

STAAT VAN WONEN BERKELLAND

Blik op de woningbouwopgave en volkshuisvestelijke ontwikkelingen in 2024



Vogelenzangstraat in Eibergen

't Haantje in Neede



Inhoud

Stand van zaken Woningbouwopgave	2
Sleutelprojecten	2
1. RWZI in Borculo	2
2. Vrijersmaat in Eibergen	2
3. E-Coldstore in Neede	3
4. Leusinkbrink Zuid in Ruurlo	3
WoningBouwImpuls (WBI)	3
Ontwikkelingen in relatie tot de woondeal	3
Energieplanologie	5
Tijdelijke (modulaire) huurwoningen	5
Woonwagenstandplaatsen	5
Toevoegen nieuwe woonwagenstandplaatsen	6
Prestatieafspraken	7
Beleidsregels Wonen	8
Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen	8
Beleidsregels wonen in tuinen	8
Beleidsregel woningsplitsing	9
Wonen en Zorg	10
Regionale WoonZorg Visie	10
Regionale huisvestingsverordening	10
Lokale Wonen-, Welzijn- en Zorgvisie	11
Lokaal in gesprek	11
Wat staat ons nog te doen?	11
Arbeidsmigranten en Statushouders	12
Huisvestingsbeleid arbeidsmigranten	12
Kamergewijze verhuur aan statushouders	12
Overige ontwikkelingen	13
Wet versterking regie Volkshuisvesting	13
Volkshuisvestingsprogramma	13
Startersleningen	13
Afronding Heerlijk thuis in Huis	14

Stand van zaken Woningbouwopgave

De ambitie voor de gemeente Berkelland is om gemiddeld 100 tot 120 nieuwe woningen per jaar te bouwen. Dit sluit aan bij de woondeal, die getekend is op 9 maart 2023. Inmiddels wordt de woondeal verlengd tot 2035, daarover later in de brief meer.

We vullen onze planvoorraad tot '130%'. Dat betekent dat we 30% extra plannen hebben ten opzichte van de opgave. In de praktijk valt gemiddeld 30% van de plannen gedurende het proces uit. Door teveel te plannen, koersen we op onze ambitie. Daarnaast is het belangrijk om nieuwe initiatieven verder te brengen en goed te begeleiden. Hiervoor werken we continue aan het verder stroomlijnen van het proces. Door initiatiefnemers vroeg in het proces te informeren over eisen en wensen, kunnen ze snel een compleet plan aanleveren, dat dan weer sneller beoordeeld kan worden.

Op grond van de woondeal voegt de gemeente Berkelland tot 2030 875 woningen toe, waarvan er in 2024 circa 80 woningen zijn gerealiseerd. 't Haantje in Neede, Meester Heuvelstraat in Gelselaar, de Maalderij in Rietmolen, Grotestraat in Eibergen en de Beltrumseweg 5 in Eibergen (voormalige Welkoop) zijn grotere projecten welke in 2024 zijn opgeleverd. Het totaal is een som van initiatieven die via beleid mogelijk zijn (bijvoorbeeld splitsing en rood voor rood), aangevuld met projecten uit de planvoorraad. Daarnaast zijn er voor circa 130 woningen een vergunning verleend in 2024 (peildatum 6-11-2024).

Woningbouw is geen koekjesfabriek, we kunnen niet met een druk op de knop de productie opschalen of afschalen. We verwachten vanaf 2025/2026 de vruchten te kunnen beginnen te plukken van plannen die we in of kort voor deze raadsperiode zijn gestart. In 2025 en 2026 verwachten wij een toevoeging van circa 500 woningen, waarvan 95 tijdelijke modulaire woningen. We bouwen niet zelf. Voor het toevoegen van deze 500 woningen zijn wij afhankelijk van externe factoren zoals de snelheid van de verkoop en als gevolg daarvan de start van de bouw door de ontwikkelaar. Projecten worden daardoor soms vooruit geschoven in tijd. Uit gesprekken met makelaars blijkt dat nieuwe woningen niet direct verkocht worden, onder andere door de (hoge) prijsstelling. Sinds de ondertekening van de woondeal, sturen we scherper op een goede verdeling in prijsklasse. Hier stuiten we soms op tegenstand bij initiatiefnemers.

Sleutelprojecten

Om de opgave te realiseren hebben wij in onze kernen zogenoemde sleutelprojecten. Deze sleutelprojecten leveren een flinke bijdrage aan de woningbouwopgave.

1. RWZI in Borculo

Voor de herontwikkeling van de voormalige rioolwaterzuiveringslocatie 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. Complicerende factor daarbij is de onzekerheid over de noodzakelijke saneringsmaatregelen en welke partij daarvoor de kosten moet dragen. 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. Uitgangspunt is dat de gemeentelijke grondexploitatie budgettair neutraal verloopt.

2. Vrijersmaat in Eibergen

Om aan de behoefte van woningbouw in Eibergen te kunnen voldoen zijn wij bezig met een haalbaarheidsonderzoek voor de mogelijkheden van planontwikkeling in het gebied Vrijersmaat/Eibergen Zuid. In december 2023 hebben alle grondeigenaren een intentieovereenkomst getekend met de gemeente Berkelland, sindsdien zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. De bedoeling was om op basis hiervan een eerste ontwerp met bijhorende exploitatieberekening gereed te hebben eind 2024, om vast te stellen of ontwikkeling haalbaar is. Twee onderzoeken blijken echter meer tijd te vergen, maar zijn noodzakelijk om de

uitgangspunten van een eerste ontwerp op te stellen. Het gaat hierbij om de hindercontouren van naastgelegen bedrijfsterrein De Kieffe en het waterhuishoudkundig onderzoek. De hindercontouren kunnen gevolgen hebben voor de hoeveelheid beschikbare grond en daarmee het te realiseren aantal woningen. Met betrekking tot de waterhuishouding geldt dat Vrijersmaat van nature een nat gebied is en het vaststellen van de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) belangrijk is voor de te nemen maatregelen om drooglegging te kunnen garanderen. Dat heeft ook invloed op de ontwikkelingskosten. Het haalbaarheidsonderzoek zal vermoedelijk eind tweede kwartaal 2025 worden afgerond.

