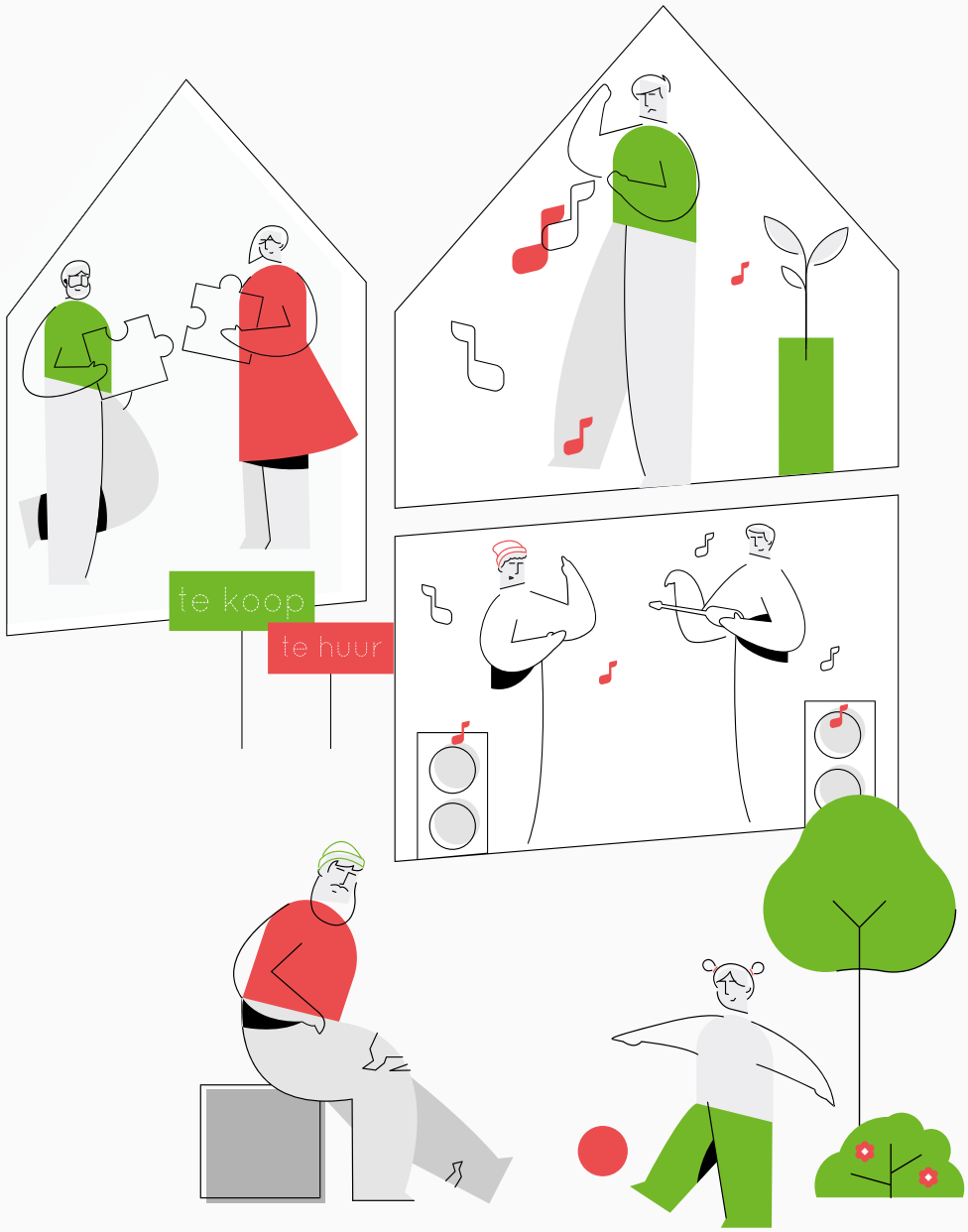
COMPANEN

Volkshuisvestingsprogramma 2026-2036



Gemeente Winterswijk

13 July 2026

Definitief concept

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

COMPANEN
ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING

DATUM	13 July 2026
TITEL	Volkshuisvestingsprogramma 2026-2036
OPDRACHTGEVER	Gemeente Winterswijk
AUTEUR(S)	Pim Tiggeloven
PROJECTNUMMER	294.106
STATUS	Definitief concept

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Voorwoord

Wonen in Winterswijk is meer dan een huis alleen. Het gaat over je plek in de buurt, voorzieningen dichtbij en het gevoel dat je hier kunt blijven wonen, in elke fase van je leven.

Maar in Winterswijk gaat het niet alleen om stenen en daken. Het draait om de mensen die hier wonen en die het verschil maken. Van jong tot oud, van gevestigde bewoners tot nieuwkomers: samen dragen zij bij aan de leefbaarheid van onze gemeente. Het naoberschap, dat zo diep geworteld is in de Achterhoek, speelt daarin een belangrijke rol. Omzien naar elkaar, een helpende hand bieden waar nodig. Dat is wat Winterswijk sterk maakt.
Dat is niet voor iedereen vanzelfsprekend. Jongeren die hier zijn opgegroeid en graag op eigen benen willen staan, maar al lang naar woonruimte zoeken. Gezinnen die toe zijn aan een volgende stap. Ouderen die prettig en zelfstandig willen blijven wonen, soms dichter bij familie of bekenden omdat zorg of mantelzorg belangrijker wordt. Die verhalen horen we, en die nemen we serieus.

Winterswijk is een levendig groot dorp met een hoog voorzieningenniveau. Winkels, horeca, cultuur, zorg en sport zijn er niet alleen voor onze eigen inwoners, maar ook voor mensen uit de omgeving. Dat willen we zo houden. Daarvoor is het nodig dat mensen hier kunnen blijven wonen en dat er voldoende en passende woningen zijn voor alle doelgroepen.

Daarom bouwen we in Winterswijk de komende jaren meer woningen, en willen we dat ook sneller doen. In totaal voegen we tot en met 2040 zo'n 2.250 woningen toe aan onze woningvoorraad en waar mogelijk eerder. Dat doen we op verschillende plekken en voor verschillende doelgroepen. Zo werken we aan nieuwe uitbreidingslocaties, ontwikkelen we samen met partners woonzorgconcepten en zetten we in op woningbouw in onze buurtschappen.

Tegelijkertijd kijken we verder dan alleen nieuwbouw. We benutten bestaande gebouwen beter door ze te transformeren naar woonruimte en onderzoeken mogelijkheden om woningen te splitsen, zodat er meer passende woonruimte ontstaat, ook in het buitengebied. Waar nodig bieden we daarnaast ruimte aan tijdelijke oplossingen, zoals flexwoningen: verplaatsbare woningen die sneller te realiseren zijn en kunnen helpen om de grootste druk op de woningmarkt te verlichten.

Naast bouwen binnen de bestaande bebouwde kom richten we ons nadrukkelijker ook op uitbreidingslocaties. Door slimmer samen te werken en procedures waar mogelijk parallel te laten verlopen, willen we woningbouwinitiatieven sneller realiseren.

Met dit Volkshuisvestingsprogramma zetten we een volgende stap. Niet alles kan tegelijk, maar we blijven in beweging. In Winterswijk leunen we niet achterover. We werken samen aan een gemeente waarin wonen, werken en leven in balans zijn. Nu en in de toekomst. Zo bouwen we samen aan een Winterswijk waar ruimte is voor iedereen, en waar voorzieningen en leefbaarheid behouden blijven.

Inhoud

1 Inleiding 5
1.1 Regiokern in de Achterhoek, met voor iedereen genoeg woonkansen 5
1.2 Van Programma Wonen naar Volkshuisvestingsprogramma 5
1.3 Gedeelde opgaven 6

2 De sturende kaders 8
2.1 Landelijk 8
2.2 Regionaal 8
2.3 Lokaal 10

3 De woningbouwopgave 12
3.1 Welke opgaven zien we? 12
3.2 Wat gaan we doen? 21

4 De bestaande woningvoorraad 25
4.1 Welke opgaven zien we? 25
4.2 Wat gaan we doen? 30

5 Wonen, welzijn en zorg voor ouderen 32
5.1 Welke opgaven zien we? 32
5.2 Wat gaan we doen? 36

6 Een thuis voor iedereen 38
6.1 Welke opgaven zien we? 38
6.2 Wat gaan we doen? 44

7 Leefbaarheid 46
7.1 Welke opgaven zien we? 46
7.2 Wat gaan we doen? 50

8 De uitvoering 51
8.1 Monitoring 51
8.2 Evaluatie 51
8.3 Financiën 52

Bijlage I: Woningbouwprogrammering 53

Bijlage II: Definitielijst 54

Bijlage III: Participatieverslag 58
Verslag woonzorgpanel 58
Verslag bijeenkomst belangenorganisaties buurtschappen 60
Verslag marktkennerspanel 62
Verslag gesprek opgaven sociale huur 63
Verslag gemeenteraad (Politiek Forum) 64
Verslag gesprek Marga Klompé 65
Verslag gesprek WiJZ 66

1 Inleiding

1.1 Regiokern in de Achterhoek, met voor iedereen genoeg woonkansen

De gemeente Winterswijk is een regionale kern met een belangrijke rol voor omliggende dorpen, gemeenten en het Duitse achterland. We beschikken over een uitgebreid voorzieningenniveau, zoals de winkels en horeca, maar ook het theater en het ziekenhuis. Wekelijks trekken we daardoor ook veel bezoekers. Toch blijven we met onze bescheiden omvang (ruim 29.300 inwoners) een groot dorp. Iets wat veel van onze inwoners ook waarderen.

Maar de instandhouding voor voorzieningen, bedrijvigheid en verenigingen staat wel onder druk. Het aantal ouderen neemt de komende jaren fors toe, terwijl een deel van de jongeren en gezinnen onze gemeente verlaat (deels door werk of studie elders, deels door gebrek aan passend woningaanbod). De komende jaren willen we daarom meer woningen bouwen voor alle doelgroepen op de woningmarkt, maar zeker voor jonge huishoudens en gezinnen om de gezonde balans in de bevolkingssamenstelling te houden.

Voor uitbreiding van het woningaanbod houden we niet alleen rekening met de woningbehoefte van woningzoekenden, maar ook met de samenstelling van onze bestaande woningvoorraad. Van oudsher beschikken we over relatief veel betaalbare (koop)woningen, voortkomend uit ons industriële (textiel)verleden. Dit betekent wellicht dat we iets minder dan andere gemeenten inzetten op het toevoegen van meer betaalbare woningen, maar vooral toevoegen wat nu nog ontbreekt in onze woningvoorraad.

Tegelijkertijd blijft het belangrijk om voldoende woningaanbod te bieden voor onze oudere inwoners. Hoewel er veel woningbouwplannen zijn voor deze doelgroep, ervaren veel ouderen dat er nu nog te weinig opties zijn om naar een meer geschikte woning te kunnen verhuizen. Door hier meer aanbod in te bieden ontstaat er ook meer doorstroming op de woningmarkt.

Een andere belangrijke doelgroep zijn aandachtsgroepen. Dit zijn zeer verschillende doelgroepen die om uiteenlopende redenen (vaak een zorgvraag, soms een zeer specifieke woningbehoefte) moeite hebben met het vinden van passende woonruimte. Denk bijvoorbeeld aan mensen die uitstromen vanuit een locatie voor Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang, mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, maar ook arbeidsmigranten en woonwagenbewoners. Ook hier willen we aandacht voor hebben in ons woonbeleid.

Maar met alleen het bieden van voldoende en passende woningen zijn we er niet. Daar hoort ook een aantrekkelijke woonomgeving bij, waar mensen graag willen blijven wonen of verblijven. Dat geldt niet alleen voor de kom, maar zeker ook voor ons buitengebied, de buurtschappen die daar zijn. Ook hier ligt een woningbehoefte, van mensen die er jarenlang wonen of er opgegroeid zijn. Ook voor deze behoefte hebben we aandacht in ons beleid.

De woonvisie “Winterswijk Passend en duurzaam wonen 2020–2025” was gebaseerd op regionale uitgangspunten uit 2019. Sindsdien is het woonklimaat sterk veranderd. Demografische ontwikkelingen, economisch herstel, de gevolgen van COVID-19 en veranderende woonwensen hebben grote impact op de woningmarkt. Met het Volkshuisvestingsprogramma Winterswijk spelen we gericht in op de nieuwe realiteit.

1.2 Van Programma Wonen naar Volkshuisvestingsprogramma

Tot op heden legden we onze ambities op het wonen vast in de Woonvisie. Dat gaat veranderen met het Volkshuisvestingsprogramma. Dit programma vloeit

voort uit de Wet regie volkshuisvesting. Uitgangspunt is dat de gemeentelijke Omgevingsvisie de basis vormt voor de visie op alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente, zoals economie, mobiliteit, natuur, recreatie en ook wonen. Op basis van de kaders in de Omgevingsvisies Kom en Buitengebied wordt het Volkshuisvestingsprogramma uitwerkt. Dit programma beschrijft vooral op uitvoeringsgerichte beleidsvoornemens.
In de toekomst zullen Omgevingsvisie en onderliggende programma's (zoals dit Volkshuisvestingsprogramma) processen vormen die parallel aan elkaar lopen en continu op elkaar aangepast worden. Het Volkshuisvestingsprogramma wordt daarmee een dynamisch uitvoeringsgericht programma dat het college jaarlijks herijkt en concretiseert voor het komende jaar.

Dit Volkshuisvestingsprogramma is beleidsmatig tot stand gekomen op basis van input uit meerdere domein specifieke beleidskaders, waaronder het sociaal domein, ruimtelijke ordening en duurzaamheid. Het programma heeft daarmee een integraal en verbindend karakter, maar is niet in alle onderdelen zelfstandig normstellend.

Voor de beleidsmatige actualiteit en geldigheid geldt dat onderliggende, domein specifieke beleidsstukken leidend zijn. Specifiek beleid gaat vóór algemeen beleid. Dit betekent dat wanneer zich beleidswijzigingen voordoen binnen een afzonderlijk domein (bijvoorbeeld het sociaal domein), deze wijzigingen voorrang hebben boven de inhoud van dit Volkshuisvestingsprogramma.

1.3 Gedeelde opgaven

Het volkshuisvestingsprogramma is gebaseerd op de gemeentelijke Omgevingsvisies Kom en Buitengebied, maar is verder getoetst en aangescherpt in samenspraak met diverse partners. Het doel van deze participatie was om het programma breed te laten landen, kennis en ervaring uit de praktijk te benutten en draagvlak te creëren voor de uitvoering.

