vanaf 1 juli 2026 geldt voor alle verzoeken tot (wijziging van de) aansluiting in gebieden met netcongestie het prioriteringskader.

Vanaf dat moment zullen netbeheerders transportcapaciteit toewijzen voor projecten met maatschappelijke prioriteit. Woningbouw behoort tot één van de prioriteringscategorieën. Om daadwerkelijk ook die prioriteit te verkrijgen zal een ontwikkelaar een bewijslast moeten aanleveren. Het proces en de inhoud van deze bewijslast is nog onduidelijk.

Het is goed mogelijk dat dit al op de korte termijn gevolgen kan hebben voor woningbouwprojecten in Berkelland. Wanneer beperkingen worden ingesteld voor (nieuwe) kleinverbruik aansluitingen concurreren nieuwbouwprojecten namelijk met andere functies. Denk hierbij aan bedrijventerreinen, maatschappelijk

vastgoed, de elektrificatie van mobiliteit en de verduurzaming van woningen voor schaarse transportcapaciteit. Het kan dan zo zijn dat een netbeheerder projecten afwijst op basis van gebrek aan ruimte op het elektriciteitsnetwerk. Wanneer dit gebeurt, gaan we na op welke termijn er wel mogelijkheden zijn. Als beperkte uitstel geen optie is, kijken we naar andere plekken voor het realiseren van de planvoorraad.

Voor de toekomst zeggen de netbeheerders dat de kosten te hoog zijn om kabels en leidingen zo groot te maken dat ze altijd de hoogste pieken aankunnen. Dat wil zeggen dat zelfs wanneer de ergste problemen worden opgelost, het aannemelijk is dat op basis van een mechanisme verzoeken voor transportcapaciteit door de netbeheerder op basis van regels (in plaats van volgorde van binnenkomst) zullen worden beoordeeld.

Netbeheerders sturen daarom op netbewuste nieuwbouw. De ontwikkelingen rondom netbewust bouwen zijn nog pril. Op dit moment zijn de bekendste proefprojecten in Utrecht, Almere en Arnhem. Wat deze met elkaar gemeen hebben is dat zij in samenwerking met netbeheerders worden aangevlogen, dat zij vaak met lokale opslag en een warmteconcept worden gerealiseerd en dat de hoeveelheid en kwaliteit van woningen afhangt van een vooraf vastgesteld aansluitingsbudget. In zulke projecten heeft de gemeente nadrukkelijk een rol.

Bij woningbouw wordt het ook steeds relevanter om na te denken over het koelvermogen van woningen. De zomers worden steeds warmer, en nu woningen steeds beter worden geïsoleerd, wordt het in de zomer steeds moeilijker om de warmte de woning uit te krijgen. In het kader van de leefbaarheid, maar ook vanuit netcongestie, is het belangrijk om te overwegen om koelingseisen te stellen. De installatie van koeling bij nieuwbouw is niet verplicht. Het kan dus zo zijn dat ook bij nieuwbouw in de toekomst extra airconditioninginstallaties worden geïnstalleerd. Dit is een aandachtspunt in het kader van de gezondheid, welstand, en dus netcongestie.

7.2 Stikstof

De wetgeving, de rechtspraak en het beleid over de stikstofwetgeving is de laatste jaren voortdurend in beweging. Dit zal in de (nabije) toekomst waarschijnlijk niet anders worden. Dit betekent dat toekomstige woningbouwplannen zullen moeten worden beoordeeld aan de hand van de dan geldende wet- en regelgeving, met inbegrip van de dan geldende jurisprudentie. Op voorhand is niet aan te geven welke effecten dit kan hebben op de haalbaarheid van toekomstige woningbouwplannen in gemeente Berkelland.

7.3 Capaciteit

De woondeal voor de regio Achterhoek stelt dat voldoende ambtelijke capaciteit een essentiële randvoorwaarde is voor het realiseren van de woningbouwopgave tot en met 2030. Door de veelkernige structuur van de regio, met meer dan 115 kernen verspreid over zeven gemeenten, is de woningbouwopgave versnipperd en kleinschalig van aard. Dit vraagt om intensieve ambtelijke inzet per project, wat leidt tot een relatief hoge werkdruk.

Gemeenten, waaronder ook gemeente Berkelland, geven aan dat zij onvoldoende personele capaciteit hebben om bouwplannen tijdig te ontwikkelen, vergunningen te verlenen en afstemming te organiseren met corporaties, ontwikkelaars en bewoners. Deze knelpunten vormen een risico voor het behalen van de afgesproken bouwdoelstellingen.

Daarom wordt ingezet op het versterken van de ambtelijke capaciteit, onder andere door inzet van een provinciale en regionale flexpool. Deze flexibele schil van deskundigen kan gemeenten ondersteunen bij piekbelasting en complexe trajecten.

De regio Achterhoek vraagt het Rijk en de provincie om erkenning van deze randvoorwaarde en om ondersteuning bij het op peil brengen van de benodigde capaciteit. Zonder deze inzet dreigt vertraging in de uitvoering van de woondeal en het realiseren van betaalbare en passende woningen voor diverse doelgroepen.

Niet alleen de overheid kampt met personeelstekorten. Ook bouwers merken hier steeds meer de gevolgen van. De vraag is of bouwers de landelijke toename van plannen en projecten aankunnen. Ook in de bouw is innovatie nodig om de groeiende bouwstroom aan te kunnen. Denk hierbij aan fabrieksmatig bouwen, zoals ProWonen en Van Wijnen hebben laten zien in de Spoorstraat in Borculo, of zoals de modulaire woningen in Borculo, Ruurlo en Neede.