3. E-Coldstore in Neede

Voor de herontwikkeling van de bedrijfslocatie van E-Coldstore aan de Rapenburg in Neede voeren we constructieve gesprekken met de eigenaar. De initiatiefnemer ziet mogelijkheden tot hervestiging van bedrijfsactiviteiten binnen de gemeente Berkelland. Op hoofdlijnen is ambtelijk overeenstemming over het gewenste woningbouwprogramma en de stedenbouwkundige opzet van de huidige locatie. De eigenaar zal het plan zelf realiseren, de gemeente zal de ontwikkeling faciliteren door mee te werken aan de benodigde ruimtelijke procedures. We leggen de afspraken daarover vast in een realiseringsovereenkomst (planning eerste kwartaal van 2025). Gelet op de inbrengwaarde van de locatie en de eisen aan de betaalbaarheid van de woningen is sprake van een substantieel publiek tekort omdat niet alle kosten van de gebiedsontwikkeling verhaald kunnen worden op de particuliere ontwikkelaar.

4. Leusinkbrink Zuid in Ruurlo

De ontwikkeling van Leusinkbrink Zuid in Ruurlo betreft een actieve gemeentelijke grondexploitatie. De gemeente is eigenaar van de gronden in het plangebied tussen de Brinklaan en de Groenloseweg en zal zelf investeren in het bouw- en woonrijp maken en ook de bouwkvavels uitgeven. Het gaat hierbij om een gedifferentieerd programma van circa 70 woningen. De planologische procedure (op grond van de Wro) is nagenoeg voltooid. In december 2024 wordt het raadsvoorstel tot vaststelling van de herziening van het bestemmingsplan afgerond.

WoningBouwImpuls (WBI)

Voor de sleutelprojecten onder punt 1, 3 en 4 is een collectieve bijdrage vanuit de rijksgelden WBI ontvangen. De bijdrage is aangevraagd om daarmee de kans op financiële haalbaarheid van de plannen te vergroten. Alhoewel er nog wel degelijk risico's aan de verschillende ontwikkelingen verbonden zijn, achten wij de realisatie van de plannen binnen de reikwijdte van de WBI haalbaar. Wij zijn momenteel aan de slag met het voorbereiden van een raadsvoorstel om de benodigde kredieten op basis van de toegekende WBI bijdrage beschikbaar te stellen. We bieden dit raadsvoorstel in Q1 2025 aan. Naast de bijdragen vanuit het Rijk en de provincie vergt dit een gemeentelijke cofinanciering van circa € 2 miljoen. Deze gelden zijn beschikbaar binnen de Algemene Reserve Grondexploitatie.

Ontwikkelingen in relatie tot de woondeal

Met de regionale woondeal, die op 8 maart 2023 door de gemeenten van de regio Achterhoek, de provincie Gelderland en het Rijk is ondertekend, werken we gezamenlijk aan het oplossen van de tekorten op de woningmarkt. We hebben afgesproken om tot en met 2031 in Berkelland 875 woningen toe te voegen. De Achterhoek heeft een totaal van 8.390 woningen afgesproken. Door monitoring houden we in de gaten of elke gemeente de ambitie haalt, waar nodig wordt er onderling geschoven. Twee derde van de te bouwen woningen moet betaalbaar zijn. De woondeal zorgt voor een versterking van de samenwerking rond volkshuisvesting. Hierdoor weten alle betrokken partijen – Rijk, provincie, gemeente, marktpartijen en corporaties – precies hoeveel, voor wie en waar er gebouwd kan worden. Op 10 december 2024 heeft Gedeputeerde Staten van de provincie de [‘Staat van de Volkshuisvesting Gelderland 2024’](#) naar de Provinciale Staten gestuurd. Hieruit blijkt dat de Achterhoek het bovengemiddeld doet. In de Achterhoek zijn in 2023 veel meer woningen gerealiseerd dan afgesproken. We helpen hiermee het provinciale

gemiddelde omhoog, Gelderland heeft tegen de landelijke dalende trend in, meer woningen gerealiseerd dan het jaar ervoor.

Intussen wordt er gewerkt aan een update van de woondeal 2022-2030 en wordt de periode aangepast en verlengd van 2025 tot 2035. De regionale inzet voor deze nieuwe periode is om ongeveer 14.000 woningen toe te voegen. Berkelland neemt hiervan 100 tot 120 woningen per jaar voor haar rekening. Daarmee ligt de opgave voor Berkelland op het toevoegen van 1.320 woningen tot en met 2035. De verlengde woondeal zal naar verwachting begin 2025 worden getekend door provincie, Rijk en regio. Onderdelen van de nieuwe Woondeal zullen een afsprakenkader ouderenhuisvesting zijn, afspraken over circulair bouwen en hoe we in de regio omgaan met adaptief bouwen.

De verlengde horizon brengt ruimte om de planvoorraad aan te vullen met plannen in onze kernen. We streven naar een evenredige groei per kern. We willen ook gaan werken met een afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen om ervoor te zorgen dat we onze beperkte capaciteit inzetten op de juiste plannen. Dat zijn de plannen die het beste bijdragen aan onze volkshuisvestelijke doelen. Denk daarbij o.a. aan woningtypologie, doelgroep, prijssegment en meerwaarde voor de omgeving/kern. Hierbij is het van belang om vooraf helderheid te verschaffen aan initiatiefnemers wat ons volkshuisvestingsbeleid concreet inhoudt zodat er van meet af aan rekening gehouden kan worden met dit beleid. Dit zorgt ervoor dat de plannen beter aan kunnen sluiten bij het beleid.