- Op 22 september 2025 vond het woonzorgpanel plaats. Samen met zorg- en welzijnsaanbieders, de seniorenraad, adviesraad Sociaal Domein en woningcorporatie De Woonplaats zijn de opgaven ten aanzien van wonen met zorg besproken, zowel als het gaat om de huisvestingsopgave als aandachtspunten voor de woonomgeving.
- Op 22 september 2025 vond een bijeenkomst plaats met vertegenwoordigers vanuit de buurtschappen, waarbij de belangrijkste woonopgaven voor het buitengebied zijn besproken.
- Op 30 september 2025 vond een gesprek plaats met De Woonplaats en de huurdersvereniging, waarbij we specifiek in zijn gegaan op de opgaven voor de sociale huursector in Winterswijk.
- Op 30 september gingen we in gesprek met het marktkennerspanel, bestaande uit diverse lokale makelaars, ontwikkelaars, hypotheekverstrekkers waarbij we nader in zijn gegaan op de nieuwbouwopgave en de mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad.
- Op 2 oktober 2025 was er een Politiek Forum waarbij raadsleden input hebben gegeven voor het Volkshuisvestingsprogramma.
- Op 3 december 2025 heeft een gesprek plaatsgevonden met jongerenorganisatie WiJZ, waarin de woningbehoefte onder jongeren in de gemeente Winterswijk is besproken.
- Op 20 januari 2026 is het concept Volkshuisvestingsprogramma toegelicht aan de stakeholders die we in het proces hebben gesproken. Tijdens deze bijeenkomst hebben zij aan kunnen geven welke onderwerpen of acties volgens hen nog toegevoegd of aangepast moesten worden.

Door deze participatieve aanpak sluit het volkshuisvestingsprogramma niet alleen aan bij gemeentelijke beleidskaders, maar ook bij de kennis, belangen

en ambities van de partners die een rol spelen in de uitvoering van de volkshuisvestingsopgave.

2 De sturende kaders

2.1 Landelijk

Wet regie op de volkshuisvesting

Na jaren van beperkte sturing vanuit de Rijksoverheid op de woningmarkt, worden nu weer meer kaders aangegeven waarbinnen het gemeentelijke beleid zich moet bewegen. Dit heeft geleid tot de Wet regie volkshuisvesting. De wet gaat bovendien uit van gezamenlijke verantwoordelijkheid van regio's en gemeenten. Iedere gemeente zal een steentje bij moeten dragen aan het oplossen van de knelpunten op de woningmarkt. Daarbij gaat het onder andere om het aanpakken van het grote landelijke woningtekort (100.000 woningen per jaar toevoegen). Andere belangrijke uitgangspunten zijn:

- In iedere gemeente moet minimaal 2/3e van het woningbouwprogramma uit betaalbare woningen bestaan (sociale huur, middenhuur < €1.228,07 en betaalbare koop < €420.000[1]).
- Hierbij moet in ieder geval op regioniveau 30% van het woningbouwprogramma uit sociale huur bestaan.
- Gemeenten benoemen in hun volkshuisvestingsprogramma de huisvestingsopgave voor de aandachtsgroepen. Daarnaast stelt iedere gemeente, samen met regiogemeenten een urgentieverordening op, waarbij in iedere geval de landelijk verplichte urgentiecategorieën worden opgenomen.

2.2 Regionaal

Woondeal Achterhoek

In de regionale woondeal hebben de regiogemeenten (inclusief Winterswijk) gezamenlijk afspraken gemaakt over de aanpak van de belangrijkste woonopgaven. Afgesproken is dat in de periode 2025 t/m 2034 15.110 woningen worden toegevoegd.

- De regio bouwt daarmee ruim meer dan op basis van de prognoses qua behoefte verwacht wordt. Dit vraagt om een adaptieve sturing op de woningbouwprogrammering. Gemeenten werken deze sturingssystematiek nader uit.
- Elk gemeentelijk woningbouwprogramma bestaat voor 2/3e uit betaalbare woningen, inclusief 30% sociale huur. Vanaf 2030 wordt dat percentage verlaagd naar een minimum van 23% sociale huur. Deze uitzonderingspositie voor de regio is gebaseerd op recent regionaal woningbehoeftenonderzoek. In 2027 / 2028 wordt via een nieuw behoeftenonderzoek nogmaals bekeken of de verlaging van het aandeel sociale huur vanaf 2030 door kan gaan.
- De regio kiest ervoor om te sturen op de realisatie van koopwoningen met de volgende twee betaalbaarheidsgrenzen:
    - De Achterhoekse betaalbare koopwoningen met een prijs tot € 384.000 (prijspeil 2026).
    - En als onderdeel van deze Achterhoekse koopwoningen streven we naar een aandeel van 10% Achterhoekse sociale koopwoningen, met een aankoopprijs tot € 269.000 (prijspeil 2026).

[1] Deze prijsgrenzen (prijspeil 2026) gelden landelijk en worden jaarlijks geïndexeerd.

Ruimtelijk Perspectief Achterhoek

In de Achterhoek vinden we het belangrijk om vanuit onze eigen kracht richting te geven aan de toekomst van de regio Achterhoek. De Achterhoekse gemeenten en Waterschap Rijn en IJssel hebben daarom in 2025 gewerkt aan het Ruimtelijk Perspectief Achterhoek (RPA). Het RPA geeft ons handvatten om vanuit gezamenlijkheid antwoorden te geven op actuele ruimtelijke opgaven nu en in de toekomst. Het RPA biedt daarnaast ook 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. Ruimtelijke uitgangspunten van het RPA die ook terugkomen in dit programma zijn onder andere het benutten van de ondergrond met de overgang van nat naar droog; en wat in het RPA geformuleerd is als de Achterhoek Stijl. Dit sluit aan bij de Omgevingsvisie Kom Winterswijk waarin is opgenomen dat water en bodem richting geven aan het ruimtegebruik en ontwikkelingen voortbouwen op de Winterswijkse identiteit. Ook het belang van wonen als onderdeel van een strategie gericht op dubbele verjonging zoals is opgenomen in het RPA wordt in de omgevingsvisie benadrukt door in te zetten op een demografische balans ten behoeve van het instandhouden van het voorzieningenniveau.

Meerjarige regionale prestatieafspraken Achterhoek

De gemeenten, woningcorporaties en huurdersverenigingen in de Achterhoek hebben afgesproken de meerjarige prestatieafspraken voor het realiseren van volkshuisvestelijke doelstellingen voor de periode 2026 t/m 2029 gezamenlijk op te pakken.

We willen met deze afspraken gezamenlijk invulling geven aan de realisatie van goede en betaalbare woningen in vitale gemeenschappen binnen de regio Achterhoek, ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid. De regionale meerjarige prestatieafspraken zijn op lokaal niveau vertaald naar een concrete Uitvoeringsagenda.

Naast afspraken over de inhoudelijke doelstellingen en de bijdragen van de verschillende partijen, hebben we ook afspraken over de wijze van samenwerking gemaakt. We hebben vertrouwen in de manier waarop we deze samenwerking aangaan en zullen elkaar in de komende jaren scherp houden, zodat ieders rol en inzet optimaal wordt benut ten behoeve van de sociale doelgroepen.

De uitvoeringsagenda bevat afspraken voor een periode van twee jaar. Elke twee jaar wordt de agenda herzien en opnieuw vastgesteld, waarbij de voortgang wordt beoordeeld en waar nodig wordt bijgestuurd om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen en inzichten. Er vindt regelmatig ambtelijk en bestuurlijk overleg plaats over de voortgang van de projecten en acties binnen deze tweejarige agenda. Als tijdens de uitvoering blijkt dat omstandigheden zo veranderen dat de gemaakte afspraken niet meer haalbaar zijn of dat er andere afspraken nodig zijn, dan wordt gezamenlijk besloten om de uitvoeringsagenda aan te passen.

Achterhoeks Plan van Aanpak Wonen, Welzijn en Zorg

De ambitie van dit Plan van Aanpak is dat de Achterhoek een regio is waar iedereen goed en gezond kan wonen, in vitale en zorgzame gemeenschappen. Deze ambitie is uitgewerkt in drie pijlers:

1. We zetten in op regie en zeggenschap voor onze inwoners, vanuit de gedachte van positieve gezondheid. Bijvoorbeeld door het ondersteunen van ‘buurtverbinders’, stimuleren dat inwoners eerder denken over later en de toepassing van technologie in de woning, zodat ouderen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen
2. We zetten in op het vergroten van de woningvoorraad voor ouderen (via nieuwbouw en aanpassing bestaande voorraad). Voor de verdeling van huisvesting van de aandachtsgroepen maken we regionale afspraken.

3. We kiezen voor de juiste woning op de juiste plek. Liefst in de buurt van voorzieningen en binnen het eigen (potentiële) sociale netwerk. Daarom faciliteren we het lokale gesprek over de mogelijke invulling van woonzorgzones en om samen een aanpak te maken voor de toekomstige (wonen en) zorg in het buitengebied.

De opgave voor vergroting van de woningvoorraad voor ouderen is nader uitgewerkt in het afsprakenkader ouderenhuisvesting Achterhoek. Voor de gemeente Winterswijk is daar de volgende opgave voor de periode 2022-2031 genoemd:

- 90 zorggeschikte woningen
- 270 geclusterde woningen
- 210 nultredenwoningen

2.3 Lokaal

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisies Kom en Buitengebied vormen de basis voor de beleidsmatige keuzes die we maken op het vlak van het ruimtelijke domein: zoals wonen, leefbaarheid, veiligheid, natuur, economie en recreatie. Binnen de gemeente beschikken we over twee Omgevingsvisies: een voor de kom en een voor het buitengebied.

Omgevingsvisie Kom

- Het toevoegen van 2.250 woningen tot en met 2040 (maar liefst al eerder) om jonge huishoudens en gezinnen aan onze gemeente te binden
- We streven naar gevarieerde wijken, qua woningvoorraad (type, eigendom, prijs), nabijheid van voorzieningen en ontmoetings-mogelijkheden.
- We willen een inclusieve samenleving zijn. Daarvoor is een breed scala aan woonmogelijkheden nodig, zoals eengezinswoningen, appartementen, zorgwoningen en levensloopgeschikte woningen.
- We hebben aandacht voor de herstructurering van bestaande woningen en hergebruik van leegstaande gebouwen, zoals scholen, bedrijfsgebouwen, gymzalen tot woonruimte.
- Woningen in Winterswijk moeten bestand zijn tegen de gevolgen van klimaatverandering, zoals wateroverlast, hitte en droogte.
- Water en bodem geven richting aan ruimtegebruik. Bij nieuwe ontwikkelingen en keuzes houden we rekening met de onderliggende landschapsvormen (zoals beekdalen, leemzones en dekzandruggen) en hun betekenis voor wateropvang, infiltratie en bouwmogelijkheden.
- Hogere bouwvormen (drie tot vijf lagen meer dan de directe omgeving) zijn op specifieke locaties in Winterswijk bespreekbaar als daardoor ruimtelijke meerwaarde ontstaat.
- De woningbouwopgave gaan we waar mogelijk realiseren op inbreidingslocaties. Maar gezien de omvang van de kwantitatieve opgave (en de kwalitatieve ambities) zullen ook uitbreidingslocaties nodig zijn.

Omgevingsvisie Buitengebied

- In het landelijke gebied, zijn andere vormen van groei denkbaar. Geen grote uitbreidingen, maar kleinschalige ontwikkelingen die passen bij het landschap en de structuur van buurtschappen of erven.
- De eigenschappen van de ondergrond zijn hierbij richtinggevend. Daarbij kan worden gekeken naar de draagkracht, vitaliteit en ontwikkelbehoefte van buurtschappen zelf.
- Bij woningsplitsing gaan we flexibel om met de bestaande bebouwing (qua grootte van de woning en aantal eenheden), zodat we snel kunnen inspelen op specifieke wensen in de samenleving.

- Nieuwbouw buiten bestaande erven is mogelijk als het gaat om locaties in en direct grenzend aan de kernen.
- Aan bijzondere initiatieven of doelgroepen, zoals woongroepen of tiny houses, werken we mee als er een lange termijnoplossing aan de locatie is gekoppeld, die niet leidt tot leegstand.

De bedoeling is dat beide omgevingsvisies op termijn tot één visie worden geïntegreerd.

3 De woningbouwopgave

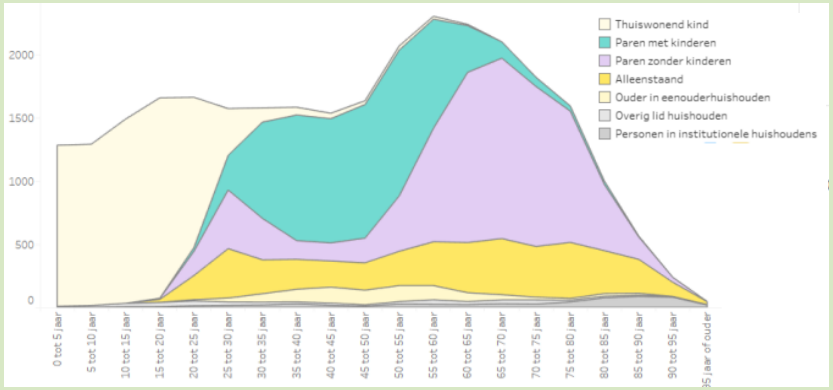
Op 1 januari 2025 bestond de woningvoorraad in de gemeente uit 13.515 woningen. Een toename van zo'n 375 woningen in de afgelopen vijf jaar (gemiddeld 75 per jaar). De gemeente streeft ernaar de woningbouw de komende jaren flink te intensiveren, met een productie van minimaal 100 tot 150 woningen per jaar. Niet alleen om invulling te geven aan de lokale vraag aan woningen, maar ook om jonge huishoudens en gezinnen aan te trekken om draagvlak te houden voor onze voorzieningen en om tot een betere balans in onze bevolkingsopbouw te komen.