7.4 Ruimtelijk Perspectief Achterhoek (RPA)

In de Achterhoek vinden we het belangrijk om vanuit onze eigen kracht richting te geven aan de toekomst van de regio Achterhoek. Dat hebben we nodig om samen, 3-O breed, op te trekken in regionale (ruimtelijke) opgaven die op ons afkomen. We (Achterhoekse gemeenten, 8RHK Ambassadeurs en Waterschap Rijn en IJssel) hebben daarom in 2025 gewerkt aan het opstellen van een Ruimtelijk Perspectief Achterhoek (RPA). Het RPA geeft ons handvatten om vanuit gezamenlijkheid antwoorden te geven op actuele ruimtelijke opgaven nu en in de toekomst. Als regio kunnen we op basis van het RPA onze gezamenlijke input leveren aan de ruimtelijke processen die spelen bij het Rijk en de provincie. Het RPA biedt daarnaast inspiratie en richting hoe in de regio om te gaan met vraagstukken in het gebied en kan daarmee een bouwsteen zijn voor gemeentelijke omgevingsvisies en andere ruimtelijke plannen zoals bijvoorbeeld het Volkshuisvestingsprogramma.

7.5 Conclusie

De woningbouw- en woningverbeteringsopgave in Berkelland is sterk afhankelijk van de invloed van netcongestie, stikstofregulering, beperkte ambtelijke en bouwcapaciteit. Netbewust bouwen wordt steeds belangrijker, met aandacht voor energieverbruik, koeling en samenwerking met netbeheerders. Juridische onzekerheid rond stikstof kan plannen vertragen. Door inzet van regionale flexpools en innovatieve bouwmethoden zoals modulaire woningen wordt geprobeerd de capaciteitstekorten te overbruggen en de bouwdoelstellingen haalbaar te houden.

8 Monitoring

8.1 Monitoring Rijk, provincie, regionale en gemeentelijke opgave

De monitoring van de bouwopgave vanuit het Rijk gebeurt via landelijke afspraken en gegevensverzameling, zoals de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw. Gemeenten leveren data aan over hun woningbouwproductie, die het Rijk gebruikt om de voortgang te volgen, knelpunten te signaleren en waar nodig bij te sturen met beleid en financiële impulsen. Dit gebeurt in samenhang met regionale woondeals en prestatieafspraken.

De monitoring van de bouwopgave door de provincie richting gemeenten gebeurt via regionale programmering en jaarlijkse voortgangsrapportages. Gemeenten leveren gegevens aan over geplande en gerealiseerde woningbouw via Provinciale Planregistratie Wonen, waarna de provincie toetst of de woondeal met bijbehorende afspraken, worden nagekomen en waar nodig bijstuurt. Dit gebeurt in samenwerking met de regio's, corporaties en marktpartijen. De monitoring is gericht op het behalen van de afgesproken woningbouwdoelen binnen de ruimtelijke en beleidsmatige kaders.

In de Achterhoek zijn afspraken gemaakt over de monitoring van de bouwopgave in het kader van de Regionale Woonagenda en Woondeal. Tijdens jaarlijkse gesprekken wordt gekeken of de voortgang van afgesproken aantallen nog aansluiten bij de actuele behoefte en of bijstelling nodig is. De monitoring maakt deel uit van bredere prestatieafspraken tussen gemeenten, provincie en het Rijk en is gekoppeld aan de Nationale Woon- en Bouwagenda.

In de woondeal is afgesproken dat er in 2027 of 2028 een nieuw en gedegen behoefteonderzoek wordt uitgevoerd voor de periode na 2030. Dit is ook het moment om in Berkelland weer een brede participatie uit te voeren, waarbij vergelijkbare vragen worden uitgezet zoals voor dit volkshuisvestingsprogramma is gebeurd

In de meerjarige regionale prestatieafspraken voor de Achterhoek wordt de voortgang van de nieuwbouw van sociale huurwoningen gemonitord via een combinatie van regionale en landelijke instrumenten, overlegstructuren en concrete werkafspraken.

Gemeente Berkelland volgt de sociale opgave in strategisch overleg met ProWonen, waarbij monitoring plaatsvindt op basis van gezamenlijke gesprekken en afstemming.

De raad wordt jaarlijks geïnformeerd over de voortgang van de opgave in Berkelland.

8.2 Gevolgen monitoring

Een aantal overkoepelende kaders voor dit volkshuisvestingsprogramma kunnen wijzigen:

- a. Het provinciale Volkshuisvestingprogramma is op het moment van schrijven (najaar 2025), nog niet voltooid;
- b. De Wvrv wordt eind 2025 nog in de Eerste Kamer behandeld en is op het moment van schrijven (najaar 2025) nog niet vastgesteld;
- c. Regionale afspraken kunnen tijdens de looptijd van dit volkshuisvestingsprogramma veranderen.

Op het moment dat kaders op onderdelen anders zijn dan waar wij op het moment van schrijven (najaar 2025) vanuit gaan, dan zullen er in het volkshuisvestingsprogramma aanpassingen doorgevoerd moeten worden.

Daarvoor wordt dan de wettelijke procedure gevolgd, met inbegrip van bijbehorende participatie en communicatie.

9 Begrippenlijst Volkshuisvestingsprogramma Berkelland

Deze begrippenlijst is bedoeld als hulpmiddel bij het lezen van het Volkshuisvestingsprogramma 2026-2035. De definities in deze lijst zijn daarom afgestemd op het gebruik binnen dit programma. Deze lijst is dus niet bedoeld als algemene of officiële definitie van de termen.

Aandachtsgroepen

Groepen woningzoekenden met een specifieke woon- of zorgbehoefte, zoals senioren, statushouders, mantelzorgers, uitstromers uit zorginstellingen, arbeidsmigranten, slachtoffers van huiselijk geweld, jongeren uit jeugdzorg, mensen met een beperking en woonwagengewoners.