Hoe we omgaan met de verdeling van capaciteit over de kernen, nemen we op in ons nieuwe volkshuisvestingsprogramma (zie later in deze notitie). In onderstaande tabel is de voorlopige verdeling van woningtoevoegingen over de jaren weergegeven. Deze verdeling is gebaseerd op de planvoorraad en daarmee onderhevig aan verandering. De planvoorraad en de verdeling worden voortdurend geactualiseerd. Deze weergave is de stand van zaken eind november 2024. Omdat de verdeling voor de nabije jaren al meer bekend en zeker is, dan de jaren die nog verder in de toekomst liggen, nemen we de jaren 2030-2035 samen. Daarvan weten we de globale verdeling per jaar nog niet. Ook hier is het uitgangspunt een meerjarig gemiddelde over de hele woondeal periode van 100-120 woningen per jaar.

	Aantal woningen	Betaalbaarheid		Betaalbaarheid totaal
		Sociale huur door corporatie	Middenhuur & Betaalbare koop	
2025	100	32	32	64
2026	220	100	52	152
2027	100	45	22	67
2028	100	30	37	67
2029	220	60	82	142
2030-2035	580	123	257	380
Totaal	1.320	390	482	872

Energieplanologie

In de woondeal met het Rijk en provincie zijn verschillende randvoorwaarden opgenomen om de afgesproken aantallen te halen. Een daarvan is energieplanologie. Netcongestie, het gebrek aan transportcapaciteit op het elektriciteitsnetwerk, komt met vergaande consequenties voor onze gemeentelijke ruimtelijke opgaven. Nu al is het slechts beperkt mogelijk nieuwe en verzwaarde aansluitingen te realiseren. Dit zal zo blijven. Daarom moet ruimtelijke ordening en planning vanaf nu rekenschap nemen van energievoorziening.

Netcongestie treedt op wanneer de vraag naar transport van elektriciteit (zowel bij de aanbieder als afnemer) groter is dan de transportcapaciteit van het net. Alle bouwopgaven moeten rekening houden met netcongestie, zo ook woningbouw. Eind 2023 deelden netbeheerders met de regiogemeenten¹ de omvang van de opgave. De netbeheerders zien op het huidige net ruimte voor ± 9.000 nieuw te bouwen woningen en ruimte om ± 1.000 bestaande woningen van het gas af schakelen. De netbeheerders zien energieplanologie als deel van een oplossing. Bij energieplanologie moet per gebied de energiebehoefte in kaart worden gebracht. Vervolgens moet worden gepland hoe vraag en aanbod lokaal in balans kunnen worden gebracht. Door energie te gebruiken waar het wordt opgewekt, is minder transportcapaciteit nodig.

De nieuwe provinciale energievisie biedt strategische richtingen en richtlijnen beredeneerd vanuit het energiesysteem per sector. Voor de gebouwde omgeving wordt ingezet op:

1. Inzetten op isolatie, lokale netwerken, batterijen en overige flexibiliteitsoplossingen in de bestaande gebouwde omgeving
2. Ontwikkelen van nieuwe woonwijken zo veel mogelijk netneutraal/netbewust
3. Collectieve warmteoplossingen hebben de voorkeur boven all-electric oplossingen
4. Verkennen van de mogelijke gevolgen als het aantal inwoners in Gelderland sterk zou toenemen noodzaak voor het uitbreiden van infrastructuur tot een minimum beperken.

Op dit moment is het nog niet duidelijk wat de energieplanologie concreet betekent voor onze bouwambitie. Er wordt nu per project bekeken wat de gevolgen zijn en ondertussen werken we aan het brede plaatje.

Tijdelijke (modulaire) huurwoningen

Op 18 april 2023 is de notitie flexwoningen door het college vastgesteld en op 30 mei 2023 zijn de criteria voor de locaties voor flexwoningen vastgesteld door de gemeenteraad.

Flexwoningen worden ook modulaire woningen genoemd. Modulaire woningen zijn woningen die in productie snel te realiseren zijn en verplaatsbaar/demontabel zijn.

We werken met ProWonen aan het realiseren van 95 modulaire woningen. De woningen zijn bedoeld voor een mix van starters, statushouders en Oekraïense ontheemden.

Op 13 februari 2024 is de raad geïnformeerd over de locaties voor de modulaire woningen in Borculo, Neede en Ruurlo. Voor deze locaties vindt nader onderzoek plaats en wordt aan plannen gewerkt. In dat kader worden er samen met ProWonen diverse klankbordsessies met omwonenden georganiseerd. De lopende onderzoeken (milieu, geluid etc.) nemen meer tijd in beslag dan aanvankelijk is gedacht. De volgende bijeenkomsten met de klankbordgroepen zijn daarom uitgesteld en zullen begin 2025 plaatsvinden. De bedoeling is om daarna de formele procedure op te starten. Op dat moment zal het college de raad weer informeren, inclusief over de financiële aspecten. De verwachting is dat de modulaire woningen in 2026 worden opgeleverd.

Woonwagenstandplaatsen

Niet iedereen heeft dezelfde woonwensen en wil wonen in een standaard koop- of huurwoning. Dit hangt samen met leefstijl, persoonlijke voorkeuren en culturele opvattingen. Wonen in een

¹ Hiermee wordt bedoeld (volgens Tennet/Liander) gemeentes Lochem, Oude IJsselstreek, Doetinchem, Winterswijk, Zutphen, Zevenaar, Aalten en Berkelland. Dit is dus een andere indeling dan onze woningmarktregio.

woonwageningen op een woonwagenlocatie is hier een voorbeeld van. Gemeenten moeten bij de vaststelling van het lokale woonbeleid rekening houden met de wensen van woonwagenbewoners, onder meer door te zorgen voor voldoende standplaatsen.

Op 22 maart 2024 is de beleidsregel toewijzing van woonwagenstandplaatsen Berkelland 2024 vastgesteld. De belangstellenden voor een woonwagenstandplaats hebben een inschrijfformulier ontvangen om zich formeel te kunnen registreren als belangstellende. Op basis van de gegevens op het inschrijfformulier is gekeken of er voldaan wordt aan het afstammingsbeginsel zoals opgenomen in de beleidsregel toewijzing van woonwagenstandplaatsen Berkelland 2024. De belangstellenden die voldoen aan de voorwaarden hebben bericht gekregen en staan definitief ingeschreven als belangstellende voor een woonwagenstandplaats.