3.1 Welke opgaven zien we?

Zonder regie: sterke vergrijzing en beperkte woningbouwopgave

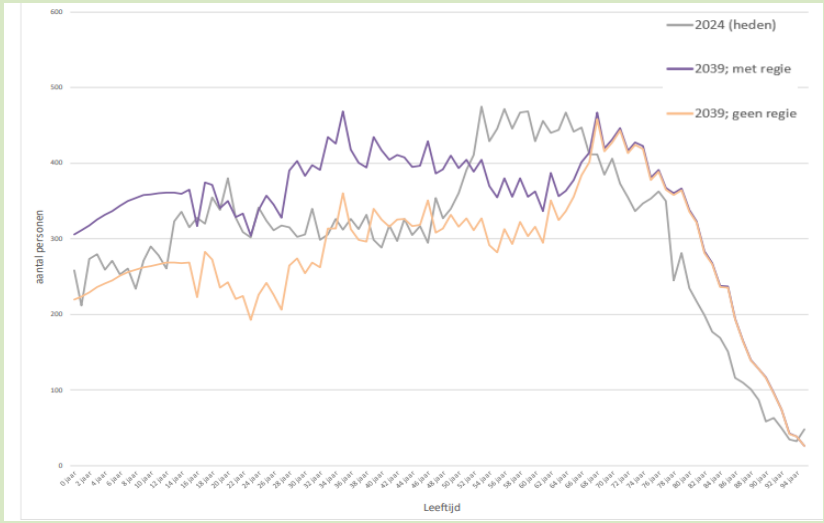
Op dit moment vormen oudere 1+2 persoonshuishoudens al een groot deel van onze totale inwonerspopulatie. Door de vergrijzing zal hun aandeel de komende jaren verder toenemen. Het aandeel jongeren en gezinnen neemt juist af. De afgelopen jaren was er een vertrekoverschot onder jonge huishoudens uit Winterswijk. De redenen hiervoor zijn divers. Deels is dit ingegeven vanwege werk of studie elders, maar een beperkt aanbod van passende woningen speelt ook mee. Zonder verdere regie van de overheid zal het vertrekoverschot van jonge huishoudens aanhouden en de grijze druk op onze totale bevolking verder toenemen. In dat geval hebben we nog wel behoefte aan extra woningen, maar dat komt vooral door gezinsverdunning (we beschikken over kleinere huishoudens dan in het verleden; minder gezinnen, meer 1+2 persoonshuishoudens). In dit scenario zou onze gemeentelijke woningbouwopgave op zo'n 1.400 woningen in de periode t/m

Figuur 3.1: Huidige huishoudenssamenstelling Gemeente Winterswijk (2024)



Bron: CBS (2025)

Figuur 3.2: Bevolkingssamenstelling Gemeente Winterswijk in 2024 en 2039 (zonder en met regie op woningbouw)



Bron: Invisor (2025)

2035 liggen[2]. Deze opgave voor de gemeente Winterswijk is ook vastgelegd in de Woondeal Achterhoek.
Een groot deel van die bouwopgave zou bestaan uit levensloopgeschikte woningen voor ouderen. Als we met onze woningbouw deze demografische trends zouden volgen, spelen we wel in op de lokale vraag, maar zal disbalans

[2] De woondeal bevat voor de periode 2025-2034 een bestuurlijk vastgestelde opgave van 1.332 woningen en vormt daarmee het gezamenlijke kader van Rijk, provincie en Achterhoekse gemeenten. De circa 1.400 woningen tot en met 2035 bevatten ook woningen afkomstig uit de flexibele schil.

in onze bevolkingsopbouw (minder jonge huishoudens, meer ouderen) verder toenemen. Daarmee komt de leefbaarheid en het voorzieningenniveau (juist een van onze specifieke kwaliteiten) en onze economische vitaliteit (vanwege een tekort aan ondernemers en werknemers) onder druk te staan.

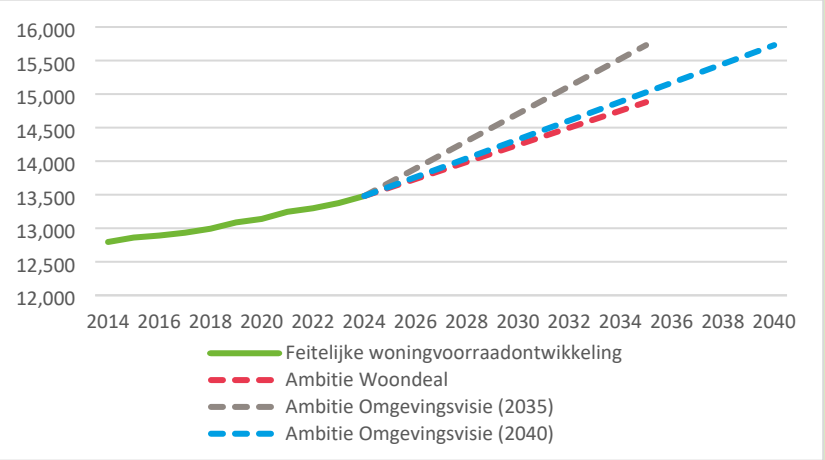
Meer regie: meer en andere woningen voor instandhouding voorzieningen

Willen we tot een evenwichtige bevolkingsopbouw komen (met een goede balans tussen en jonge en oudere huishoudens) en daarmee ons huidige hoge voorzieningenniveau in stand houden en voldoende personeel voor regionale werkgevers, dan zouden 400 extra woningen nodig zijn. Tenminste, als al deze woningen ook terechtkomen bij de doelgroepen die we meer aan ons willen binden; jonge tweeverdieners en gezinnen. In de praktijk is dat niet het geval. Daarom houden we als richting 25% meer aan. Daarmee komt de totale woningbouwopgave uit op 2.250 woningen. De vraag is of het reëel is om deze grote woningbouwopgave in de komende tien jaar te realiseren. Maar het belang om met woningbouw ons voorzieningenniveau en bedrijfsleven in stand te houden is hoog. Als voorzieningen eenmaal verloren gaan, is het zeer lastig om dit weer te herstellen. Daarom is onze ambitie om deze woningbouwopgave in ieder geval in 2040 te realiseren, maar liefst al eerder.
Daarnaast zullen we in dit scenario ook andere woningen moeten bouwen dan wanneer we de bestaande demografische trends zouden volgen. Nog steeds moeten we woningen bouwen voor onze lokale ouderen, maar daarnaast moeten er vooral meer betaalbare en middeldure koopwoningen gebouwd worden, gericht op jonge tweeverdieners en gezinnen.

Realisatietempo moet omhoog

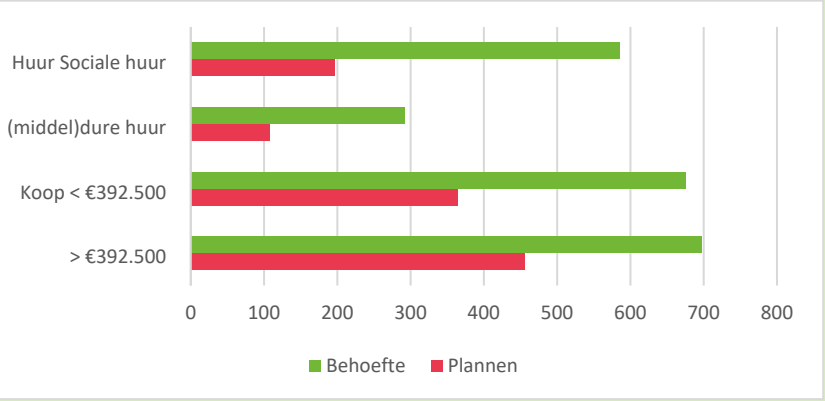
Of we de kwantitatieve ambitie willen realiseren in 2035 of 2040, in beide gevallen zou het om een aanzienlijke verhoging van de gemiddelde jaarlijkse realisatie gaan ten opzichte van de feitelijke ontwikkeling van de afgelopen

Figuur 3.3: Toekomstige woningbouwopgave Gemeente Winterswijk (2025 t/m 2040) in vergelijking met ontwikkelingen afgelopen jaren (2014 t/m 2024)



Bron: CBS (2025), Woondeal, Omgevingsvisie

Figuur 3.4: Kwalitatieve woningbehoefte (o.b.v. scenario +2.250 woningen) versus plannen 2025 t/m 2034 Gemeente Winterswijk



Bron: Invisor (2025), Gemeente Winterswijk (2025)

jaren. Op dit moment zijn er plannen voor ongeveer 1.320 woningen, waarvan ongeveer 555 woningen in harde plannen zijn vastgelegd. Er zal dus gekeken moeten worden hoe we (a) de planvoorraad kunnen vergroten voor de periode 2025 t/m 2035 en (b) het realisatietempo kunnen verhogen.

We zetten daarbij onze strategie van uitnodigingsplanologie voort. Dit is een algemene uitnodiging aan de samenleving om projecten te initiëren en uit te voeren. De gemeente stelt zich daarbij faciliterend op. We denken in een vroeg stadium mee met initiatiefnemers daar waar het om plannen gaat die bijdragen aan onze doelen en tot een kwalitatieve verbetering van de omgeving leiden. Via de intaketafel willen we ontwikkelaars in een vroeg stadium van hun initiatief inzicht geven of hun woningbouwplan kansrijk is of niet. Dit doen we op basis van een stoplichtmodel[3]. Plannen worden hierbij onder andere getoetst aan de kaders van de Omgevingsvisies. Deze kaders zijn richtinggevend, maar zijn op zo'n wijze geformuleerd dat er ruimte blijft om enig maatwerk te kunnen bieden, afhankelijk van de lokale situatie. Het is belangrijk dat bij de toetsing van nieuwe initiatieven de kaders uit de Omgevingsvisies Kom en Buitengebied ook als zodanig toegepast worden.

Bij de tussentijdse evaluatie van het Volkshuisvestingsprogramma (2030-2031) kijken we of deze strategie voldoende bijdraagt aan de realisatie van onze woningbouwopgave. Mocht planvorming en realisatie onverhoopt achterblijven, dan overwegen we een specifiek programma op te stellen met aanvullende maatregelen om de versnelling in de woningbouw te verwezenlijken.

[3] Groen = wenselijk, oranje = wenselijk, mits diverse verbeterpunten worden aangepast, rood = niet wenselijk.

Kritische randvoorwaarden om de woningbouwambitie te halen

Als gemeente zetten we de komende jaren samen met onze partners (ontwikkelaars, woningcorporatie) in om het woningaanbod uit te breiden. Maar zekerheid dat we deze ambitie gaan halen, ligt niet alleen in de handen van gemeente en ontwikkelende partijen. Er zijn enkele factoren waar we als gemeente weinig sturing op hebben, maar die wel bepalend kunnen zijn in de mate waarin we kunnen bouwen de komende jaren.

- Voor een groei van het aantal inwoners zijn voldoende en kwalitatief goede woningen alleen niet voldoende. Ook op andere vlakken zijn investeringen nodig. Een belangrijke factor hierin is de bereikbaarheid van Winterswijk. Hoewel thuiswerken sinds de Corona-periode steeds meer is ingeburgerd, zal enige nabijheid van werkgelegenheid en werknemers (zeker in bepaalde sectoren zoals het Streekziekenhuis) nog steeds belangrijk blijven.
- Het huidige elektriciteitsnetwerk biedt te weinig ruimte om de woningbouwopgave te realiseren. De rol van de gemeente is beperkt. Voor de aanleg van hoofd- en middenstations zijn we afhankelijk van de energieleveranciers. Als gemeente kunnen we wel locaties aanwijzen voor onderstations. Daarnaast vinden we het belangrijk dat ontwikkelaars nadenken over netbewust bouwen, zodat we zuinig omgaan met de beschikbare elektriciteit.
- Op termijn (2030) komt de leveringszekerheid van drinkwater in het geding (RIVM, 2025) Het is aan Rijkswaterstaat en de waterschappen om tot een aanpak te komen om elke nieuwe woning aan te kunnen sluiten op het drinkwatersysteem.
- Beperkte stikstofruimte en de barrières die het opwerpt voor bedrijfsverplaatsingen- leiden tot vertraging van woningbouwontwikkelingen. Het is randvoorwaardelijk dat er op korte termijn duidelijkheid komt over de aanpak van stikstofproblematiek.

Voldoende kansen voor mensen met binding aan Winterswijk

Meer woningbouw helpt ons op termijn om jonge huishoudens beter aan Winterswijk te binden. Maar op korte termijn is de kans nog steeds groot dat jonge huishoudens de gemeente verlaten vanwege het tekort aan passende

woningen. Daarom zijn extra acties nodig. Naar aanleiding van een motie van de gemeenteraad willen we de haalbaarheid en wenselijkheid van een voorrangsregeling voor woningzoekenden met binding aan de gemeente onderzoeken. Het gaat daarbij om woningzoekenden die al jaren woonachtig zijn in de gemeente, maar ook om woningzoekenden die vanwege de nabijheid van hun werk in de gemeente een woning zoeken. Hierdoor kan tot maximaal 50% van de jaarlijks toe te wijzen sociale huurwoningen en/of betaalbare nieuwbouw koopwoningen met voorrang toegewezen worden aan woningzoekenden met binding aan de gemeente.
Een dergelijke voorrangsregel kan via het opstellen van een huisvestingsverordening van kracht worden, mits dit ook op basis van woningschaarste en verdringing onderbouwd kan worden.

Aandacht voor betaalbare, maar ook (middel)dure woningen

Voldoende betaalbare huur- en koopwoningen zijn van belang voor onder andere starters die de woningmarkt betreden. In de Woondeal Achterhoek is daarom afgesproken dat minimaal 40% van de gemeentelijke nieuwbouwproductie uit goedkope (< €269.000, prijspeil 2026) en betaalbare koopwoningen (< €384.000, prijspeil 2026) moet bestaan. Voor woningzoekenden in dit segment gaat de betaalbaarheid voor op andere kwalitatieve wensen. Maar een grondgebonden woning heeft wel de voorkeur. In gesprekken met ontwikkelaars willen we bij het goedkope koopsegment (< €269.000) streven naar kleine, niet uit te bouwen woningen, zodat deze woningen langdurig voor het goedkope koopsegment behouden blijven. Jongeren in Winterswijk zijn op dit vlak ook minder kritisch geworden door de krappe woningmarkt. Zij zijn bereid om met minder vierkante meters genoegen te nemen als daardoor een betaalbare woning haalbaar wordt.
Naast de bouw van voldoende betaalbare woningen, willen we tevens kijken of de voorwaarden voor de starterslening verruimd kunnen worden, zodat het maximale hypotheekbedrag beter aansluit op de regionale betaalbaarheidsgrens.

Woningbehoefte onder jongeren
In het proces om tot het Volkshuisvestingsprogramma te komen, is ook gesproken met een afvaardiging van jongeren uit Winterswijk. Door de krapte op de woningmarkt zijn jongeren minder kritisch geworden.