Actief grondbeleid

Een strategie waarbij een gemeente zelf grond aankoopt, deze ontwikkelt tot bouw- en woonrijpe grond en vervolgens verkoopt aan ontwikkelaars of eindgebruikers. De gemeente neemt hiermee de regie en verantwoordelijkheid voor de grondexploitatie, wat betekent dat alle kosten en opbrengsten voor rekening van de gemeente komen. Dit beleid wordt ingezet om maatschappelijke doelen, zoals woningbouw voor specifieke doelgroepen, te verwezenlijken en om meer sturing te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling.

Antispeculatiebeding

Contractuele bepaling die voorkomt dat een woning binnen een bepaalde periode wordt doorverkocht voor winst, tenzij er sprake is van uitzonderingen zoals overlijden of echtscheiding.

Arbeidsmigrant/internationale werknemer

De persoon die vanuit een ander land dan Nederland, behorende tot de Europese Unie of behorende tot de zone waarvoor vrij verkeer van personen geldt, of die op grond van een tewerkstellingsvergunning in Nederland, legaal arbeid mag verrichten en naar Nederland komt met het oogmerk om (al dan niet tijdelijk) arbeid te verrichten. Ontheemde Oekraïners die in onze gemeente werken en in de gemeentelijke opvang verblijven vallen hier expliciet niet onder.

Basisregistratie Personen (BRP)

Bevat de persoonsgegevens van de inwoners van Nederland, waaronder personen vanuit het buitenland die langer dan vier maanden in Nederland komen wonen. Voor het verblijf worden de gebruikelijke gemeentelijke heffingen betaald.

Betaalbare koopwoning

Koopwoning met een maximale prijs van €370.000 (Achterhoekse betaalbaarheidsgrens, prijspeil 2025), afgestemd op de inkomenssituatie in Berkelland. De woning moet instapklaar zijn en voldoen aan regionale afspraken.

Dak- en thuislozen

Dakloosheid betekent geen vaste verblijfplaats hebben en niet ingeschreven staan in de Basisregistratie Personen (BRP), terwijl thuisloosheid betekent geen vaste plek hebben, maar wel een (wisselend) adres gebruiken en vaak wel in de BRP staan ingeschreven. Beide vormen omvatten een gebrek aan volwaardige huisvesting.

Energiearmoede

Een situatie waarin huishoudens moeite hebben om hun energierekening te betalen en/of hun woning niet voldoende kunnen verwarmen, koelen of verlichten.

Geclusterde woonvorm

Binnen dit stuk doelen we hierbij op een woningtype binnen ouderenhuisvesting en hanteren we de definitie conform het Afsprakenkader Ouderenhuisvesting: Geclusterde woningen zijn woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een ontmoetingsruimte in pandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen (bijvoorbeeld ca. 100m). Die ruimte is bedoeld voor sociale cohesie en naoberschap en moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn. Ze kunnen bijvoorbeeld ook als (licht) zorgcentrum ingezet worden met spreek/prikuren. Landelijk wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen.

Gebruiksoppervlak

Dit omvat de totale vloeroppervlakte van alle ruimtes die je daadwerkelijk kunt gebruiken voor wonen, slapen, koken en andere dagelijkse activiteiten. Het is een belangrijke maatstaf die onder andere wordt gebruikt bij het bepalen van de WOZ-waarde, het energielabel en bij het kopen of huren van een woning. In de NEN2580-norm wordt omschreven wat wel en niet onder het gebruiksoppervlak valt.

Herstructurering

Dit verwijst naar het proces waarbij bestaande woonwijken of woningcomplexen ingrijpend worden aangepast om beter te voldoen aan de huidige woonbehoeften, bouwkundige eisen en maatschappelijke doelen. Dit kan door middel van sloop, nieuwbouw, verdichting, aanpassing aan demografische veranderingen, verduurzaming of ruimtelijke verbetering.

Huisvesting voor arbeidsmigranten

De woon- of verblijfsruimte die door een verblijfsbieder specifiek voor internationale werknemers wordt ingezet of anderszins ter beschikking wordt gesteld.

Huisvestingsvormen en -locaties

Zie de beschrijvingen onderaan deze begrippenlijst.

Huurprijsregulering

Het geheel aan wettelijke regels en beleidsmaatregelen waarmee de overheid de hoogte van huurprijzen voor woningen beïnvloedt of beperkt. Het doel is om betaalbare huisvesting te garanderen, vooral voor mensen met een laag of middeninkomen.

Jongeren uit jeugdhulp of detentie (18–23 jaar)

Jongvolwassenen die zelfstandig gaan wonen na verblijf in jeugdzorg of justitiële instellingen.

Levensloopbestendige woning

Een levensloopbestendige woning is een woning die is ontworpen om mensen in staat te stellen er gedurende alle levensfasen, inclusief ouderdom, ziekte of handicap, in te kunnen blijven wonen. Dit wordt bereikt door functies, zoals slapen en baden, op de begane grond te integreren, wat de woning toegankelijk maakt en door het ontwerp flexibel te houden voor toekomstige aanpassingen.

Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR)

Een document met technische en functionele eisen, richtlijnen en uitgangspunten voor het ontwerpen en beheren van de openbare ruimte. Het doel is om kwaliteit, uniformiteit, duurzaamheid en een consistente uitstraling in de openbare ruimte te waarborgen voor zowel de gemeente als externe initiatiefnemers. De LIOR dient als een praktisch handboek voor beheerders, ontwerpers en aannemers.

Mantelzorger

Een mantelzorger is iemand die minimaal 8 uur per week en langer dan 3 maanden onbetaald en vrijwillig hulp en zorg biedt aan een naaste (familielid, vriend, buur) die ziek is, een beperking heeft of niet-aangeboren hersenletsel heeft. De zorg gaat verder dan wat als 'gewone' of 'gebruikelijke' hulp wordt gezien en omvat taken zoals boodschappen doen, verzorging, emotionele steun of hulp bij de administratie.