Toevoegen nieuwe woonwagenstandplaatsen

De gemeente Berkelland heeft momenteel 3 officiële woonwagenstandplaatsen (2 op locatie Borculo en 1 op locatie Ruurlo). Wij willen de bestaande locaties uitbreiden tot een totaal van 5 woonwagenstandplaatsen. Hiervoor hebben we een bijdrage van het Rijk gekregen van €28.000 uit de regeling huisvesting aandachtsgroepen (RHA).

Allereerst is er gekeken naar de leefbaarheid van de plekken en wat hier volgens de huidige wet- en regelgeving is toegestaan. Hier is onder andere met de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) naar gekeken en op basis van de resultaten is waar nodig aanvullend onderzoek uitgevoerd. Daarnaast is er gekeken welke opties er zijn om goede kavels te realiseren en wat daarvoor nodig is aan werkzaamheden en financiering. Op basis van de uitkomsten van de onderzoeken en de kavelopties zijn nu voorlopige planschetsen gemaakt.

De komende maanden gaan we de planschetsen en de voorwaarden om deze te kunnen realiseren verder uitwerken. Er zal op beide locaties een bijeenkomst met omwonenden zijn. Daarna kan het plan als voorstel naar het college en de gemeenteraad. De gemeenteraad moet beslissen of ze akkoord gaan met de plannen zoals ze nu gemaakt worden en de kosten die dit met zich meebrengt. Het uitgangspunt is dat de kosten worden terugverdiend door middel van huurinkomsten. Het project zal op de langere termijn dus kostenneutraal zijn. Indien de gemeenteraad akkoord gaat, kunnen we in 2025 beginnen met de voorbereiding en woonrijp maken van de kavels. In deze periode zal ook de toewijzing van de kavels aan de belangstellenden plaatsvinden.

Prestatieafspraken

Corporaties, gemeenten en huurdersverenigingen maken jaarlijks prestatieafspraken met elkaar. De basis hiervoor ligt in de Woningwet 2015. Vanuit de opgave in de woningmarkt en het woonbeleid bespreken partijen wat er nodig is en maken afspraken wie welke inzet levert. Prestatieafspraken zijn een overeenkomst tussen de drie partijen; huurdersorganisaties, gemeenten en corporatie. Er bestaat een wederzijdse afhankelijkheid en er is een gezamenlijke inspanning nodig om de lokale volkshuisvestingsdoelen te bereiken. Jaarlijks wordt de uitvoeringsagenda voor de prestatieafspraken geactualiseerd door de gemeente Berkelland, woningcorporatie ProWonen, huurdersvereniging De Naobers en huurdersvereniging Borculo-Ruurlo.

Omdat de huidige meerjarige raamovereenkomst van 2022-2025 nog een looptijd van één jaar heeft, heeft het bod zoals op d.d.19 december 2024 getekend gaat worden enkel betrekking op 2025 (zie bijlage 1 Uitvoeringsagenda 2025 Berkelland).

Een greep uit de afspraken in de uitvoeringsagenda 2025:

- Er worden ongeveer 400 woningen verduurzaamd in de gemeente Berkelland. De verduurzaming van een deel van deze woningen is in 2024 gestart en wordt in 2025 afgerond.
- In 2025 kijken we gezamenlijk welke wijken kwetsbaar worden en waar extra inzet nodig is. We stellen een plan van aanpak op waarin we afspraken maken over rolverdeling en samenwerking.
- De gesprekken over vervolgafspraken rond statushouders zijn gestart. Doel van deze gesprekken is het realiseren van de taakstelling. Afhankelijk van de uitkomsten van de gesprekken maken we aanvullende afspraken over dit onderwerp in de uitvoeringsagenda 2025. In 2025 volgen we in hoeverre deze het beoogde effect hebben.
- Om de woningvoorraad te vergroten wordt door ProWonen woningsplitsing in meerdere (on)zelfstandige wooneenheden onderzocht op haalbaarheid.
- Vanuit gezamenlijk belang wil ProWonen samen met de gemeente een plan opstellen om haar preferente positie te borgen bij het ontwikkelen van nieuwbouw. Dit heeft specifiek betrekking op locaties die niet in eigendom zijn van de gemeente.

Beleidsregels Wonen

Vanuit ervaringen in de praktijk merken we behoefte om op kleine schaal (tijdelijke) woningen toe te voegen. Dat is nu (nog) niet altijd mogelijk vanuit ons bestaande beleid, terwijl die kleine initiatieven vaak best wel wenselijk zijn. Om meer mogelijk te maken en processen voor inwoners en initiatiefnemers te versimpelen, worden twee beleidsregels van kracht en een bestaande beleidsregel aangepast.

Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen

De huidige landelijke wetgeving biedt mogelijkheden voor het realiseren van mantelzorgwoningen om iemand die zorgbehoefte heeft te ondersteunen vanuit een nabij gelegen huiselijke plek. Er is landelijk, maar ook in de gemeente Berkelland een toenemende behoefte aan een stap hiervoor. Dit kunnen zogenaamde preventieve mantelzorgwoningen zijn om de grote dubbele vergrijzingsgolf – er komen meer ouderen en ze worden ouder - op te vangen. Een pré-mantelzorgwoning is een levensloopbestendige woning met een tijdelijk toegestaan woongebruik op basis van een persoonsgebonden vergunning.

Binnen de gemeente Berkelland bestaat de wens om ook in te spelen op de toenemende vraag die er leeft bij de inwoners om juist in een eerder stadium te anticiperen op mogelijke toekomstige mantelzorg. De behoefte is breder dan de huidige regels rondom mantelzorgwoningen. Prémantelzorg is immers bedoeld voor de groep die nog geen indicatie voor zorg heeft. Voorwaarde is wel dat de aanvrager de AOW-leeftijd heeft bereikt of dat er sprake is van een voortschrijdende ziekte.