- Een kleine woning is prima als start (50 à 70 m²) voor een goedkope koopwoning (< €260.000), in de huur is een studio van 30 m² ook een optie.
- Jongeren staan positief tegenover een woonvorm met een mix van doelgroepen (jong en oud, combinatie met kwetsbare doelgroepen).
- Jongeren staan open voor een appartement (als daardoor betaalbare woningen gerealiseerd worden), waarbij hoogbouw (meer lagen dan nu aanwezig is in Winterswijk) ook mogelijk is.
- Realisatie van een collectieve parkeerlocatie in plaats van parkeren op eigen erf is zeker een optie, als daardoor woningen betaalbaarder worden. Over deelauto's zijn jongeren minder positief.
- Een deel van de jongeren is geïnteresseerd in woonruimte die gerealiseerd wordt in een pand dat voorheen voor een andere functie werd gebruikt (transformatielocatie).

Onze bestaande woningvoorraad bestaat daarnaast voor een aanzienlijk deel uit betaalbare koopwoningen (zie pararaaf 4.1). Een gevolg van de industriële bloeiperiode uit het verleden van Winterswijk. Om tot een meer gevarieerde woningvoorraad te komen is er vooral ook behoefte aan koopwoningen in het middeldure en dure segment. Deze vraag is afkomstig van gezinnen die op zoek zijn naar meer woonruimte. Het gaat daarbij vooral om 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen met een woonoppervlak van meer dan 125 m², met name in het segment tot ongeveer €600.000.

Meer vraag kleine, levensloopgeschikte sociale huurwoningen

Woningcorporatie De Woonplaats zag de druk op de sociale huursector de afgelopen jaren toenemen. Voor de komende jaren ligt er daarom ook een opgave om sociale huur toe te voegen. Die behoefte komt vooral van mensen die nu al in de gemeente wonen. Er is daarbij vooral behoefte aan kleine woningen voor 1+2 persoonshuishoudens, deels starters, deels ouderen. Het zal daarom in de nieuwbouw vooral gaan om kleine (levensloopgeschikte) appartementen en grondgebonden woningen.

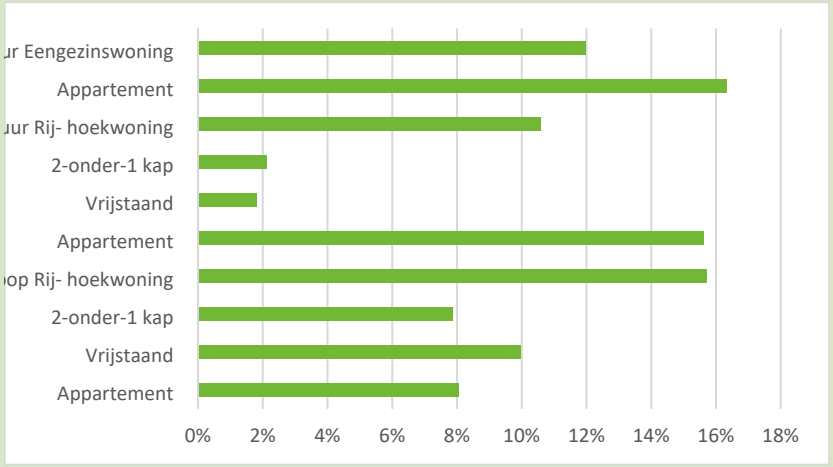
Op basis van de afspraken uit de Woondeal heeft De Woonplaats haar uitbreidingsopgave voor Winterswijk bepaald; circa 400 sociale huurwoningen. De woningbouwambitie van de gemeente reikt echter verder. Doordat we op totaalniveau een groter aantal nieuwbouwwoningen nastreven, zal ook de opgave voor sociale huur toenemen (600 woningen) zodat we blijven voldoen aan de Woondealafspraken over de realisatie van voldoende sociale huur. Het heeft onze voorkeur dat deze extra opgave ook door De Woonplaats en Woonzorg Nederland wordt gerealiseerd. Door hun maatschappelijke betrokkenheid en hun lange binding aan Winterswijk zien we hen als preferente partner bij het realiseren van de opgaven in de sociale huur. Mocht echter blijken dat de investeringscapaciteit van De Woonplaats niet toereikend is om deze extra opgave te realiseren, dan kan overwogen worden om met een andere corporatie en/of particuliere investeerders het gesprek te voeren om deze opgave te realiseren om te voldoen aan de woondealafspraken.

Voor de doelgroep van de woningcorporatie is bereikbaarheid van voorzieningen (winkels, zorg, OV) belangrijk. Nieuwe sociale huurwoningen worden met name in de directe omgeving van voorzieningenclusters gerealiseerd.

Bescheiden vraag naar (middel)dure huur

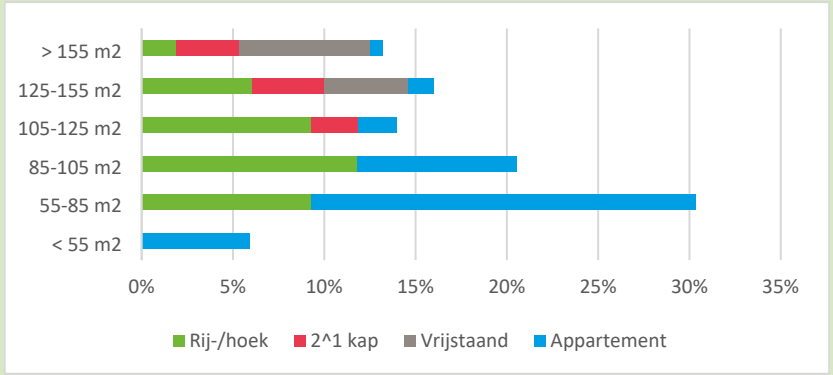
Uit recente onderzoeken komt naar voren dat de vraag naar vrije sector huur (> €900) de komende jaren wel eens fors hoger kan komen te liggen dan in het

Figuur 3.5: Kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom en woningtype (lokale behoefte) Gemeente Winterswijk 2025 t/m 2034



Bron: Sweco (2024)

Figuur 3.6: Kwalitatieve woningbehoefte naar type en woonoppervlak (lokale behoefte) Gemeente Winterswijk 2025 t/m 2034



Bron: Sweco (2024)

verleden het geval was (20% tot 30% van de totale vraag). Reden hiervoor zou zijn dat starters vrije sector huur als alternatief gaan zien voor de koopmarkt (die voor hen niet meer te betalen is). De vraag in dit segment gaat met name uit naar appartementen en rijwoningen.
Een grote woningbouwopgave voor middeldure huur zou echter een behoorlijke verandering zijn ten opzichte van het verleden. Op dit moment bestaat slechts 12% van onze woningvoorraad uit vrije sector huur. Dit aandeel staat wel onder druk doordat particuliere verhuurders vanwege fiscale regelgeving hun bezit afstoten.
Makelaars en ontwikkelaars zien dat jongeren en starters in Winterswijk nog steeds vooral op zoek zijn naar een koopwoning (deels via zelfbouw). Als het lukt om meer betaalbare koopwoningen te bouwen en via doorstroming meer betaalbare koopwoningen vrij te spelen, dan zal de opgave voor vrije sector huur minder groot zijn dan nu uit onderzoeken naar voren komt. Vrije sector huur kan -naast sociale huur- wel een mogelijkheid zijn om meer keuzemogelijkheden voor alleenstaande starters op de woningmarkt te bieden. Vooralsnog stellen we geen concrete ambitie voor uitbreiding van de voorraad middenhuurwoningen (anders dan dat dit segment onderdeel uitmaakt van de opgave voor 40% betaalbare woningbouw). De komende jaren willen we in concrete projecten monitoren hoe groot de afzetmarkt voor middenhuur in de gemeente is. Bij de eerstvolgende evaluatie van het Volkshuisvestings-programma bekijken we of een minimumpercentage middenhuur in het resterende nieuwbouwprogramma alsnog wenselijk is.

Mogelijkheden voor flexwoningen

Voor sommige doelgroepen is de nood voor woonruimte zo hoog, dat zij eigenlijk niet langer kunnen wachten op de realisatie van permanente woningen en daarom ook genoegen nemen met een tijdelijke woning. Het gaat bijvoorbeeld om jongeren die al lang naar woonruimte zoeken, zodat ze op eigen benen kunnen staan. Een andere doelgroep hiervoor zijn ouderen, waarbij nu (of op niet al te lange termijn) een zorgvraag ontstaat, waardoor men vlakbij familie of kennissen wil wonen, zodat mantelzorg geleverd kan worden.
We willen als gemeente meer ruimte bieden om dergelijke flexwoningen toe te staan. Onze Omgevingsvisie Kom geeft voor de Kom al de mogelijkheid om flexwoningen toe te staan. Wel zullen nadere voorwaarden nog moeten worden uitgewerkt. Hiervoor zullen ook de voor- en nadelen van flexwoningen in beeld worden gebracht. Hiervoor zal nog een aanpassing in de beleidsregels gemaakt moeten worden.

Flexwoningen: definities, voor- en nadelen
Flexwoningen zijn verplaatsbare woonunits waarvan de gebruiksduur op één locatie maximaal 15 jaar is.
Flexwoningen zijn vaak zeer geschikt voor doelgroepen die op korte termijn (en vaak voor een tijdelijke periode) behoefte hebben aan woonruimte. Flexwoningen vormen een kans om een andere manier van samenleven te faciliteren, bijvoorbeeld door meerdere leeftijdsgeneraties bij elkaar te laten wonen (kinderen bij ouders of grootouders), waarbij jong en oud elkaar kan ondersteunen waar nodig (omzien naar elkaar), bijvoorbeeld als mantelzorg aan de orde komt.
Door de fabrieksmatige bouw en eenvoudige plaatsing zijn ze snel te realiseren en doorgaans zeer betaalbaar. Door de vele bouwtechnische ontwikkelingen zijn nieuwe flexwoningen energiezuinig en nauwelijks meer van reguliere woningen te onderscheiden.
Door de eenvoudige plaatsing kan een ruimhartig beleid ten aanzien van flexwoningen tot verrommeling van het landschap leiden. Daarnaast vraagt flexwonen om intensieve handhaving en toezicht. Wordt dit niet gedaan dan bestaat het risico dat een tijdelijke situatie kan veranderen in een permanente staat. Daarnaast geldt dat in de Omgevingsvisie Kom is beschreven dat permanente woningbouw onze voorkeur heeft, omdat dit de meest duurzame manier is om in de woningbehoefte te voorzien.

Grootste behoefte ligt in de kom

Op dit moment bevindt 81% van onze woningvoorraad zich in de kom en 19% in de buurtschappen (inclusief het buitengebied). Het overgrote deel van de

toekomstige woningbehoefte zal landen in de kom. De opgave voor de buurtschappen is weliswaar aanzienlijk kleiner, maar is wel aanwezig. Kleinschalige woningbouwontwikkelingen kunnen op deze plekken bovendien een bijdrage leveren om buurtschappen leefbaar en vitaal te houden. Als gemeente vinden we het belangrijk dat er voldoende kansen zijn voor lokale jongeren om in hun buurtschap een woning te kunnen vinden. Door meer betaalbare woningen in de buurtschappen te bieden, wordt het ook mogelijk om tot een gevarieerde bevolkingsopbouw te komen, waar jong en oud kan wonen en elkaar kan helpen als dat nodig is.

Huidige kaders voor woningbouw buitengebied

Woningbouw op bestaande erven

- Initiatiefnemers moeten onderbouwen dat hun plan past op de beoogde plek
- Indien het initiatief gaat om > 2 woningen moet de behoefte onderbouwd worden

Woningbouw op nieuwe erven

- Alleen mogelijk in- of direct aansluitend aan bestaande kernen
- Het initiatief moet stedenbouwkundig en landschappelijk passend zijn
- Het plan moet voldoen aan de eisen van het Afwegingskader woningbouw Winterswijk 2023-2026

Huidige plancapaciteit en restopgave t/m 2035

Op dit moment zijn er plannen voor 1.322 woningen (planningslijst 2025). De netto realisatie (nieuwbouw minus sloop) is overigens nog iets lager; 1.188 woningen. De kwalitatieve verdeling komt tot nu toe redelijk overeen met de Woondeal-afspraken; 30% van de nieuwbouw bestaat uit sociale huur en bijna 35% bevindt zich in het betaalbare huur- of koopsegment (waar 40% de afspraak is). Verder bevindt 91% van alle geplande woningen zich in Winterswijk Kom.

Als we de plannen vergelijken met de behoefte (zie figuur 3.4), dan ligt er nog een restopgave in alle segmenten. De restopgave voor de betaalbare koop is het grootst (ruim 300 woningen), gevolgd door de restopgave voor dure koop (bijna 250 woningen). Als we de restopgave vergelijken met de kaders vanuit de regionale Woondeal, dan blijven we met deze restopgave voldoen aan de opgave voor betaalbare huur- en koopwoningen, maar het aandeel sociale huur zal lager liggen (20% in plaats van 30%).

Tabel 3.1 Gemeente Winterswijk. Overzicht huidige plancapaciteit naar kern en marktsegment (2025 t/m 2035).

	Sociale huur	Middel-dure huur	Dure huur	Betaal-bare koop	Dure koop	Totaal
Winterswijk	394	86	16	306	404	1.206
Brinkheurne		2		4		6
Henxel					5	5
Kotten				6	4	10
Meddo				25	27	52
Miste				15		15
Ratum					6	6
Woold		4		8	10	22
Totaal	**394**	**92**	**16**	**364**	**456**	**1.322**
Totaal %	**30%**	**7%**	**1%**	**28%**	**34%**	**100%**

Bron: Gemeente Winterswijk (2025).

De huidige plancapaciteit ligt onder de gewenste 130% van de resterende woningbouwopgave. Om de woningbouwopgave daadwerkelijk te kunnen realiseren, zetten we daarom actief in op het opkrikken van de plancapaciteit naar minimaal 130%. Dit doen we door bestaande plannen te versnellen en op te harden, belemmeringen weg te nemen en nieuwe woningbouwlocaties en initiatieven actief toe te voegen.

De benodigde acties zijn verweven in het programma en worden vanuit de verschillende programmalijnen opgepakt. De voortgang wordt periodiek gemonitord, zodat tijdig kan worden bijgestuurd en de plancapaciteit structureel op peil wordt gebracht en gehouden.

Wat zeggen de Omgevingsvisies Kom en/of Buitengebied?