Mantelzorgontvangers

Een mantelzorgontvanger is een persoon die onbetaalde, niet-professionele en vaak langdurige zorg of hulp ontvangt van een familielid, vriend, buur of andere bekende, in plaats van een professionele hulpverlener. Deze hulp vloeit voort uit een duurzame sociale of familierelatie.

Middenhuur

Huurwoningen met een huurprijs tussen €900 en €1.100 per maand (prijspeil 2025), bedoeld voor middeninkomens.

Nachtregister

Verplicht register waarin aanbieders van overnachtingen (zoals hotels, B&B's, vakantieparken, particuliere huisvesters van arbeidsmigranten) gegevens moeten noteren van gasten die overnachten. Het bevat de persoons- en verblijfsgegevens van de gasten en dient onder andere voor het innen van toeristenbelasting.

Netbewust bouwen

Netbewust (nieuw)bouwen is een manier van bouwen en ontwerpen waarbij rekening wordt gehouden met de beschikbare capaciteit en belasting van het lokale energienet.

Netcongestie

Netcongestie is een situatie waarin het elektriciteitsnet op een bepaald punt niet meer elektriciteit kan transporteren dan de maximale capaciteit toelaat. Dit gebeurt als de vraag naar of het aanbod van stroom te groot is voor het net, vergelijkbaar met een verkeersopstopping of 'file' op het stroomnet. Het gevolg is dat er beperkingen zijn voor het aansluiten van nieuwe klanten, het uitbreiden van bestaande aansluitingen, of zelfs het terugleveren van stroom door bijvoorbeeld zonnepanelen.

Nultredenwoning

Zelfstandige woning die zowel intern als extern toegankelijk is. Dit houdt in dat je de woning kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Een nultredenwoning is al toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeft geen aanpassing meer. Voorbeeld: een reguliere eengezinswoning die wordt aangepast met een traplift is geen nultredenwoning.

Omgevingsvisie

Een door de gemeenteraad vastgesteld document dat het lange termijn-beleid voor de fysieke leefomgeving beschrijft. De gemeenteraad heeft de Omgevingsvisie van Berkelland vastgesteld op 24 mei 2024. Een omgevingsvisie is gebaseerd op de Omgevingswet en kan worden uitgewerkt in (thematische) programma's.

Omgevingswet

De Omgevingswet is een Nederlandse wet over de fysieke leefomgeving (alles wat je buiten ziet, hoort en ruikt) die per 1 januari 2024 in werking is getreden. Deze wet en de bijbehorende algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen regelt de balans tussen het beschermen en benutten van de leefomgeving en regelt onderwerpen als water, lucht, bodem, natuur, gebouwen en cultureel erfgoed.

Optoppen

Het toevoegen van één of meerdere extra bouwlagen (verdiepingen) boven op een bestaand woongebouw, meestal een flat of appartementencomplex. Het is een manier om extra woningen te creëren zonder nieuwbouw op een aparte locatie.

Passend toewijzen

Een wettelijke verplichting voor woningcorporaties in Nederland, bedoeld om te zorgen dat huishoudens met een laag inkomen een woning krijgen toegewezen die financieel haalbaar is voor hen.

Corporaties moeten ervoor zorgen dat minimaal 95% van de woningen die zij toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens, een huurprijs onder de aftoppingsgrens heeft. De aftoppingsgrens is een maximale huurprijs die afhankelijk is van de grootte van het huishouden. Voor 1 of 2 personen is dat maximaal € 647,19 en voor 3 of meer personen is dat maximaal € 693,60. Dit toewijzingsbeleid is ingevoerd om te voorkomen dat mensen met een laag inkomen in een huurwoning terechtkomen die te duur is, waardoor ze in financiële problemen kunnen raken. Andersom zorgt het dat mensen die meer te besteden hebben, niet de goedkopere huurwoningen krijgen toegewezen.

Planbegeleiding

Het proces waarbij de gemeente initiatiefnemers ondersteunt bij het vormgeven van ruimtelijke plannen, zoals woningbouw, bedrijfsontwikkeling of herinrichting van een gebied. Planbegeleiding draagt bij aan een snellere doorlooptijd van projecten, betere kwaliteit van ruimtelijke plannen en consistente toepassing van verschillende beleidsvelden die bij een ruimtelijke ontwikkeling komen kijken. De initiatiefnemer bepaalt het tempo in het aanleveren van het plan of aanpassingen daarop. Planbegeleiding vindt plaats in het voortraject en wordt afgerond met het sluiten van een anterieure overeenkomst. Onderdeel daarvan is het maken van afspraken omtrent o.a. parkeren, water, kostenverhaal, stedenbouwkundige inpassing en programmering. Daarna start de initiatiefnemer met een vergunningsaanvraag.

Plannen voor woningbouw

We maken een onderscheid tussen harde plannen, zekere plannen, zachte plannen en potentiële plannen.

Harde plannen zijn vastgestelde plannen waar in beginsel binnen 8 weken een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden afgegeven. Ze zitten in de bouwfase, bouwvoorbereidingsfase (zoals aanbesteding), en/of hebben al een definitieve omgevingsvergunning. Deze plannen zijn concreet en de kans is groot dat ze daadwerkelijk worden uitgevoerd.

Zekere plannen zijn woningbouwprojecten die al ver gevorderd zijn en waarvan het woonprogramma bekend is. Er is een getekende realiseringsovereenkomst, samenwerkingsovereenkomst of koopovereenkomst. De kans dat het project gerealiseerd gaat worden achten wij groot.

Zachte plannen zijn woningbouwprojecten die onderzocht worden op haalbaarheid. De locatie is bekend en de gemeente heeft het project als wenselijk beoordeeld op de Initiatieftafel.

Potentiële plannen zijn plannen of locaties die als kans worden gezien voor woningbouwontwikkeling. Dit kunnen locaties van de gemeente of locaties van andere initiatiefnemers zijn waar het ontwikkelproces nog opgestart moet worden.