Wij willen als gemeente inspelen op- en ruimte bieden aan deze maatschappelijke ontwikkeling en met de voorliggende beleidsregel komen we hieraan tegemoet. Wij voorzien een probleem in de vanzelfsprekendheid waarmee in de toekomst zorg geleverd kan worden in situaties waar dit nodig is. Het gaat om een persoonsgebonden vergunning voor een termijn van 10 jaar met de mogelijkheid om deze te verlengen.

We krijgen als gemeente steeds vaker vragen van mensen die preventief willen investeren in het samenwonen van meerdere generaties en het op termijn verlenen van mantelzorg. Hiermee sluit de beleidsregel aan bij de uitgangspunten voor een sterke sociale basis en een vitale leefomgeving zoals die in de Omgevingsvisie Berkelland (vastgesteld 28 mei 2024) zijn verwoord.

Kanttekening is dat niet overal een pré-mantelzorgwoning kan worden geplaatst. Er moet wel ruimte voor zijn en de omgeving mag er niet onevenredig door belast worden. Verder gelden ook voor het realiseren van de pré-mantelzorgwoning de algemene uitgangspunten van een goede ruimtelijke kwaliteit.

De ontwerpbeleidsregel is op 17 december 2024 behandeld in het college en wordt begin januari 2025 ter inzage gelegd. Na de ter inzage legging en verwerking van mogelijke reacties, stelt het college de beleidsregel vast. We verwachten dit eind van het eerste kwartaal in 2025.

Beleidsregels wonen in tuinen

De gemeente Berkelland krijgt regelmatig verzoeken om een permanente woning toe te mogen voegen op een ruime kavel waarbij deze nieuwe woning zelfstandig bereikbaar is. Bijvoorbeeld doordat de grote tuin grenst aan een openbare weg. We zien de toegevoegde waarde van dit soort initiatieven binnen de bebouwde kom. Om het toevoegen van een woning op een ruime kavel mogelijk te maken, is een beleidsregel opgesteld die de achtergronden van de behoefte en de noodzaak schept en uitgangspunten stelt onder welke voorwaarden dit mogelijk is. Om te voorkomen dat er meer dure woningen worden gerealiseerd waar er al veel van zijn, stellen we in de beleidsregel voor om met de nieuw toe te voegen woningen in te zetten op die woning categorieën waar een tekort aan is te weten: nultredenwoningen voor senioren en starterswoningen. Hiermee draagt deze beleidsregel bij aan de woningopgave waar we de komende jaren aan willen en moeten werken.

Ook bij deze beleidsregel geldt dat er wel ruimte voor moet zijn en de omgeving mag er niet onevenredig door belast worden.

De ontwerpbeleidsregel is op 17 december 2024 behandeld in het college en wordt begin januari 2025 ter inzage gelegd. Na de ter inzage legging en verwerking van mogelijke reacties, stelt het college de beleidsregel vast. We verwachten dit eind van het eerste kwartaal in 2025.

Ongeveer tegelijk met de inwerkingtreding van de beleidsregel(s) voor 'wonen in tuinen' en 'prémantelzorgwoningen', ontvangt de raad een voorstel om de beleidsregel tijdelijke woningen uit 2019 in te trekken.

Beleidsregel woningsplitsing

In 2020 hebben we als college een beleidsregel ingesteld die het mogelijk maakt om in de kernen in Berkelland een woning te splitsen. In de tussentijd is de woningmarkt flink in beweging. De prijzen zijn gestegen en het is voor jongeren erg moeilijk om een betaalbare woning te vinden. Woningen van 70m² zijn door de gestegen prijzen veel duurder geworden en voor veel starters alsnog onbereikbaar geworden. We zijn dan ook van plan om de regeling aan te passen en de minimale oppervlakte voor een nieuwe woning te verlagen van 70m² naar 50m² (GO)². Hiermee zijn deze beter betaalbaar en bereikbaar voor starters en andere kleine huishoudens. We verwachten dit in het tweede kwartaal van 2025 af te ronden. Uw raad wordt hierover nader geïnformeerd.

² De maatvoering van minimaal 50m² GO is mede gebaseerd op "De woonstandaard" waarin Aedes normen voor o.a. een tweekamerwoning nader heeft uitgewerkt in aantal Product Markt Combinatie (in dit geval PMC 7).

Wonen en Zorg

Regionale WoonZorg Visie

Een belangrijke ambitie die we in de Achterhoek hebben, is het goed huisvesten van onze oudere inwoners. Door de dubbele vergrijzing groeit de vraag naar woningen die geschikt zijn voor ouderen. Momenteel constateren we een tekort aan geschikte woningen, dus als we willen dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen is er actie nodig.

In de regionale woonagenda, door de raad vastgesteld op 7 maart 2023, legden we daarom vast dat de huisvestingsopgave voor onder meer ouderen zo omvangrijk is, dat we onze aanpak hierop regionaal moeten afstemmen. Onderdeel van deze aanpak is het vastleggen van onze ambitie voor het aantal benodigde woningen voor ouderen in de komende jaren, en het vaststellen van heldere en eenduidige definities zodat iedereen weet waar hij aan toe is. Op deze manier proberen we gezamenlijk te zorgen voor een passende woning voor iedereen met waar nodig goede ondersteuning of zorg.

Ook is in de Regionale woondeal 2022-2030 Achterhoek afgesproken vervolgafspraken te maken over de huisvesting van aandachtsgroepen, waaronder ouderen. Deze vervolgafspraken krijgen concreet vorm in de regionale wonen en zorgvisie die momenteel in de Achterhoek wordt opgesteld. Onderdeel van die visie is een afsprakenkader ouderenhuisvesting, waarin de opgave om ouderenwoningen toe te voegen verder wordt uitgewerkt. Het afsprakenkader wordt ook opgenomen in de verlengde Woondeal (zie paragraaf 'Ontwikkelingen in relatie tot de woondeal').