- *We voegen 2.250 woningen aan onze voorraad toe om te voorzien in de woningbehoefte, draagvlak te houden voor het huidige voorzieningenniveau en om de leefbaarheid te versterken. Deze woningen voegen we in ieder geval in de periode tot en met 2040 toe, maar liefst al eerder.*
- *We streven naar een goede mix van woningtypen (appartementen, eengezinswoningen, zorgwoningen en levensloopbestendige woningen), waarbij de focus ligt op woningbouw voor jonge gezinnen en gezinnen met kinderen*
- *We streven naar een goede mix van prijsklassen: sociale- en middenhuur, sociale/goedkope koop, betaalbare koop (Achterhoekse betaalbare koop)*
- *We kijken eerst naar de mogelijkheden van inbreiding, daarna naar de mogelijkheden van uitbreiding.*
- *Bij inbreiding moet de nieuwe bebouwing op natuurlijke wijze integreren in de wijk (op basis van ontstaansgeschiedenis, verkaveling, routes en bestaande ruimtelijke opbouw)*
- *Bij uitbreiding gaan we uit van het principe water- en bodemsturend ontwerpen en nemen we ruimtelijke karakteristiek van landschap en dorpsstructuur als basis.*
- *Buiten de kom bestaat woningbouw uit kleinschalige ontwikkelingen die passen bij het landschap en de structuur van buurtschappen of erven.*
- *We geven bij ontwikkelingen de voorkeur aan permanente woningbouw. Flexwoningen zijn bespreekbaar binnen sommige maatschappelijke situaties, mits ze goed zijn ingepast in de bestaande omgeving en geen permanent karakter hebben.*

3.2 Wat gaan we doen?

Maatregelen

(**Dikgedrukt = prioriteit**, lichtgrijs = vervolgacties later in de planning)

Korte termijn: 2026 t/m 2029
Middellange termijn: na tussentijdse evaluatie VHP (vanaf medio 2029)
Lange termijn: eind termijn VHP (vanaf 2032)

Omgevingsvisie	Acties	Planning	Wie betrokken?	Extra budget nodig? (€/€€/€€€)
Toevoegen 2.250 woningen	**We versnellen het besluitvormingsproces door planvorming, onderzoeken, interne afstemming en participatie niet na elkaar maar gelijktijdig te organiseren, met vaste integrale overlegmomenten en vroege bestuurlijke keuzes om herontwerp en vertraging te voorkomen (parallel plannen).**	**Korte termijn**	**Gemeente, ontwikkelaars**	**€**
	Bij grotere woningbouwinitiatieven (> 20 woningen) gaan we als gemeente elk kwartaal met de ontwikkelaar in gesprek om te kijken of er knelpunten in de voortgang zijn en zo ja, hoe we die weg kunnen nemen.	**Korte termijn**	**Gemeente, ontwikkelaars**	**€**
	De gemeente gaat lokaal kijken waar minder regels gehanteerd kunnen worden, zodat het bouwen van woningen versneld kan worden.	**Korte termijn**	**Gemeente**	**-**
	We overwegen in te zetten op actief grondbeleid, waarbij we per locatie die zich voordoet, de afweging gaan maken of we tot aankoop en ontwikkeling over willen gaan.	**Korte termijn**	**Gemeente**	**€€€**
	Bij de tussentijdse evaluatie van het Volkshuisvestingsprogramma (2030) kijken we voorgenoemde acties voldoende bijdragen aan de realisatie van onze woningbouwopgave. Mocht planvorming en realisatie onverhoopt achterblijven, dan overwegen we een specifiek programma op te stellen met aanvullende maatregelen om de versnelling in de woningbouw te verwezenlijken.	Middellange termijn	Gemeente, ontwikkelaars	€€
	We stellen een huisvestingsverordening op (met daarin een voorrangsregeling voor woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding aan de gemeente Winterswijk) mits de noodzaak tot deze voorrang te onderbouwen is. Extra onderzoek zal hiervoor plaatsvinden.	**Korte termijn**	**Gemeente, woningcorporatie**	**€€**
	We gaan in gesprek met woningcorporatie De Woonplaats over de mogelijkheid om het aandeel sociale huur in de nieuwbouwopgave tot 2035 te verhogen naar minimaal 30%. De raad wordt over de uitkomsten van deze gesprekken geïnformeerd.	**Korte termijn**	**Gemeente, woningcorporatie**	**€**
Bouw van een mix van woningtypen	**Het afwegingskader voor woningbouwinitiatieven en wonen met zorg wordt als één document geactualiseerd. We passen de huidige criteria aan, zodat ze (1) aansluiten op de nieuwe inzichten over de kwalitatieve woningbehoefte en (2) meer flexibiliteit bieden voor ontwikkelaars om met hun plannen aan de kaders van de Omgevingsvisies Kom en Buitengebied te voldoen.**	**Korte termijn**	**Gemeente**	**€**
Goede mix van prijsklassen	**Tot en met 2030 realiseren we plannen volgens de procentuele verdeling van de verschillende eigendoms- en prijssegmenten, zoals afgesproken in de Woondeal (zie programmatische uitgangspunten).**	**Korte termijn**	**Gemeente, ontwikkelaars, woningcorporatie**	-

	De middelen van de realisatiestimulans worden ingezet om: • **woningbouwprojecten snel te initiëren;** • **woningbouwprojecten efficiënt te managen zodat ze binnen de afgesproken tijdsbestekken worden voltooid;** • **boven- en binnenplanse voorzieningen, zoals infrastructuur, ten behoeve van woningbouwprojecten mede te financieren;** • **onrendabele toppen bij woningbouwprojecten af te dekken.** **De specifieke voorwaarden waaraan een project moet voldoen, worden verder uitgewerkt.**	**Korte termijn**	**Gemeente**	**€**
	Na 2030 herijken we de richtlijnen per segment, op basis van de lokale en regionale woningbehoefte.	Middellange termijn	Gemeente, regio	-
	We verruimen onze voorwaarden van de starterslening, zodat het maximale hypotheekbedrag aansluit op de lokale woningmarkt.	**Korte termijn**	**Gemeente**	**€€**
	Met De Woonplaats maken we prestatieafspraken om de netto woningbouwopgave te bepalen, waarbij we rechtdoen aan de Woondeal-afspraken (400 woningen).	**Korte termijn**	**Gemeente, woningcorporatie**	**-**
	Naar aanleiding van een motie van de gemeenteraad gaan we met De Woonplaats in gesprek over realisatie van de extra opgave (ten opzichte van de Woondealafspraken) voor sociale huur (200 woningen). Indien de investeringscapaciteit van De Woonplaats hiervoor ontoereikend is, gaan we hier het gesprek over aan, met een andere corporatie.	Middellange termijn	Gemeente, woningcorporatie	-
Omgevingsvisie	**Acties**	**Planning**	**Wie betrokken?**	**Extra budget nodig? (€/€€/€€€)**
Eerst inbreiding, dan uitbreiding	**We brengen de potentiële inbreidingslocaties voor de komende tien jaar in beeld door middel van een gemeentebrede scan. Op basis daarvan bepalen we in hoeverre extra uitbreidingslocaties nodig zijn om onze volkshuisvestelijke doelen te behalen. Hierbij richten we ons primair op uitbreidingslocaties voor Winterswijk kern**	**Korte termijn**	**Gemeente**	**€**
	Vooruitlopend zetten we in op minimaal één extra uitbreidingslocatie voor Winterswijk Kom, om zo op korte termijn meer grip te krijgen op onze kwantitatieve en kwalitatieve doelen tot en met 2035. Indien nodig, passen we de omgevingsvisie hierop aan.	**Korte termijn**	**Gemeente**	**€**
	Aanvullend inventariseren we of er voldoende potentiële inbreidingslocaties voor de buurtschappen aanwezig zijn of dat ook hier extra ruimte voor woningbouw aan de randen van de buurtschappen wenselijk is.	Middellange termijn	Gemeente	€
	We wijzen gebieden aan waar geen uitbreidingsmogelijkheden zijn. Dit werken we uit als de beide omgevingsvisies worden samengevoegd.	Middellange termijn	Gemeente	€
Kleinschalige ontwikkelingen buiten de kom	We zetten het spreekuur voor ruimtelijke initiatieven voort. Hier kunnen initiatiefnemers terecht voor allerlei vragen over woningbouw.	Korte termijn	Gemeente	€
	We organiseren voor elke buurtschap een informatiebijeenkomst waarin we een toelichting geven over het proces en planning van initiatief (aan welke voorwaarden moet het initiatief voldoen?) tot realisatie van woningbouwplannen.	Korte termijn	Gemeente, buurtschappen	€
	Als de twee voorgenoemde acties niet leiden tot realisatie van meer woningen, dan zetten we in op extra maatregelen, zoals:			
	• Het aanwijzen van minimaal één ontwikkellocatie voor Collectief Particulier Opdrachtgeversschap (CPO) per buurtschap, gericht op lokale jongeren en/of ouderen.	Middellange termijn	Gemeente, buurtschappen	€€

	• Actieve begeleiding door de gemeente van bewonersinitiatieven voor een innovatieve of collectieve woonvorm bij de uitwerking van hun plan.	Lange termijn	Gemeente, buurtschappen	€€€
Mogelijkheden flexwoningen	**We maken een inventarisatie van de voor- en nadelen van flexwoningen. Op basis daarvan werken we de voorwaarden om flexwoningen in de Kom te realiseren nader uit.**	**Korte termijn**	**Gemeente**	**€€**
	We passen de Omgevingsvisie Buitengebied aan, zodanig dat de mogelijkheid ontstaat om flexwoningen in het buitengebied te realiseren, mits het gaat om locaties waar permanente woningbouw toegestaan is.	**Korte termijn**	**Gemeente**	**€**

Programmatische uitgangspunten

Omgevingsvisie	Uitgangspunt
Bouw van een mix van woningtypen	Minimaal 30% van ons nieuwbouwprogramma moet bestaan uit nultredenwoningen, gericht op de doelgroep ouderen. Dit doen we niet door nultredenwoningen specifiek voor deze doelgroep te labelen, maar door deze nieuwbouwopgave vooral op de juiste locaties voor senioren te realiseren (vooral dichtbij zorg- en andere voorzieningen).
Goede mix van prijsklassen	Tot en met 2030 gaan we uit van de volgende verdeling: • 28% van de nieuwbouw is sociale huur • 40% van de nieuwbouw is middenhuur of betaalbare koop (< €384.000), waarvan 2% bestaat uit goedkope koop (< €269.000) • 32% van de nieuwbouw is koop > €384.000 of huur > €1.228
Goede mix van prijsklassen	• We stellen geen concrete ambitie voor uitbreiding van de voorraad middenhuurwoningen (anders dan dat dit segment onderdeel uitmaakt van de opgave voor 40% betaalbare woningbouw). De komende jaren willen we in concrete projecten monitoren hoe groot de afzetmarkt voor middenhuur in de gemeente is. Bij de eerstvolgende evaluatie van het Volkshuisvestingsprogramma bekijken we of een minimumpercentage middenhuur in het resterende nieuwbouwprogramma wenselijk is.

4 De bestaande woningvoorraad

Onze woningbouwopgave is groot. Niettemin staat het grootste deel van onze woningvoorraad van 2035 er nu al (zo'n 85%). We vinden het belangrijk dat deze bestaande voorraad toekomstbestendig is en blijft. Daarbij gaat het niet alleen over de kwaliteit (bijvoorbeeld op het vlak van verduurzaming en levensloopgeschiktheid), maar ook of de huidige woontypologieën nog aansluiten bij de demografische trends die we zien.

4.1 Welke opgaven zien we?

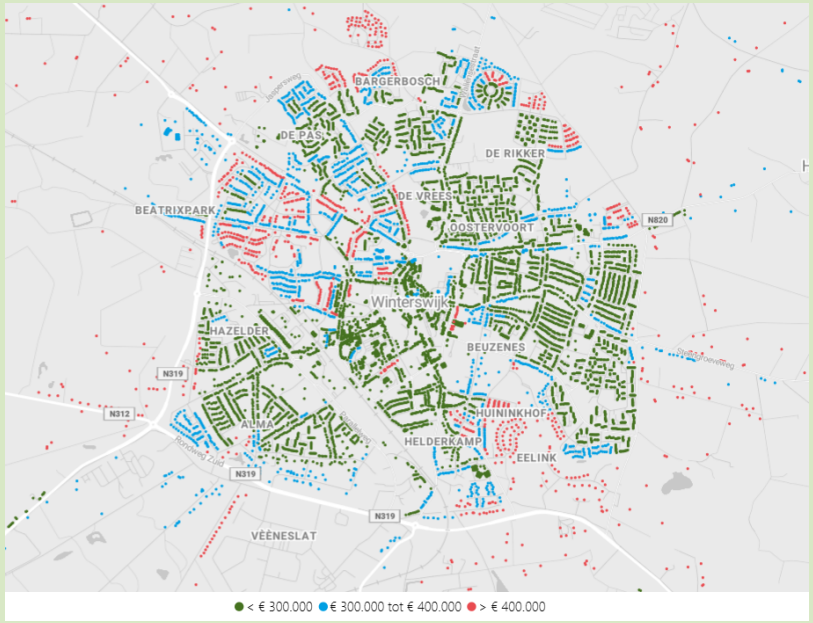
Ruim, betaalbaar en groot aandeel koopwoningen

Onze woningvoorraad bestaat uit 70% koopwoningen, 17% huurwoningen in bezit van woningcorporaties (De Woonplaats) en 13% particuliere huur. De sociale huur bevindt zich vrijwel uitsluitend in Winterswijk Kom, terwijl in de buurtschappen het aandeel koop en particuliere huur iets hoger is.

Daarbij beschikken we over relatief veel betaalbare koopwoningen. Een relatief groot deel van onze woningvoorraad heeft een woz-waarde tot €300.000. De gemiddelde transactieprijs voor koopwoningen lag in 2024 op €346.000; het laagste van alle Achterhoekse gemeenten.