Premantelzorgwoning

Een premantelzorgwoning is een tijdelijke, zelfstandige wooneenheid die wordt geplaatst bij een bestaande woning om voorbereid te zijn op een verwachte, toekomstige behoefte aan mantelzorg, zelfs als er op dat moment nog geen directe zorgvraag is. Het biedt een oplossing waarbij zorgverlener en zorgontvanger dicht bij elkaar kunnen wonen, bijvoorbeeld omdat een familielid ouder wordt of een gezondheidsprobleem heeft dat in de toekomst kan leiden tot een (mantel)zorgvraag.

Prestatieafspraken

Jaarlijkse, wettelijk verankerde afspraken, sinds 2015 is vastgelegd in de Woningwet. Deze afspraken hebben gezamenlijke volkshuisvestelijke doelen zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van woningen. De lokale afspraken sluiten aan bij de Nationale Prestatieafspraken (2022), waarin het Rijk, VNG, Aedes en de Woonbond doelen hebben gesteld voor verdubbeling van de bouwproductie, verduurzaming, betaalbaarheid voor lage inkomens en de regionale woondeals als doorvertaling.

Regionale Woonagenda

Een strategisch document waarin gemeenten binnen een regio samen afspreken hoe ze de woningbouw-opgave aanpakken om de woningmarkt beter te laten functioneren. In gemeente Berkelland geldt de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030, welke in 2025 is geactualiseerd.

Regionale Woondeal Achterhoek

Een regionale afspraak tussen de gemeenten in de Achterhoek, het Rijk en de provincie Gelderland om het woningtekort aan te pakken en de leefbaarheid in de regio te versterken.

Registratie Niet-Ingezetenen (RNI)

De RNI bevat de verblijfsgegevens van een persoon in het thuisland, bedoeld voor onder andere personen die korter dan vier maanden in Nederland komen wonen, dan wel verblijven. Een persoon moet zich registreren in de RNI wanneer die niet is ingeschreven in de BRP, maar wel een burgerservicenummer nodig heeft voor bijvoorbeeld werk, zorgverzekering, bankzaken of een studiefinanciering.

Residueel

De residuele grondwaarde is de waarde die overblijft voor grond nadat alle bouwkosten, winsten en btw zijn afgetrokken.

Senioren

In regionale afspraken met betrekking tot wonen zijn dit personen die de ouderdomsgrens van 65+ jaar hebben bereikt.

Slachtoffer van huiselijk geweld

Iemand binnen een huiselijke kring (familie, partner, ex-partner, huisvriend) die te maken krijgt met lichamelijke, psychische, seksuele of financiële mishandeling, vaak met een machtsverschil en een stelselmatig karakter.

Slachtoffer van mensenhandel

Iemand die, door middel van dwang (zoals geweld, misleiding, intimidatie), wordt uitgebuit voor persoonlijk gewin van een ander, bijvoorbeeld in de seksindustrie, bij arbeidsuitbuiting of criminele activiteiten.

Sleutelprojecten

Strategische woningbouwinitiatieven die een grote impact hebben op de woningvoorraad en bijdragen aan de doorstroming op de woningmarkt. Deze initiatieven sluiten aan bij de regionale woonagenda en de Achterhoekse woondeal en zijn onderdeel van het programma Passend Wonen van gemeente Berkelland, zoals beschreven in de Perspectiefnota 2025. Deze projecten zijn essentieel om de woonopgave in de regio te realiseren en de leefbaarheid te versterken.

Sociale huurwoning

Huurwoning met een huurprijs tot €900,07 (prijsspeil 2025), bedoeld voor huishoudens met een lager inkomen (eenpersoonshuishouden: maximaal inkomen €49.669,

meerpersoonshuishouden: maximaal inkomen €54.847 (prijsspeil 2025)).

Sociale koopwoning

Koopwoning met een maximale prijs van €260.000 (prijsspeil 2025), bedoeld voor starters en huishoudens met een lager inkomen.

Sociale en medische urgentie

Onder mensen met een sociaal en/of medische urgentie verstaan we een groep mensen die dringend op zoek is naar een andere woning en soms voorrang krijgt. Denk bij sociale urgentie aan mensen die zich in een acute, noodgedwongen situatie bevinden, waardoor waarin men niet langer zelfstandig een passende woonoplossing kan vinden. Medisch urgente woningzoekenden zijn bijvoorbeeld mensen die door medische redenen niet meer in hun huis kunnen blijven wonen. De woningcorporatie in Berkelland (ProWonen) stelt zelf regels op voor urgentie en voorrang. Dit gebeurt in samenwerking met andere corporaties in de regio Achterhoek. Op basis van een duidelijk urgentiebeleid wordt door ProWonen een zorgvuldige afweging gemaakt of iemand ook werkelijk in een onveilige situatie verkeert.

Starterslening

Een aanvullende lening voor starters in Berkelland via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), bedoeld om het verschil tussen maximale hypotheek en koopprijs te overbruggen. Maximaal €25.000, met een koopprijsgrens van €337.500.

Statushouder

Een asielzoeker die een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde of onbepaalde tijd heeft gekregen en dus legaal in Nederland mag wonen. Vanaf het moment van vergunningverlening is iemand een statushouder en krijgt deze persoon een plaats toegewezen bij een gemeente. Gemeenten zijn vervolgens middels een taakstelling verantwoordelijk voor het huisvesten van de statushouder en het ondersteunen van de integratie in de Nederlandse samenleving.

Stikstofruimte

Ruimte binnen stikstofregels om woningbouw te realiseren of andere ontwikkelingen te laten plaatsvinden zonder negatieve impact op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden.

Student

Een persoon, vaak een jongere, die voltijds onderwijs volgt aan een universiteit, hogeschool of mbo-instelling.

Toegelaten instelling

Een woningcorporatie die door de overheid officieel is erkend om werkzaamheden te verrichten op het gebied van volkshuisvesting. Deze erkenning wordt verleend op basis van de Woningwet en het bijbehorende Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV).