Regionale huisvestingsverordening

Op 22 december 2022 hebben we u geïnformeerd over de ontwikkeling van een huisvestingsverordening en de verschillende mogelijkheden (die toen bekend waren). Met een huisvestingsverordening kan een gemeente regels vaststellen over toewijzing van woningen. De huisvestingsverordening wordt door het rijk verplicht gesteld en heeft tot doel om schaarse woonruimte op een eerlijke manier te verdelen over de woningzoekenden en de beschikbare woningen in die segmenten ook daadwerkelijk beschikbaar te houden voor de doelgroep (mensen met de lagere/middeninkomens). In de regio is ervoor gekozen om de huisvestingsverordening alleen van toepassing te laten zijn op sociale huurwoningen van de corporaties. In de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023 – 2030 is, als onderdeel van programmalijn 3 (De Achterhoek, een plek voor iedereen), opgenomen dat de regiogemeenten gezamenlijk een huisvestingsverordening opstellen. In die verordening wordt in ieder geval opgenomen de voorrang voor de aandachtsgroepen die het Rijk verplicht stelt. Een huisvestingsverordening biedt ook mogelijkheden om lokale accenten te leggen. Wij hebben twee mogelijkheden onderzocht, namelijk de (on)mogelijkheden van het reguleren van kamergewijze verhuur en de (on)mogelijkheden van het opnemen van regels over lokale binding bij verkoop van nieuwe betaalbare woningen.

We zien misstanden, zoals kamergewijze verhuur onder slechte condities aan arbeidsmigranten. Tegelijk hebben we kamergewijze verhuur nodig om onze taakstelling voor de huisvesting van statushouders te behalen en mogelijkheden te bieden aan uitstromers uit de maatschappelijke opvang. Onze conclusie is dat voor Berkelland de huisvestingsverordening niet het juiste (juridische) instrument is om op dit doel in te zetten. Het uitgangspunt van de verordening is het verdelen van schaarste, wij willen sturen op leefbaarheid, dat kan niet met de verordening (zie ook kamergewijze verhuur aan statushouders).

Momenteel maken we afspraken met initiatiefnemers om bij nieuwbouwwoningen de woningen eerst lokaal aan te bieden, bijvoorbeeld via dorpsbelangenverenigingen. We zien in de praktijk dat dit werkt en hierdoor soms zelfs alle woningen in een project lokaal worden verkocht. In de verordening mag – conform de Huisvestingswet - maximaal 50% lokaal worden aangeboden. Als we dit meenemen in de huisvestingsverordening zijn we hieraan gehouden en kan dit in de praktijk dus juist een verslechtering van de positie van onze lokaal woningzoekenden betekenen. Hiernaast vraagt regulering in de huisvestingsverordening om een vergunningenstelsel, met een

groot capaciteitsvraagstuk tot gevolg. Deze redenen zorgen ervoor dat wij voor Berkelland niet een toegevoegde waarde zien van het inzetten van dit instrument.

De verordening is verplicht per 1 januari 2026. Waar we eerst koersten op het vooruitlopen op de wet en inwerkingtreding op 1 januari 2025 of 1 juli 2025, nemen we toch de voorgeschreven tijd en koersen we op 1 januari 2026. Gezien de complexiteit en de diversiteit van betrokken partijen is er regionaal besloten om externe deskundigheid in te huren. Dit betekent dat alle Achterhoekse gemeenteraden vermoedelijk in de tweede helft van 2025 een voorstel voorgelegd krijgen.

Lokale Wonen-, Welzijn- en Zorgvisie

Niet alles op het gebied van wonen en zorg is een regionaal vraagstuk. Er zijn ook veel zaken die alleen Berkelland aangaan. Het lokale proces om te komen tot een wonen-, welzijn- en zorgvisie is meerdere malen veranderd in koers en tempo als gevolg van uitblijvende en veranderde landelijke informatie en wetgeving.

In 2023 hebben we twee collectieve bijeenkomsten georganiseerd om vrijwilligers en professionals in wonen, welzijn en zorg de gelegenheid te geven elkaar te ontmoeten en uit te wisselen over de samenhang van de thema's. Hiermee hebben we proberen te werken aan gedeeld begrip en afbakening van de vraagstukken. De volgende bijeenkomst stond in het teken van een procesaanpak bepalen met elkaar. Hieruit kwam naar voren dat het goed is om per kern en buurtschap in gesprek te gaan. Met als doel te werken aan bewustwording onder inwoners, vrijwilligers en professionals, maar ook om behoeftes op te halen.

Lokaal in gesprek

We kiezen ervoor om in lijn met het regionale traject ons eerst te richten op de aandachtsgroep 'ouderen'. We hebben in 2024 acht dorpsgesprekken in onze kernen gevoerd. Tijdens deze bijeenkomsten zijn wij samen met onze inwoners en verschillende partijen (ProWonen, Seniorenraad, Huurdersverenigingen, medewerkers van Zorginstellingen en Welzijnsraad) in gesprek geweest over de dag van morgen.

De opbrengsten van deze dorpsbijeenkomsten zijn verzameld en geven mooie en waardevolle inzichten voor de op te stellen wonen-, welzijn- en zorgvisie.

Wat staat ons nog te doen?

In samenwerking met ProWonen voeren we een bestuurlijk gesprek met ouderenzorgorganisaties. Ter afronding sluiten we af met een laatste collectieve bijeenkomst waarop inwoners kunnen aangeven of zij zich voldoende in de conceptvisie herkennen. We verwachten eind Q1 2025 de lokale wonen-, welzijn- en zorgvisie af te ronden en in het college vast te stellen. Deze is dan gericht op ouderen.

De lokale wonen-, welzijn- en zorgvisie stellen we op, vooruitlopend op het volkshuisvestingsprogramma (zie paragraaf 'volkshuisvestingsprogramma'). Wonen en zorg is ook een onderwerp in het volkshuisvestingsprogramma. In 2025 werken we in lijn met de regionale trajecten aan de visievorming op andere aandachtsgroepen. De visie wordt dus gedurende het jaar verder aangevuld en verwerkt in het volkshuisvestingsprogramma.