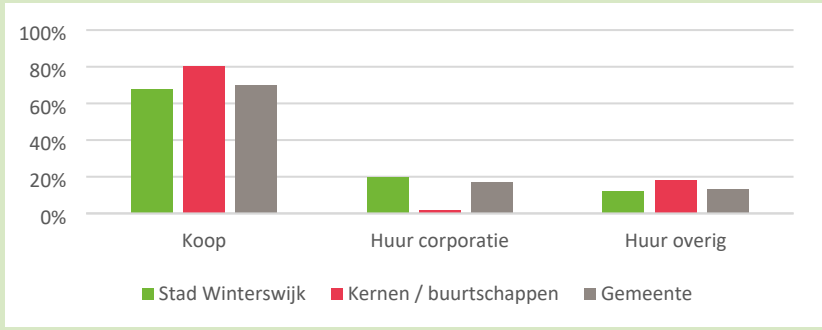
Onze woningen zijn ook relatief ruim. Het gemiddelde woonoppervlak ligt in onze gemeente op 156 m². Dat is aanzienlijk meer dan het provinciale (129 m²) en het landelijke beeld (120 m²). Deze voorraad sloot altijd goed aan op de huishoudenssamenstelling in de gemeente, gezien het grote aandeel gezinnen met kinderen. Deze doelgroep willen we de komende jaren ook weer meer aantrekken, maar tegelijkertijd zal de gemiddelde huishoudensgrootte van onze huidige inwoners (als gevolg van de vergrijzing) verder afnemen. Er zijn

Huidige woningvoorraad naar woz-waarde Gemeente Winterswijk (2025)



Bron: CBS (2025)

Huidige woningvoorraad Gemeente Winterswijk naar eigendom (2025)



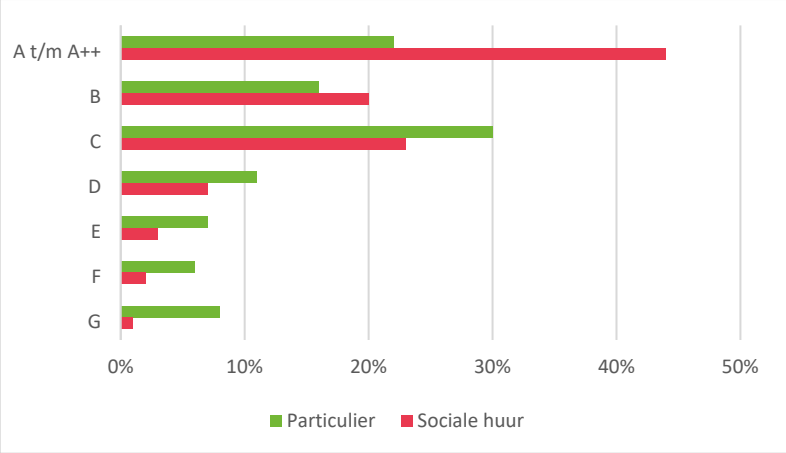
Bron: CBS (2025)

mogelijkheden om de bestaande voorraad beter te benutten, bijvoorbeeld via woningsplitsing (kadastrale splitsing van één zelfstandige woning in meerdere zelfstandige wooneenheden) of woningdelen (een zelfstandige woning wordt door meerdere huishoudens bewoond).
Om de kansen voor woningdelen te vergroten, willen we kijken of we één van de belemmeringen (de kostendelersnorm, zie kader) kunnen verminderen. Bijvoorbeeld door de beperking van de toeslagen pas na een half jaar toe te passen. Zo kunnen huishoudens het eerste half jaar ondervinden of het samenwonen wel of niet werkt.

Woningsplitsen en woningdelen: definities, voor- en nadelen
Bij woningsplitsing wordt één zelfstandige woning kadastraal gesplitst in meerdere zelfstandige wooneenheden. In de praktijk gaat het vaak om een grondgebonden woning die gesplitst wordt in meerdere appartementen. Voordeel is dat splitsing kan leiden tot een groter aanbod van betaalbare woningen (door woningen te splitsen worden ze kleiner en dus betaalbaarder). Het nadeel is dat splitsing doorgaans vraagt om ingrijpende bouwtechnische aanpassingen, waardoor het voor veel woningeigenaren een te grote investering vergt.
Bij woningdelen wordt één zelfstandige woning door meerdere huishoudens bewoond. Het lijkt daarmee erg op verkamering, zij het dat bij woningdelen de oorspronkelijke woning meer intact wordt gelaten. Het voordeel is dat met relatief kleine aanpassingen een ruime woning al beter benut kan worden. Het nadeel is dat door samenwonen de verschillende huishoudens (als men 27 jaar of ouder is) kunnen worden gekort op hun toeslagen (kostendelersnorm).
Voor beide situaties is het belangrijk om goed de eventuele nadelen voor de directe omgeving in ogenschouw te nemen (grotere parkeerdruk, hogere woonintensiteit).

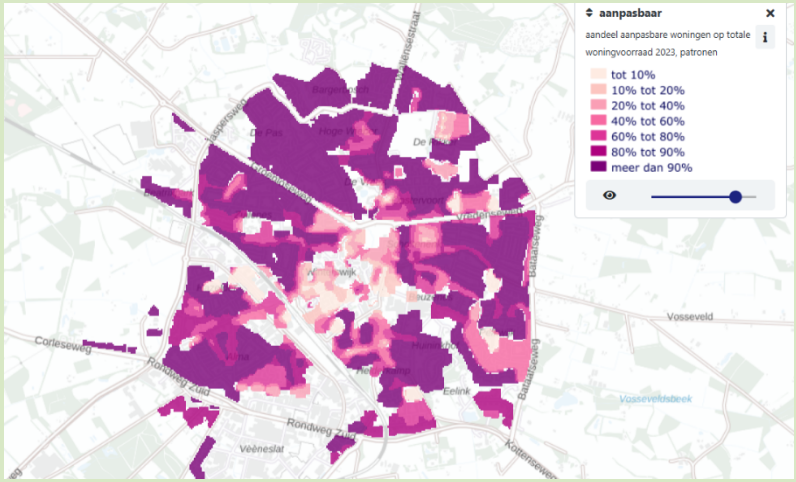
In het buitengebied hanteren we nu al een ruimhartig woningsplitsingsbeleid. Vaak gaat het dan om grote boerderijen. Maar veel woningeigenaren die splitsing overwegen, lopen nu tegen procesmatige belemmeringen aan. Vooral het onderzoek om de meerwaarde voor de landschappelijke inpassing te

Huidige woningvoorraad naar energielabel Gemeente Winterswijk (2025)



Bron: CBS (2025)

Aandeel aanpasbare woningen op totale woningvoorraad per buurt (2023)



Bron: Achterhoek Monitor (2025)

onderbouwen vormt een belemmering. Voor initiatiefnemers is het nu onduidelijk wat er nodig is om een initiatief landschappelijk inpasbaar te maken.
Binnen de kom is woningsplitsing beperkt toegestaan. De verwachting is ook niet dat splitsing een grote vlucht gaat nemen als dat wel het geval is, gelet op de kosten voor het aanpassen van de woning. Toch kan ook splitsing op beperkte schaal helpen om extra woningen toe te voegen en ruimtebeslag van woningen te beperken. Verder liggen er mogelijkheden om samen met De Woonplaats te kijken of tijdelijke splitsing of woningdeling voor specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld jongeren) kansrijk kan zijn.

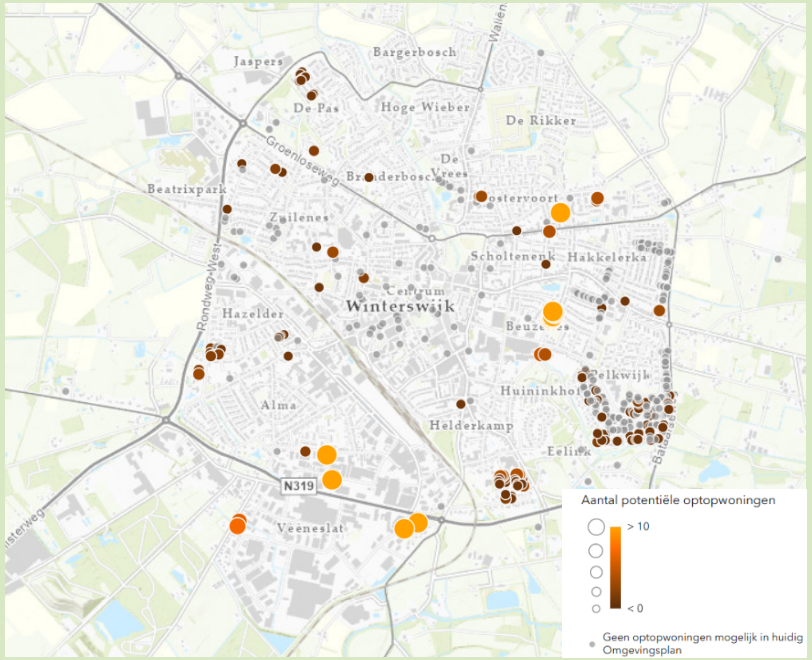
Optoppen van woningen en ander vastgoed

Verspreid over de gemeente liggen kansen voor het optoppen van bestaande woningen of ander vastgoed. Dit houdt in dat er een extra bouwlaag wordt toegevoegd aan een bestaand pand. Op basis van de provinciale 'optopkansenkaart' bestaat de optoppotentie in Winterswijk uit ongeveer 400 woningen.
Als gemeente willen we ontwikkelaars faciliteren in het optoppen van woningen en ander vastgoed. Door onduidelijkheden of belemmeringen in de regelgeving weg te nemen en door kennisuitwisseling via het delen van goede praktijkvoorbeelden en door samenwerking met het optopteam van de Provincie Gelderland.

Kansen voor wonen boven winkels

We beschikken over een relatief groot winkelhart. De bovenverdieping van veel winkels staat echter leeg of wordt als opslagruimte gebruikt. Hier liggen mogelijkheden om meer woonruimte boven winkels te creëren. Dit kan een manier zijn om meer betaalbare woonruimte voor 1+2 persoonshuishoudens te bieden, meer levendigheid in het winkelhart te creëren en het levert een bijdrage aan zorgvuldig ruimtegebruik. Ontwikkelaars zijn nu nog terughoudend om hier in te stappen, bijvoorbeeld vanwege de geldende parkeernorm. Ook bij transformatie van ander vastgoed in of rondom het centrum is dit een aandachtspunt.

Potentiële optoppotentie Gemeente Winterswijk



Bron: Provincie Gelderland (2025)

De aantallen gaan over panden waar optoppen al mogelijk is binnen het huidige omgevingsplan. Er is gerekend met benodigde ruimte van 75 m2 per woning (woning + benodigde ruimte op het dak voor galerij, etc.). Het aantal verdiepingen, het oppervlak en het volume is alleen meegeteld als op een locatie minstens 75 m² gerealiseerd kan worden.

In het winkelhart vinden we het belangrijk dat de plint beschikbaar is en blijft voor winkel-, horeca- en andere centrumvoorzieningen. Daarom werken we in het winkelhart en aanloopstraten niet mee aan transformatie van vastgoed in de plint naar woonruimte.

Verduurzaming bestaande woningvoorraad

Het klimaat verandert door de hoge concentraties CO2 en andere broeikasgassen in de atmosfeer. De aarde warmt hierdoor op, wat zorgt voor extreem weer, bosbranden, overstromingen, zeespiegelstijging en afname van de biodiversiteit. Om de wereld leefbaar te kunnen houden is wereldwijd afgesproken om de uitstoot van broeikasgassen uiterlijk in 2050 tot bijna nul te beperken. Op regionaal vlak hebben we samen met de Achterhoekse regiogemeenten in het Akkoord van Groenlo vastgelegd om uiterlijk in 2050 klimaatneutraal en energieneutraal te zijn.

Om hiertoe te komen stappen we ook over op een alternatief voor aardgas voor het verwarmen van onze woningen, het verwarmen van water en het koken. De eerste stap hierbij is zoveel mogelijk energie besparen en het goed isoleren van woningen. Uiteindelijk stappen we over op een aardgasvrije warmtevoorziening. Dit werken we verder uit in het warmteprogramma. Hierin staat welke wijken, buurten en dorpskernen de komende jaren aangepakt worden en op welke manier.

De afgelopen jaren is het gasverbruik van woningen gestaag afgenomen. Daarnaast is het aandeel woningen met zonnepanelen toegenomen van 16% van de woningvoorraad in 2019 naar 37% in 2023. De verduurzaming in de sociale huurvoorraad verloopt iets sneller dan in de particuliere huur en koopsector. Waar in de sociale huur 44% van de woningen een A-label (of beter) heeft, is dat in de particuliere voorraad 22%. Daarnaast zijn er nationale prestatieafspraken gemaakt om alle woningen met een E-, F- of G-label uit te faseren. Het aandeel sociale huurwoningen met zo'n laag energielabel is redelijk beperkt in onze gemeente, terwijl nog ruim eenvijfde van de particuliere voorraad over zo'n laag energielabel beschikt.

In Winterswijk ondersteunen we inwoners via het Centrum Duurzaam Winterswijk met advies, subsidies en leningen bij verduurzaming. Daarnaast maken we prestatieafspraken met De Woonplaats over de verduurzaming in de sociale huursector en hebben we specifieke programma's voor de aanpak van energiearmoede en de Lokale Aanpak Isolatie (LAI).

Levensloopgeschikt maken bestaande woningen

Op dit moment is 25% van de huishoudens in onze gemeente 65 jaar of ouder. Dat aandeel zal de komende jaren verder toenemen. Dit vraagt om aangepaste woningen die toegerust zijn op een toenemende zorgvraag. Hier komen we in hoofdstuk 5 op terug. Voor ouderen die alleen te maken hebben met fysieke beperkingen volstaat een aangepaste (nultreden)woning. Dit zal voor een belangrijk deel via nieuwbouw ingevuld moeten worden, maar dit kan deels ook geschieden door aanpassing van bestaande woningen. Ongeveer 8% van de bestaande woningvoorraad is met enkele aanpassingen levensloopgeschikt te maken. Woningeigenaren kunnen nu al een beroep doen op de verzilverlening Hiervoor is het wel zaak dat ouderen tijdig nadenken over hun toekomstige woonsituatie en de mogelijkheden voor verhuizen danwel de huidige woning aanpassen.

Slaagkansen in de sociale huur

Zowel bestaande als nieuwe sociale huurwoningen worden toegewezen op basis van de richtlijnen die De Woonplaats hierover heeft vastgelegd. Jaarlijks wordt 50% van de woningen toegewezen op basis van inschrijftijd en 50% op basis van loting. In algemene zin hanteert de corporatie als uitgangspunt dat woningzoekenden zoveel mogelijk keuzevrijheid wordt geboden. Wel zijn diverse woningen met specifieke kenmerken (qua huurprijs of levensloopgeschiktheid) gelabeld voor doelgroepen die daar het meest

behoefte aan hebben (zoals huishoudens met een laag inkomen of senioren). Op dit moment is de gemiddelde slaagkans[4] voor mensen die een sociale huurwoning in Winterswijk vergelijkbaar met het landelijke beeld. Wel zien we dat de slaagkans voor jongeren tot 30 jaar onder het gemiddelde ligt. Zij komen daardoor moeilijker aan een sociale huurwoning. Bij ouderen is die slaagkans juist relatief hoog. Zij hebben vaak de mogelijkheid om zich preventief in te schrijven, zodat ze inschrijftijd kunnen opbouwen, om vervolgens als ze daadwerkelijk een woning zoeken, hoog in de rangorde eindigen[5].
Enerzijds is het belangrijk dat ouderen een goede slaagkans binnen de sociale huur hebben. Daarmee wordt de doorstroming bevordert. Anderzijds mag dit er niet toe leiden dat de slaagkans van andere doelgroepen hierdoor achterblijven.