Toekomstbestendig bouwen

Bouwen voor de lange termijn door tijdens het ontwerp van nieuwbouw en herinrichtingslocaties rekening te houden met weersextremen, biodiversiteit, energietransitie en gebruik te maken van circulaire en bio-based materialen.

Traditionele eengezinswoning

Een grondgebonden woning met een eigen voordeur, geschikt voor bewoning door een huishouden bestaande uit 3 of meer personen, doorgaans voorzien van een tuin, een woonkamer, keuken, meerdere slaapkamers op de verdieping en sanitaire voorzieningen. Deze woningtypologie wordt veelal toegepast in woonwijken en vormt een belangrijk onderdeel van het Nederlandse woningaanbod, gericht op gezinnen.

Transformatie

Het verbouwen van bestaande panden, zoals leegstaande kantoren, winkels, scholen of zorginstellingen, naar woonruimte.

Uitzendorganisatie voor internationale werknemers

Een rechtspersoon die aangesloten is bij branchevereniging ABU of NBBU en overeenkomstig een arbeidsovereenkomst een internationale werknemer in dienst heeft.

Urgente doelgroepen

Woningzoekenden die door specifieke, vaak ernstige omstandigheden, met spoed een passende woning nodig hebben en daarvoor via een urgentieverklaring voorrang krijgen op een sociale huurwoning. Het gaat om kwetsbare groepen die een acuut tekort aan huisvesting ondervinden, zoals slachtoffers van huiselijk geweld, mensen die uit de maatschappelijke opvang komen of mensen met ernstige medische of sociale problemen en die door hun situatie niet zelfstandig een woning kunnen vinden (zie ook tekst sociale /medische urgentie).

Verblijfsbieder

Het bedrijf, de werkgever of het uitzendbureau of meervoud daarvan, dat/die huisvesting verzorgt voor internationale werknemers.

Volkshuisvestingsprogramma

Een beleidsdocument waarin de gemeente haar plannen en doelen voor volkshuisvesting vastlegt. Dit programma wordt op grond van de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) en de Omgevingswet vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Warmte-/Koudeprogramma (WKP)

Verplicht programma onder de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) waarin Berkelland per buurt het aardgasalternatief en de activiteiten voor de komende 10 jaar vastlegt. Het WKP wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. In Berkelland is de voorganger van het WKP de Transitievisie Warmte uit 2021.

Werkgever van arbeidsmigranten

De persoon of rechtspersoon (exclusief uitzendorganisaties) die overeenkomstig een arbeidsovereenkomst een internationale werknemer in dienst heeft.

Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv)

Deze wet geeft de overheid (Rijk, provincies, gemeenten) meer wettelijke instrumenten voor sturing op het gebied van woningbouw. Het doel is om sneller, meer en de juiste woningen te bouwen, met een focus op betaalbaarheid en een evenwichtige verdeling, door de regie op hoeveel, waar en voor wie er wordt gebouwd te herstellen.

Woningbouw in tuinen

Beleidsregel van gemeente Berkelland, die mogelijkheden biedt voor het bouwen van een nultredenwoning of een starterswoning op grote percelen binnen de bebouwde kom. Door het stellen van voorwaarden richt deze beleidsregel zich op ouderen en starters.

Woningcorporatie

Een organisatie (meestal een toegelaten instelling) die zich bezighoudt met het bouwen, beheren en verhuren van huurwoningen zonder winstoogmerk, met als doel om betaalbare huisvesting te bieden aan mensen met een laag inkomen of met een bijzondere woonbehoefte zoals ouderen of mensen met een beperking. Woningcorporaties vallen onder toezicht van de overheid en moeten voldoen aan strikte regels, zoals vastgelegd in de Woningwet. In Berkelland is ProWonen de grootste woningcorporatie.

Woningsplitsing

Het proces waarbij in een bestaande woning één verblijfsobject met een woonfunctie wordt opgedeeld in twee zelfstandige verblijfsobject(en) met woonfunctie, elk met eigen voorzieningen zoals een voordeur, keuken en badkamer. Er kan sprake zijn van harde of zachte splitsing. Hard splitsen betekent dat een gebouw juridisch en bouwkundig wordt opgedeeld in afzonderlijke wooneenheden, zodat de woningen los verkocht kunnen worden. Zacht splitsen is een fysieke aanpassing waarbij meerdere wooneenheden ontstaan binnen één eigendom, zonder juridische splitsing.

Wooncoöperatie

Een collectief van bewoners die samen eigenaar zijn van hun woningen. Bewoners hebben zeggenschap over beheer, onderhoud en beleid. Het doel hiervan is meer zelfbeschikking en gemeenschapsvorming in wonen. Dit kan zowel middels huurcoöperaties als koopcoöperaties.

Woondeal

Een regionale samenwerkingsovereenkomst tussen het Rijk, provincies, gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen om gezamenlijk de woningbouwopgave te realiseren. Deze deals leggen vast hoeveel woningen er per regio en gemeente moeten komen, met een focus op betaalbaarheid en het aanpakken van knelpunten, om zo de woningbouw te versnellen en de regie op de volkshuisvesting te versterken. Voor de gemeente Berkelland is dit de Regionale Woondeal Achterhoek.

Woonvisie

Een gemeentelijk beleidsdocument dat de doelstellingen en visie van een gemeente op het gebied van wonen en volkshuisvesting vastlegt voor de langere termijn. Het document beschrijft hoe de gemeente voorziet in de woningbehoefte, met aandacht voor thema's als betaalbaarheid, beschikbaarheid, doelgroepen, kwaliteit en verduurzaming van woningen en de rol van marktpartijen zoals woningcorporaties. De woonvisie vormt de basis voor concrete maatregelen en prestatieafspraken op de lokale woningmarkt. Onder de werking van de Wvrv en de Omgevingswet wordt de woonvisie opgevolgd door een volkshuisvestingsprogramma.