Dit doen we door in 2025 in gesprek te gaan met zorgorganisaties voor andere aandachtsgroepen uit onze gemeente op het gebied van wonen en zorg. Deze organisaties voorzien in zowel lokale en regionale behoeften. Onze gemeente kent ook twee instellingenterreinen die voor een deel in landelijke behoeften voorzien. Organisaties die ook deels te maken hebben met extramuralisering. Zij horen uiteraard ook bij een wonen-, welzijn- en zorgvisie die betrekking heeft op onze gemeente. Wanneer nodig stellen we ook de visie op ouderen binnen wonen, welzijn en zorg bij.

Arbeidsmigranten en Statushouders

Huisvestingsbeleid arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten vormen een essentiële kracht in onze lokale, (Eu)regionale en nationale economie. Helaas is de huisvesting van deze arbeidsmigranten niet altijd van goede kwaliteit. Om de kwaliteit van de huisvesting en leefomstandigheden van arbeidsmigranten in de regio Achterhoek te verbeteren, is op 4 juli 2024 een regionaal convenant gesloten door betrokken partijen. Dit zijn onder andere verblijfsaanbieders, uitzendbureaus, werkgevers en gemeenten. Hier hebben we u op 8 juli 2024 over geïnformeerd. Doel van het convenant is een duidelijk kader te creëren en heldere regels vast te stellen voor marktpartijen die huisvesting voor internationale werknemers in de regio willen realiseren en exploiteren.

Als gemeente Berkelland dienen we duidelijk te maken welke huisvestingsvormen en locaties zich lenen voor het (tijdelijk) huisvesten van arbeidsmigranten. Lokaal willen we met ons eigen huisvestingsbeleid kaders stellen voor de huisvesting van arbeidsmigranten binnen Berkelland. Deze lokale kaders hebben betrekking op:

- Wenselijke en onwenselijke huisvestingsvormen en locaties
- Huisvestingsvoorwaarden voor aanbieders
- Het aantal arbeidsmigranten per locatie
- De wijze van inschrijven van arbeidsmigranten
- Sociale basis

Het lokale huisvestingsbeleid arbeidsmigranten geeft ons richting voor het omgaan met het huisvesten van arbeidsmigranten: inschrijving, huisvesting en in sociaal aspect. Zo bieden we huisvesters van arbeidsmigranten perspectief om aan kansrijke en legale initiatieven te werken.

Het regionale convenant wordt vertaald in lokaal beleid. Het conceptbeleid hebben we praktisch af, echter zijn we nog in afwachting van de definitieve cijfers van de provincie. Net als de lokale wonen-, welzijn- en zorgvisie stelt het college het beleid vast, waarna we het opnemen in het volkshuisvestelijk programma. Wanneer nodig stellen we het beleid dan bij.

Kamergewijze verhuur aan statushouders

Als gemeente Berkelland blijven we, ondanks een flinke inhaalslag, een achterstand houden in de taakstelling van het huisvesten van statushouders. Onze taakstelling voor 2024 (inclusief achterstand) ligt op 113 personen. Begin november was onze achterstand 37 personen. Asielzoekers worden statushouders (of vergunninghouders) op het moment dat ze een verblijfsvergunning krijgen. Als gemeente zijn we verantwoordelijk voor deze wettelijk verplichte halfjaarlijkse taakstelling vanuit de Huisvestingswet. Vanuit het Rijk komen er geluiden dat deze verantwoordelijkheid komt te vervallen. Of het zover komt, weten we nog niet. Totdat er een nieuwe wet is vastgesteld, geldt de huidige wet en verplichting om statushouders te huisvesten. Om te kunnen inburgeren is woonruimte nodig. Hiervoor werken we samen met woningcorporatie ProWonen. In de prestatieafspraken met ProWonen zijn we overeengekomen dat we de huisvesting als een gezamenlijke opgave zien. Het verdelen van de sociale woonruimte knelt echter. We blijven samen zien dat we halfjaarlijkse taakstellingen niet of niet op tijd halen. Nieuwe sociale huur- en modulaire woningen zijn op z'n vroegst in 2025 beschikbaar. In juli 2024 hebben we een overeenkomst gesloten met ProWonen voor kamergewijze verhuur voor volwassen statushouders. Zo willen we woonkansen voor statushouders en andere inwoners opnieuw vergroten. ProWonen maakt per voorkomende situatie een afweging waar en hoe kamergewijs passend kan zijn.

Het huisvesten van asielzoekers vanuit de Wet gemeentelijke taak mogelijk maken asielopvangvoorzieningen (Spreidingswet) is geen onderdeel van het programma Wonen en niet opgenomen in deze notitie.

Overige ontwikkelingen

Wet versterking regie Volkshuisvesting

Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting heeft als doel dat overheden weer kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie zij gaan bouwen. Deze opgave is groot: van 2022 tot en met 2030 zijn er in Nederland 981.000 nieuwe woningen nodig, waarvan twee derde betaalbaar. De Wet Versterking regie volkshuisvesting zorgt voor de wettelijke verankering van alles op het gebied van volkshuisvesting. De wet maakt expliciet dat overheden samen voor voldoende wooneigenheid moeten zorgen.

Wat zijn de doelen van het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting?

- Een regierol voor de overheid op hoeveel, waar en voor wie we bouwen.
- Voldoende betaalbare woningen realiseren.
- Met kortere procedures meer vaart maken met de bouw van woningen.
- Voor een eerlijke verdeling zorgen, waarbij urgent woningzoekenden een betere kans krijgen op een passende woning.

De Wet stelt een Gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma vanaf 01-01-2026 verplicht. Ook volgt de verplichting van een huisvestingsverordening uit deze wet (zie eerdere paragraaf 'regionale huisvestingsverordening').