Wat zeggen de Omgevingsvisies Kom en/of Buitengebied?

- *We zetten in op het duurzaam hergebruik van bestaande gebouwen, erven en terreinen die hun oorspronkelijke functie hebben verloren. Bijvoorbeeld door schoolgebouwen, bedrijfslocaties of gymzalen om te bouwen naar woonruimte.*
- *We zetten in op meer wonen binnen het centrum en boven de winkels waardoor er meer leven in het centrum komt. In het winkelhart en de aanloopstraten alleen wonen op verdieping, niet in de plint.*
- *Bij nieuwe bouwprojecten kijkt de gemeente of er minder parkeerplekken nodig zijn dan normaal. Dit doen we alleen als er goede alternatieven zijn, zoals openbaar vervoer of deelmobiliteit, én als het past bij de plek.*
- *Uiterlijk in 2050 zijn we energieneutraal en klimaatneutraal. We volgen hierin de landelijke en regionale afspraken. In 2030 zitten we op 55% CO2 besparing.*
- *We stappen over op een alternatief voor aardgas voor het verwarmen van onze gebouwen. De eerste stap hierbij is zoveel mogelijk energie besparen en het goed isoleren van woningen en gebouwen, zoveel mogelijk op een natuurinclusieve manier.*
- *We zetten in op het creëren van gevarieerde wijken zodat inclusieve, levendige en toekomstbestendige buurten ontstaan waar mensen in verschillende levensfasen prettig kunnen wonen.*

[4] Dit is de verhouding tussen het jaarlijks vrijgekomen huurwoningaanbod en het aantal actief woningzoekenden.
[5] Voor de 50% van de woningen die op basis van inschrijftijd wordt toegewezen.

4.2 Wat gaan we doen?

Maatregelen

(**Dikgedrukt = prioriteit**, lichtgrijs = vervolgacties later in de planning)

Korte termijn: 2026 t/m 2029
Middellange termijn: na tussentijdse evaluatie VHP (vanaf medio 2029)
Lange termijn: eind termijn VHP (vanaf 2032)

Omgevingsvisie	Acties	Planning	Wie betrokken?	Extra budget nodig? (€/€€/€€€)
Duurzaam hergebruik van bestaande gebouwen, erven	**We verbeteren onze informatievoorziening over woningsplitsing in het buitengebied (o.a. over de voorwaarden ten aanzien van de onderbouwing):** • **We stellen een toegankelijke brochure op met duidelijke toelichting waar initiatieven aan moeten voldoen.** • **We gaan bewonersorganisaties actief benaderen om de voorwaarden toe te lichten en vragen hierover te beantwoorden.**	**Korte termijn**	**Gemeente, ontwikkelaars**	**€**
	We staan woningsplitsing binnen Winterswijk Kom toe. Hiervoor onderzoeken we eerst op welke plekken we wel / niet splitsing willen toestaan en onder welke voorwaarden.	Middellange termijn	Gemeente	€
	We starten een pilot voor woningdelen in Winterswijk Kom, gericht op complexen van De Woonplaats en werken de voorwaarden die daarbij gelden, nader uit. Inzet is om de kostendelersnorm pas na het eerste half jaar toe te passen.	**Korte termijn**	**Gemeente, woningcorporatie**	**€**
	We faciliteren ontwikkelaars in de mogelijkheden om bestaande woningen en ander vastgoed op te toppen. We zetten in op verruiming van de mogelijkheden in het Omgevingsplan en communiceren dit naar ontwikkelende partijen. Daarnaast gaan we actief samenwerken met het provinciale optopteam.	**Korte termijn**	**Gemeente, ontwikkelaars**	**€**
	We onderzoeken de wenselijkheid en haalbaarheid voor een leegstandsverordening met een meldplicht voor de eigenaar van een leegstaand pand en de mogelijkheid om de eigenaar te verplichten de woning (of ander vastgoed) weer in gebruik te geven.	Middellange termijn	Gemeente, vastgoedeigenaren	€€
Bij nieuwe bouwprojecten minder parkeerplekken	**In 2026 herijken we de parkeernota, waarbij wordt gekeken of de parkeernorm passend is bij de huidige en toekomstige situatie.**	**Korte termijn**	**Gemeente**	**€€**
Uiterlijk 2050 energie- en klimaatneutraal.	**We bieden via het Centrum Duurzaam Winterswijk advies en ondersteuning aan woningeigenaren bij de verduurzaming van hun woning.**	**Korte termijn**	**Gemeente, woningeigenaren**	**€**
	We maken prestatieafspraken met De Woonplaats over het verder verduurzamen van de sociale huurvoorraad.	**Korte termijn**	**Gemeente, woningcorporatie**	**€**

	We werken onze strategie voor het aardgasvrij maken van onze bestaande woningvoorraad uit in het warmteprogramma	Middellange termijn	Gemeente, woningeigenaren, woningcorporatie	€€€
Creëren toekomstbestendige buurten (1)	We streven naar verbreding van het project 'Comfortabel Thuis' (waarbij oudere huurders worden geïnformeerd over de mogelijkheden om te verhuizen naar een aangepaste woning) naar de koopsector.	Middellange termijn	Gemeente	€€
Omgevingsvisie	**Acties**	**Planning**	**Wie betrokken?**	**Extra budget nodig? (€/€€/€€€)**
Creëren toekomstbestendige buurten (2)	We maken prestatieafspraken met De Woonplaats over het levensloopbestendiger maken van hun grondgebonden sociale huurvoorraad.	Middellange termijn	Gemeente, woningcorporatie	€
	We monitoren samen met De Woonplaats de slaagkansen van doelgroepen in de sociale huur. Als de slaagkansen van jongeren laag blijven, gaan we in gesprek met de corporatie over extra maatregelen (zoals het labelen van woningen voor jongeren).	**Korte termijn**	**Gemeente, woningcorporatie**	**€**

5 Wonen, welzijn en zorg voor ouderen

Ouderen met een zorgvraag moeten steeds langer zelfstandig wonen. Deze ontwikkeling stelt wel de nodige eisen aan onze woningvoorraad en woonomgeving. Er moeten voldoende aangepaste woonvormen zijn. Ten aanzien van de woonomgeving is het belangrijk dat (zorg)voorzieningen goed bereikbaar zijn en er voldoende mogelijkheden voor ontmoeting zijn.

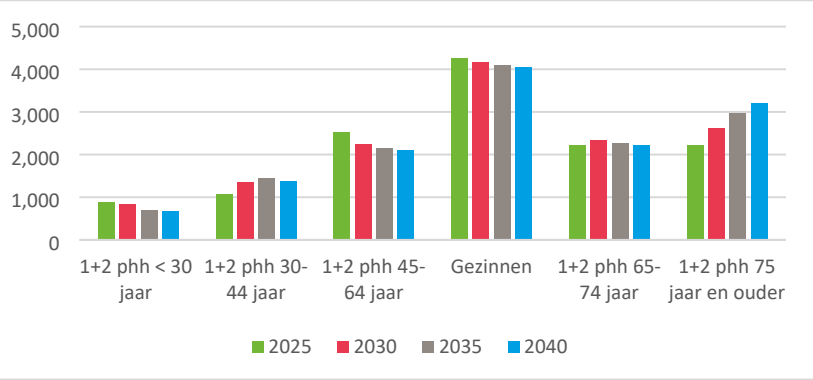
5.1 Welke opgaven zien we?

Passende woonvormen voor ouderen met een zorgvraag

De komende tien jaar zal het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder met ruim 750 toenemen in de gemeente Winterswijk (uitgaande van het scenario zonder gemeentelijke regio op de woningbouwprogrammering, zie paragraaf 3.1). Hoewel een groot deel van hen steeds langer vitaal blijft en met relatief beperkte aanpassingen thuis kan blijven wonen, zal een deel van de ouderen behoefte krijgen aan aangepaste huisvesting. Daarbij gaat het vooral om nultredenwoningen en geclusterde woonvormen.

Voor ouderen met lichte, fysieke beperking volstaat een zelfstandige nultredenwoning. Op basis van de demografische groei van het aantal ouderen met deze lichte zorgvraag, zouden er tot en met 2030 ongeveer 210 nultredenwoningen aan de voorraad toegevoegd moeten worden. Er zijn plannen voor ruim 500 woningen. Dit betekent echter niet dat er teveel plannen zijn. Nultredenwoningen kunnen echter voor meerdere doelgroepen inzetbaar zijn. Niet iedere gerealiseerde nultredenwoning wordt uiteindelijk bewoond door een ouder huishouden met fysieke beperkingen. Bovendien zijn

Ontwikkeling huishoudenssamenstelling Gemeente Winterswijk (2025-2040)



Bron: CBS (2025)

Behoefte en plannen t.a.v. woonvormen voor ouderen Gemeente Winterswijk

	Opgave 2022-2031	Plannen < 2030	Plannen > 2030
Nultredenwoningen	+210	+517	+20
Geclusterde woningen	+270	+87	+156
Zorggeschikte woningen	+90	+86	0

Bron: Afsprakenkader ouderenhuisvesting Achterhoek (2025)

Definities woonvormen ouderen (Afsprakenkader Ouderenhuisvesting Achterhoek)

- **Nultredenwoningen:** zelfstandige woningen waarbij zowel entree als woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).
- **Geclusterde woningen:** nultredenwoningen (minimaal 12) die ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen (bv. ca. 100 m). Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn.
- **Zorggeschikte woningen:** zelfstandige nultredenwoningen waar WlZ-zorg geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm. Om alle vormen van zorg te kunnen leveren dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoelgeschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht.

er ouderen die nu nog geen fysieke klachten hebben, maar alvast willen anticiperen op de toekomst. Ook daarvoor is het belangrijk om meer nultredenwoningen te realiseren dan strikt noodzakelijk zou zijn op basis van het aantal ouderen met fysieke beperkingen.

Voor de ouderen met de zwaarste zorgvraag is er behoefte aan zorggeschikte woningen. Op dit moment zijn er in kwantitatief opzicht voldoende plannen om in de behoefte te gaan voorzien. In kwalitatief opzicht is dat nog niet duidelijk. Er is behoefte aan een divers palet aan ouderenwoningen: appartementen in en rondom het centrum, kleinere grondgebonden woningen in de wijken daaromheen. Daarnaast is er behoefte aan woonvormen in verschillende prijssegmenten, zowel in de sociale huur, middeldure huur als koop. Ook is er behoefte aan woonvormen waarbij bewoners worden uitgenodigd om elkaar te helpen of samen iets te organiseren, welke woonvorm geschikt lijkt is afhankelijk van de locatie en externe factoren. Dat kan bijvoorbeeld door hofjeswoningen aan een gezamenlijke binnentuin te realiseren.

Omdat realisatie van nieuwe woningen voor ouderen cruciaal is voor het op gang brengen van de doorstroming, zien we dit als de nieuwbouw voor deze doelgroep als een van onze speerpunten van het Volkshuisvestingsprogramma. Twee maatregelen zijn hierbij cruciaal:

1. Bij zachte plannen bespreken we met ontwikkelaars waar we het programma kunnen bijsturen, zodat de kwaliteit (typologie, prijsklasse, toegankelijkheid) beter aansluit bij de actuele behoefte van ouderen (zie kader).
2. We vullen het afwegingskader voor reguliere woningbouw en wonen met zorg zodanig aan met aanvullende kwalitatieve criteria, zodat ontwikkelaars uitgedaagd worden om een hoger niveau van kwaliteit en toegankelijkheid na te streven dan de basisvoorwaarden voor ouderenwoningen van het regionaal afsprakenkader.

Meer inzetten op doorstroming

Naast dat er meer woningaanbod voor ouderen gerealiseerd moet worden, is het vooral ook belangrijk dat ouderen op tijd nadenken over hun toekomstige woonsituatie en ook inzicht hebben in de verhuismogelijkheden (zowel qua woningaanbod als hun financiële mogelijkheden). Zowel zorgorganisaties als belangengroepen benadrukken dat nog teveel ouderen in Winterswijk pas nadenken over verhuizen als hun gezondheidssituatie sterk achteruit gaat.

Woningbehoefte onder ouderen

Uit het gemeentelijke woningbehoefteonderzoek (2024) kwam naar voren dat ongeveer 32% van de totale (lokale) woningbehoefte een vraag naar nultredenwoningen betreft. De vraag naar grondgebonden nultredenwoningen is iets groter (56%) dan naar appartementen (44%). Vooral in de koopsector neigt de behoefte meer naar grondgebonden nultreden, waar de behoefte in de sociale huur tussen grondgebonden en appartement ongeveer gelijk is.

Voor ouderen die een nultredenwoning in de sociale huur zoeken is -naast de fysieke aanpassingen- ook de betaalbaarheid van belang. Mede hierdoor gaat de behoefte hier uit naar nultredenwoningen tot ongeveer 85 m².

Bij ouderen die een koopwoning zoeken is de kwaliteit van de toekomstige woning extra belangrijk. Zij hebben vaak behoefte aan een woning van 70 tot 100 m². Door de juiste kwaliteit ouderenwoningen te bouwen, wordt de doorstroming in de bestaande woningvoorraad ook gestimuleerd.

Er is behoefte aan een goede mix van verschillende woonvormen voor ouderen qua eigendom (koop, sociale huur en middenhuur), typologieën (appartementen, hofjeswoningen, meergeneratiewoningen en zorggeschikte woningen). Daarbij is het belangrijk om gezamenlijke ruimten voor recreatie en ontmoeting te realiseren in complexen met ouderenwoningen, om eenzaamheid tegen te gaan.

Ouderen zien een woning waarbij entree en belangrijke functies (woonkamer, slaapkamer, badkamer, keuken) zonder traplopen te bereiken zijn, als een basisvereiste voor een nultredenwoning. Maar om op een prettige manier zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen, zijn vaak meer aanpassingen in de woning nodig. Hierbij zou bijvoorbeeld naar de NEN norm voor toegankelijkheid (NEN 9120) gekeken kunnen worden. Met aandacht voor voldoende manoeuvreerruimte voor rollator- en rolstoelgebruik, voorbereidingen voor domotica en aanwezigheid van beugels, inloopdouche en antislipvloeren.