Woonwagenbewoner

Volgens het college voor de Rechten van de Mens zijn woonwagenbewoners mensen die zich van generatie op generatie als zodanig manifesteren en die zich beschouwen als een bevolkingsgroep met een van andere bevolkingsgroep te onderscheiden cultuur. Hieronder vallen Roma, Sinti en 'reizigers' die in een woonwagen wonen of binding hebben met het woonwagenleven.

Woonzorgzone

Een gebied in of nabij het centrum van een kern waar woon,welzijn-zorginitiatieven voorrang krijgen bij woningbouw. Het doel is dat mensen – vooral ouderen en mensen met een zorgbehoefte – zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen, ook als hun mobiliteit afneemt of zij intensieve zorg nodig hebben.

Waardering Onroerende Zaken (WOZ)

De taxatiewaarde van een woning, gebouw of stuk grond, vastgesteld door de gemeente. Deze waarde vormt de basis voor verschillende belastingen en heffingen. De marktwaarde van de woning op 1 januari van het voorgaande jaar vormt hiervoor het uitgangspunt. De waarde wordt gebaseerd op vergelijkbare (referentie) woningen in de buurt en op ligging, grootte, type woning en staat van onderhoud.

Zelfbewoningsplicht

Verplichting dat de koper de woning zelf bewoont en niet mag verhuren aan derden gedurende een bepaalde periode. Dit voorkomt speculatie door beleggers die woningen opkopen om tegen hoge prijzen door te verkopen of verhuren.

Zorggeschikte woning

Zelfstandige nultredenwoningen waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm (zie definitie nultredenwoningen en geclusterde woningen). Om alle vormen van zorg te kunnen leveren dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoelgeschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te kunnen verlenen. De woningen zijn bij voorkeur dementievriendelijk ingericht.

Huisvestingsvormen en -locaties behorend bij paragraaf 5.3.2 Arbeidsmigranten

Huisvestingsvorm: woningen

Tijdelijk verblijf in reguliere woningen bedoeld voor arbeidsmigranten vinden we niet wenselijk. Huisvesting in bedrijfswoningen is mogelijk.

Huisvestingsvorm: herinvulling vastgoed

Herinvulling van maatschappelijk, recreatief (geen verblijfsrecreatieterreinen) of zakelijk leegstaand vastgoed kan een goede oplossing zijn voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Wij vinden locaties tot 80 arbeidsmigranten passend.

Huisvestingsvorm: nieuwbouw

De gemeente is in de toekomst mogelijk bereid om mee te werken aan nieuwbouw voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Nieuwbouw aan de rand van een bedrijventerrein aansluitend bij de dorpskern vinden we dan mogelijk in de toekomst wenselijk om permanent aan mee te werken. Dit hangt voor ons af van de vraag, momenteel zijn we daar nog in afwachting van. Er loopt een onderzoek via Provincie Gelderland. De gemeente vindt een grootschalige huisvestingslocatie dan tot 80 arbeidsmigranten passend, groter is onwenselijk. Werkgevers staan aan de lat.

Huisvestingslocatie: verblijfsrecreatieterreinen

Verblijfsrecreatieterreinen lenen zich niet als locatie voor huisvesting.

Huisvestingslocatie: kantoren of bedrijventerreinen

De gemeente Berkelland vindt huisvesting van arbeidsmigranten in kantoren en op bedrijventerreinen onder voorwaarden wenselijk. Dit gaat dan om bedrijfswoningen of tijdelijke herinvulling van leegstaand vastgoed. Dit achten we wenselijk zo dicht mogelijk bij de dorpskern om zo veel mogelijk aansluiting te kunnen vinden in het algemeen dagelijks leven. Het verblijf is dan dichtbij het werk en heeft aansluiting bij het dorp

Huisvestingslocatie: in de kern

In reguliere woningen of nieuwbouw vinden we huisvesting onwenselijk. De gemeente Berkelland vindt huisvesting van arbeidsmigranten bij herinvulling van vastgoed in de kern (excl. kantoren of bedrijventerreinen) op een gereguleerde en tijdelijke manier wenselijk. Dan geldt daarbij parkeren (voorzien in voldoende parkeerplaatsen), maximum aantal (overbewoning) en controle op leefomstandigheden (bij de vergunningaanvraag).

Huisvestingslocatie: in het buitengebied

De gemeente Berkelland vindt huisvesting van arbeidsmigranten in het buitengebied in de basis niet wenselijk. Uitzonderingen zijn tijdelijke herinvullingen van vastgoed nabij de kernranden, bestaande bedrijfswoningen op het erf bij de bedrijven waar de arbeidsmigranten werken. De herinvulling van vastgoed in het buitengebied is uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van arbeidsmigranten ten behoeve van het ter plaatse gevestigde, actieve (al dan niet agrarisch) bedrijf. Grootschalige VAB-locaties komen daarom feitelijk niet in aanmerking voor algehele inzet voor huisvesting van arbeidsmigranten; er moet allereerst sprake zijn van een actief bedrijf (wat bij VAB-locaties in principe niet aan de orde is), en voor zover op zo'n locatie nog wel een actief bedrijf zou zijn is het met de schaal van dit soort bedrijven in Berkelland niet aannemelijk dat ten behoeve van die bedrijven daar tientallen arbeidsmigranten gehuisvest moeten worden. Het laten inzetten van vrijgekomen vastgoed in het buitengebied ten behoeve van algemene huisvesting van arbeidsmigranten (dus niet ten behoeve van het lokaal gevestigde bedrijf) is expliciet niet het oogmerk van de gemeente.