Volkshuisvestingsprogramma

Wij hebben u in de vorige 'Staat van wonen' van 21 december 2023 geïnformeerd over de verplichting van het Rijk voor elke gemeente om een 'volkshuisvestingsprogramma' op te stellen. De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om onder de omgevingsvisie uitvoeringsprogramma's te hangen. Deze programma's zijn vrijwillig. Wel zijn er op enkele onderwerpen verplichte programma's. De Wet regie op de volkshuisvesting stelt een volkshuisvestelijk programma verplicht vanaf 2026. Het volkshuisvestelijk programma vervangt de gemeentelijke woonvisie. Onze lokale woonvisie kent een looptijd tot en met 2025. De eindtijd valt samen met de nieuwe verplichting. Onderwerpen die tot nu toe onderwerp zijn van de lokale woonvisie, worden straks opgenomen in het volkshuisvestelijk programma. Te denken valt aan programmering van de woningbouw, duurzaamheid van woningen en huisvesting van specifieke doelgroepen. Zo willen we het wonen-, welzijn- en zorgbeleid en beleid voor de huisvesting van statushouders straks opnemen in het volkshuisvestelijk programma (zie eerdere paragrafen onder 'wonen en zorg').

Het vaststellen van de omgevingsvisie is een raadsbevoegdheid. Het vaststellen van programma's onder de omgevingsvisie is een collegebevoegdheid. Uw raad heeft het thema wonen in 2022 opgenomen in uw ambtiedocument. Daarom legt het college straks het lokale volkshuisvestingsprogramma ook aan de raad voor. We hebben de ambitie om in het eerste of tweede kwartaal bij de raad terug te komen met een startnotitie voor het volkshuisvestelijk programma. Hierin nemen we onder andere op hoe we informatie ophalen uit de samenleving.

Startersleningen

De starterslening heeft als doel om het aankopen van de eerste woning door starters makkelijker te maken. De Starterslening is een lening bovenop de hypotheek. Met de Starterslening kan een starter net een beetje extra lenen voor het aankopen van de eerste woning.

De hoogte van de starterslening is in Berkelland gekoppeld aan 75% van de NHG grens. In 2024 is de starterslening mogelijk voor koopwoningen met een prijs tot € 326.250,-.

De NHG grens voor 2025 gaat naar € 450.000,-. Hierdoor zal de starterslening in 2025 mogelijk zijn voor woningen tot € 337.500,-. Dat is inclusief eventuele verbeter- of meerkosten.

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) verschaft de startersleningen. De gemeente Berkelland financiert de startersleningen, dat doen wij ook met geleend geld.

In 2024 zijn er tot nu toe 20 startersleningen uitgegeven. Er zijn op dit moment nog 6 aanvragen in behandeling bij SVn. (peildatum 16-10-2024). Ter vergelijking: in 2023 zijn er in totaal 15 startersleningen uitgegeven.

Afronding Heerlijk thuis in Huis

Het project Heerlijk Thuis in Huis komt 31 december 2024 ten einde en heeft dan voor een periode van drie jaar (2022-2024) in de gemeente gedraaid. Het project is mede tot stand gekomen door een bijdrage uit de regiodeal (Achterhoek Visie 2030) en is een samenwerking van de gemeenten Berkelland, Aalten en Oude IJsselstreek. Inwoners met een leeftijd vanaf 50 jaar van onze gemeente hebben in de afgelopen drie jaar een woongelukgesprek aan kunnen vragen met één van onze vrijwillige wooncoaches. In dit woongelukgesprek verdiepen zij zich in de woonsituatie en wensen van de inwoner om de woning (en de inwoners zelf) klaar te maken voor de toekomst. Vervolgens krijgt de inwoner een persoonlijk en vrijblijvend advies met tips. De inwoner bepaalt zelf aansluitend op welke manier invulling wordt gegeven aan dit advies.

Het vooraf gestelde doel, 'aanjagen bewustwording onder inwoners over langer zelfstandig, veilig, comfortabel én duurzaam thuis wonen en waar nodig en mogelijk, de realisatie van verbeteringen en voorzieningen op dit gebied', is gedeeltelijk behaald. 'Bewustwording bij de inwoners' is de belangrijkste bijdrage van de woongelukgesprekken geweest de afgelopen drie jaar. De realisatie van verbeteringen en voorzieningen blijkt in de praktijk lastig te meten, omdat niet iedere inwoner direct overgaat tot actie, maar dit ook bijvoorbeeld een jaar later op basis van het gesprek kan gaan doen.

In de afgelopen drie jaar heeft iedere inwoner met een koophuis in onze gemeente (in de leeftijd van 50 jaar en ouder) een uitnodiging ontvangen voor een woongelukgesprek. Hier hebben ca. 450 adressen/inwoners gebruik van gemaakt. We hebben daarmee iedereen met interesse kunnen voorzien van een woongelukgesprek.

De woongelukgesprekken zijn erg gewaardeerd. Ongeveer de helft van de deelnemers geeft aan tot nadenken aan te zijn gezet om actie te ondernemen naar aanleiding van het gesprek. Het percentage mensen dat specifiek nadenkt of overgaat tot verhuizen of verduurzaming van de woning ligt tussen de 6 en 8%. Daarmee waren de woongelukgesprekken een goede manier om het gesprek te voeren en inwoners meer bewust te maken van thema's die nog steeds hoog op de agenda staan; vergrijzende bevolking, langer thuis wonen, belang van doorstroming, duurzaamheid, sociale basis, zelfredzaamheid en zorg. Ook krijgen de wooncoaches door achter de voordeur te komen andere problematiek te zien en kunnen ze inwoners helpen er richting aan te geven. Zo nodig koppelen ze terug richting gemeente.

Er is binnen de gemeente Berkelland veel overlap met de seniorenhuisbezoeken. De seniorenhuisbezoeken zijn in tegenstelling tot het project Heerlijk Thuis in Huis onderdeel van structureel beleid binnen het sociaal domein. Dat de woongelukgesprekken en de seniorenhuisbezoeken naast elkaar, tegelijkertijd lopen, is als verwarrend ervaren. Het verschil is niet duidelijk voor onze inwoners. Door de grote overlap lijkt het logisch om zaken samen te voegen. Het project Heerlijk Thuis in Huis wordt nu afgerond. De 'best practices' van Heerlijk Thuis in Huis worden meegegeven aan de seniorenhuisbezoeken. Succesvolle onderdelen van beide gesprekken kunnen dan samengevoegd worden.