Huisvestingslocatie: uitzonderlijke gevallen

Bovenstaande beschrijving biedt duidelijkheid voor welke huisvestingsvormen en op welke locaties de gemeente Berkelland huisvesting voor arbeidsmigranten wel en niet wenselijk vindt. In uitzonderlijk gevallen kan de gemeente gemotiveerd afwijken en besluiten mee te werken aan een initiatief dat in eerste instantie als niet wenselijk in bovenstaande tabel en beschrijving past. Dit om bijvoorbeeld door het algemeen belang te dienen en een doorbraak in een bestaande uitzichtloze situatie mogelijk te maken.

10 Samenvatting

Het Volkshuisvestingsprogramma 2026–2035 van de gemeente Berkelland is een uitwerking van het woonbeleid zoals dat in 2024 is vastgelegd in de Omgevingsvisie. Het programma speelt in op urgente woningvraagstukken zoals beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van de bestaande woningen. Maar ook verduurzaming, wonen voor aandachtsgroepen en leefbaarheid.

De kern van het Volkshuisvestingsprogramma 2026-2035

- a. Woningbouwopgave: tussen 2025 en 2035 moeten er 1.320 woningen worden toegevoegd in Berkelland. We werken met overprogrammering.
- b. Woningmix: minimaal 30% sociale huur, 36% betaalbare koop/middeldure huur, en 34% duurdere segmenten.
- c. Bestaande woningen kunnen vaak aangepast worden of zorggeschikt gemaakt worden.
- d. Verduurzaming: het programma sluit aan op het Warmte-/Koudeprogramma en andere klimaatadaptieve beleidslijnen. Netbewust bouwen is de koers.
- e. Woonzorgzones: er wordt gewerkt aan geclusterde woonvormen en zones waar wonen en zorg samenkomen.
- f. Doelgroepen: er is speciale aandacht voor huisvesting van jongeren, ouderen, mensen met een zorgvraag en huishoudens met een lager inkomen. Inzet op woningen voor jongeren en ouderen leidt tot doorstroming.
- g. Leefbaarheid en binding: er wordt gestuurd op sociale cohesie in kernen en het buitengebied.
- h. Belangrijke aandachtspunten voor het bereiken van de opgave zijn netcongestie, stikstof en capaciteit.
- i. Participatie: inwoners, dorpsraden, zorgpartijen en woningcorporaties zijn actief betrokken via gesprekken, bijeenkomsten en enquêtes.

De woningvoorraad in Berkelland bestaat vooral uit ruime eengezinswoningen, terwijl de vraag naar kleinere woningen voor één- en tweepersonshuishoudens en senioren juist toeneemt. Er is krapte op de woningmarkt, vooral in het aanbod voor deze doelgroepen. De gemeente stemt de woningbouwopgave regionaal af, met een ruime plancapaciteit en spreiding over de kernen naar rato van huishoudens. De voorkeur voor realisering van woningen gaat uit naar transformatie en inbreiding, pas daarna naar uitbreiding aan de rand van kernen.

Berkelland is goed op weg met de woningbouwdoelen: veel projecten zitten al in de planvoorraad. Bij onvoldoende initiatief vanuit de markt zal de gemeente actief grondbeleid inzetten. De gemeente streeft naar een gevarieerd en betaalbaar aanbod, met extra aandacht voor starters en ouderen. In de meeste grote kernen beslaat de sociale huur 30% van de bestaande woningvoorraad. Prestatieafspraken met de woningcorporatie(s) borgt het aantal sociale huurwoningen. De betaalbaarheid staat onder druk door stijgende woningprijzen. Het gemiddelde inkomen maakt kopen lastig, waardoor sociale huur belangrijk blijft.

Gemeente Berkelland wil met een aantal maatregelen betaalbaarheid structureel borgen in de woningbouwplanning. Nieuwbouwprojecten moeten voldoen aan de afspraken in de Woondeal. Sociale koop tot € 260.000 (prijspeil 2025) wordt gestimuleerd. De Achterhoekse betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen ligt op € 370.000 (prijspeil 2025). Door ook ruimte te geven aan duurdere woningen wordt doorstroming gestimuleerd.

De bestaande woningvoorraad is veelal verouderd. Vooral woningen van vóór 1980 kampen met hoge onderhoudskosten, slechte isolatie en asbestrisico's. De gemeente zet in op asbestsanering en verduurzaming.

Voor aandachtsgroepen zoals bijvoorbeeld ouderen, statushouders en arbeidsmigranten is passende huisvesting nodig, vaak met begeleiding en/of zorg. Wettelijke voorrang geldt voor urgente groepen, waarvoor een regionale huisvestingsverordening komt. De gemeente werkt aan spreiding, integratie en ondersteuning, met alternatieve woonvormen en toezicht. Voor ouderen worden levensloopgeschikte woningen en woonzorgzones ontwikkeld. Regionale samenwerking is essentieel om deze groepen goed te huisvesten.

Inwoners van Berkelland voelen een sterke sociale verbondenheid. Die willen we versterken. Het aantal voorzieningen en de bereikbaarheid laten te wensen over. De juiste huisvesting van doelgroepen is essentieel voor de leefbaarheid in de gemeente. We willen een vitale woonomgeving met een goede balans in de demografische mix.

Voor het behalen van de volkshuisvestelijke opgave hebben een aantal randvoorwaarden grote invloed: netcongestie, stikstofregulering en beperkte ambtelijke- en bouwcapaciteit. We hanteren de toekomstbeelden uit het Ruimtelijk Perspectief Achterhoek (RPA) als denkrichting bij het realiseren van onze actuele ruimtelijke opgaven, nu en in de toekomst.

Bijlage II Overzicht Documentenbijlagen

Volkshuisvestingsprogramma 2026-2035 /join/id/regda-
ta/gm1859/2026/55d73dc184b944329a9f6404cd593135/nld@2026-
02-27;07522959

Reactienota (geanonimiseerd) /join/id/regda-
ta/gm1859/2026/6a8935b87d40451dbd6b84829b947e73/nld@2026-
02-27;07522959