De Woonplaats is gestart met de pilot ‘Comfortabel Thuis’. Hierbij worden pro-actief huisbezoeken afgelegd bij 65-plussers om in gesprek te gaan over de toekomstige woonsituatie van huurders. Daarbij geldt een voorrangsregeling: huurders in grote woningen kunnen zo met voorrang verhuizen naar een passende (kleinere) woning. Dit kan zowel een bestaande- als een nieuwbouwwoning zijn.

Zorg- en andere voorzieningen goed bereikbaar

Hoewel veel ouderen tegenwoordig langer vitaal en zelfstandig blijven, zorgt de toenemende vergrijzing voor een groeiende zorgvraag. Tegelijkertijd staat de zorgsector onder druk: er is steeds meer behoefte aan personeel, terwijl de beroepsbevolking kleiner wordt. Dit vergroot de tekorten verder en maakt duidelijk dat de huidige manier van organiseren niet houdbaar is. Een slimmere inrichting van het woonzorgaanbod helpt om de zorg beschikbaar te houden voor de mensen die dat het meest nodig hebben, bijvoorbeeld via de ontwikkeling van woonzorgzones. Deze gebieden bevinden zich op korte afstand van bestaande 24-uurszorglocaties en voorzieningen. In dergelijke zones komen wonen, zorg en welzijn samen (dit zijn ook de gebieden waar bij voorkeur de opgave voor geclusterde en zorggeschikte woningen gerealiseerd wordt), waardoor ouderen de mogelijkheid hebben langer zelfstandig te blijven wonen, met passende ondersteuning altijd dichtbij. Samenwerking met woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, vrijwilligersinitiatieven staat daarbij voorop om een sluitend netwerk te vormen. Een goed functionerende woonzorgzone is niet van vandaag op morgen gerealiseerd. Daarom moeten we nu al starten met gesprekken met alle betrokken partijen over waar een woonzorgzone aan moet voldoen, welke locaties meer / minder geschikt zijn en hoe we de invulling van de woonzorgzones in Winterswijk stapsgewijs gaan uitbouwen de komende jaren.

Buiten de woonzorgzones is het vooral belangrijk om te zorgen voor een goed netwerk van informele zorg, waarbij buurtbewoners op elkaar letten en elkaar ondersteunen als dat nodig is en professionele zorg niet altijd of niet direct beschikbaar is.
Dat geldt zeker voor ouderen die in het buitengebied / buurtschappen wonen. Door het uitgestrekte gebied zal het hier nog meer dan in de Kom in de toekomst lastig worden om het huidige zorgniveau te kunnen blijven bieden. Des te belangrijker om te investeren in een goed sociaal netwerk, waarbij bewoners elkaar kunnen ondersteunen als professionele zorg niet meteen leverbaar is. Dit begint bij voldoende betaalbare woningen voor jongeren die in hun buurtschap willen blijven wonen, maar waarvoor nu te weinig betaalbaar woningaanbod is. Door meer betaalbare woonruimte te creëren, kunnen zij niet alleen in de omgeving van hun voorkeur blijven wonen, maar kunnen zij ook een belangrijke rol vervullen bij het ondersteunen van ouders, andere familie of kennissen als zij (mantel)zorg of ondersteuning nodig hebben.

Mogelijkheden voor ontmoeting

Voor alle doelgroepen in onze samenleving is het belangrijk dat er voldoende mogelijkheden voor ontmoeting zijn. Voor ouderen, waar vereenzaming een groeiend probleem is, geldt dat in het bijzonder. Ontmoetingsplekken kunnen voor hen niet alleen een plek zijn om andere mensen te treffen, een kopje koffie te drinken of iets anders leuks te doen, maar ook als plek om informatie te krijgen (bijvoorbeeld over woningaanpassing) of als plek om een signaal te droppen (bijvoorbeeld als een buurtgenoot een zorgvraag heeft). Bij geclusterde woonvormen is de aanwezigheid van een ontmoetingsplek een belangrijke voorwaarde. Verspreid over Winterswijk zijn er diverse ontmoetingsplekken voor ouderen. Sommigen daarvan draaien heel goed, bij andere locaties is het lastig om op structurele basis voldoende levendigheid en activiteiten te krijgen.

In de omgevingsvisie hebben we als richtlijn opgenomen dat ontmoetingsplekken voor een groot deel van de ouderen in de gemeente binnen een straal van 300 tot 500 meter bereikbaar zijn. Daar waar de afstand groter is willen we kijken of we met vervoersdiensten de bereikbaarheid kunnen verbeteren (bijvoorbeeld via Automaatje of Electrocars).

Wat zegt Omgevingsvisie Kom en/of Buitengebied?

- *We zetten bij ouderenwoningen zo veel mogelijk in op de nabijheid van essentiële voorzieningen zoals huisarts, apotheek en supermarkt.*
- *We zetten zoveel mogelijk in op het plaatsen van zorgwoningen in de nabijheid van de bestaande woonomgeving van bewoners, zodat sociale netwerken behouden blijven en zorg dichtbij is.*
- *We stimuleren generatiegericht wonen, waarbij kavels gedeeld worden tussen ouders en kinderen of tussen jongeren en ouderen.*
- *Ontmoetingsplekken moeten goed bereikbaar zijn voor oudere en minder mobiele inwoners (als norm hanteren we hiervoor 300 tot 500 meter).*
- *We zetten in op de samenkracht van de Winterswijkse samenleving.*

Wat zegt onze Visie Sociaal Domein?

- *We zetten meer in op preventie zodat het beroep op zwaardere zorg wordt voorkomen*
- *We bieden een sterke sociale basis waarin iedereen mee kan doen (meer inzet van laagdrempelige algemene voorzieningen in plaats van maatwerk-voorzieningen).*
- *We doen een sterker beroep op de eigen kracht van onze inwoners*

5.2 Wat gaan we doen?

Maatregelen

(**Dikgedrukt = prioriteit**, lichtgrijs = vervolgacties later in de planning)

Korte termijn: 2026 t/m 2029
Middellange termijn: na tussentijdse evaluatie VHP (vanaf medio 2029)
Lange termijn: eind termijn VHP (vanaf 2032)

Omgevingsvisie / Visie Sociaal Domein	Acties	Planning	Wie betrokken?	Extra budget nodig? (€/€€/€€€)
Ouderenwoningen in nabijheid van essentiële voorzieningen	**We herijken het programma van bestaande zachte plannen voor seniorenwoningen om te zien of er voldoende variatie aan woningtypen / prijsklassen is. Op basis daarvan gaan we in gesprek met ontwikkelaars om plannen beter aan te laten sluiten op de kwalitatieve vraag en gewenst niveau van toegankelijkheid.**	**Korte termijn**	**Gemeente, ontwikkelaars**	**€**
	Bij de tussentijdse evaluatie van het Volkshuisvestingsprogramma evalueren we samen met de woningcorporatie, zorgaanbieders en belangenorganisaties de realisatie van nultreden-geclusterde- en zorggeschikte woningen. Als de realisatie achterblijft bij de behoefte, voegen we extra maatregelen toe. Realiseren we meer aangepaste woningen dan de behoefte, zullen we onze richtlijnen bij nieuwbouw op dit punt versoepelen.	Middellange termijn	Gemeente, woningcorporatie, zorgaanbieders, belangenorganisaties	€
	Wij ontwikkelen een doorstroomprogramma voor senioren en andere huishoudens die vrijwillig willen verhuizen naar een beter passende woning, gekoppeld aan de nieuwbouwopgave.	Middellange termijn	Gemeente, woningcorporatie, belangenorganisaties	€
	Het afwegingskader voor woningbouwinitiatieven en wonen met zorg wordt als één document geactualiseerd, waarin de nieuwe inzichten over de woonzorgbehoefte en gewenst kwaliteitsniveau voor toegankelijkheid zijn verwerkt. Bij de actualisatie nemen we in ieder geval een criterium op voor de bouw van meer grondgebonden nultredenwoningen voor ouderen.	**Korte termijn**	**Gemeente**	**€**
	We wijzen twee gebieden binnen Winterswijk Kom aan die we gaan inrichten als woonzorgzones (inclusief een definitie wat we daaronder verstaan en hoe we dat concept gaan uitbouwen de komende jaren). Bij de tussentijdse evaluatie van het Volkshuisvestingsprogramma moet de basis van beide Woonzorgzones staan en moet het tijdspad helder zijn waarop de zones volledig in bedrijf zijn.	**Korte termijn**	**Gemeente, zorgaanbieders, ontwikkelaars**	**€**
	Bij nieuw woningbehoeftenonderzoek hebben we extra aandacht voor de kwalitatieve behoefte aan ouderenhuisvesting (huur/koop, typologie, prijs, locatie).	Lange termijn	Gemeente	€€
Ontmoetingsplekken goed bereikbaar voor oudere en minder mobiele inwoners	**We brengen de huidige ontmoetingsplekken voor ouderen in de gemeente in kaart, inclusief de bezettingsgraad qua activiteiten en bezoekersaantallen. Op basis daarvan maken we een Plan van aanpak voor die zones waar de aanwezigheid en bezettingsgraad van ontmoetingsplekken**	**Korte termijn**	**Gemeente, zorgaanbieders**	**€€**

	het meest onder druk staan. Doel is om in 2030 over een betere spreiding en bezettingsgraad van ontmoetingsplekken in Winterswijk te komen.			
	Op plekken waar de afstand van ouderen en minder mobiele inwoners tot de dichtstbijzijnde ontmoetingsplek groter is dan 500 meter, gaan we vervoersmogelijkheden van en naar ontmoetingsplek optimaliseren.	Middellange termijn	Gemeente, inwoners,	€

Programmatische uitgangspunten

Omgevingsvisie	Uitgangspunt
Bouw van een mix van woningtypen	We realiseren voldoende woonvormen voor ouderen om te voorzien in de lokale woonzorgbehoefte t/m 2031: • 210 nultredenwoningen • 270 geclusterde woningen • 90 zorggeschikte woningen

6 Een thuis voor iedereen

Waar in het verleden veel mensen met een zorgvraag langdurig in een beschermde woonomgeving bleven wonen, is de ontwikkeling al enkele jaren dat zorgvragers en andere kwetsbare huishoudens zoveel mogelijk in een zelfstandige woonomgeving gaan wonen. Niet alleen om de zorg betaalbaar te houden, maar ook omdat het bieden van zelfstandige huisvesting vaak helpt bij het herstel en het weer meedoen in de samenleving. Daarnaast zijn er enkele doelgroepen die niet een zorgvraag hebben, maar wel behoefte hebben aan specifieke huisvesting, zoals woonwagenbewoners en arbeidsmigranten.

6.1 Welke opgaven zien we?

Evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over de regio

Voor veel doelgroepen met een zorgvraag is het echter zeer lastig om zelf huisvesting te vinden. Bovendien hebben zij vaak behoefte aan zeer betaalbare woonruimte, wat de zoektocht niet eenvoudiger maakt. Daarom is het belangrijk dat de meest kwetsbare doelgroepen tijdig naar passende zelfstandige woonruimte begeleid worden. De Wet versterking regie op de volkshuisvesting verplicht gemeenten om tot een regionale urgentieregeling te komen (zie groen kader voor een overzicht van de wettelijk verplichte urgentiecategorieën). Hierbij is het belangrijk dat regiogemeenten tot een evenwichtige verdeling van de huisvestingsopgave (fair share) komen. Binnen de regio Achterhoek is afgesproken dat de verdeling van urgente groepen zal geschieden op basis van het aandeel inwoners van iedere gemeente ten opzichte van het totaal aantal inwoners in de regio. Voor Winterswijk houdt dit in dat 10% van alle wettelijk verplichte urgenten in de regio in onze gemeente

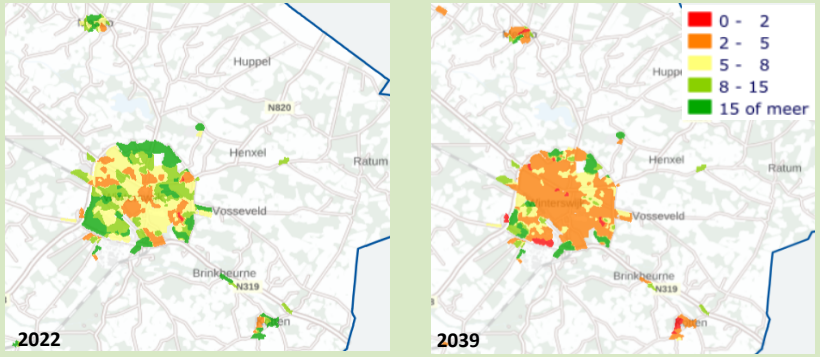
Overzicht van wettelijk verplichte urgentiecategorieën

- Mantelzorgverleners- en ontvangers
- Lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid
- (Dreigend) dakloze mensen
- Uitstroom beschermd wonen, klinische ggz
- Uitstroom vrouwenopvang, slachtoffers mensenhandel
- Uitstroom jeugdzorg
- Uitstroom (jeugd)detentie, forensische zorg
- Uitstappende sekswerkers

Aantal te huisvesten urgente woningzoekenden per gemeente, op basis van fair share (aandeel inwoners per gemeente op totaal in de regio)

Gemeente	Aandeel inwoners t.o.v. totaal Achterhoek	Huisvestingsopgave urgente groepen (2023)
Aalten	9%	61
Berkelland	14%	97
Bronckhorst	12%	79
Doetinchem	20%	132
Montferland	12%	82
Oost-Gelre	10%	66
Oude IJsselstreek	13%	87
Winterswijk	10%	64
Achterhoek	100%	668

Aantal potentiële mantelzorgverleners t.o.v. aantal mantelzorgontvangers



Bron: Woonzorgwijzer Provincie Gelderland (2022)

gehuisvest worden. Op basis van ervaringscijfers van de afgelopen jaren zou het daarbij gaan om zo'n 64 urgenten per jaar.
Daarbij is het ook van belang om tot een evenwichtige spreiding van kwetsbare groepen binnen Winterswijk te komen, zodat er op wijkniveau een goede balans is tussen kwetsbare en dragende buurtbewoners. Indien nodig kan De Woonplaats haar vrije toewijzingsruimte inzetten om gericht te sturen op het behouden/vergroten van een evenwichtige balans in de bevolkingssamenstelling.

Mantelzorgverleners en -ontvangers

Voor zorg- en ondersteuning van thuiswonende ouderen wordt steeds vaker een beroep gedaan op mantelzorg. Soms is dat de partner, vaak ook familie of vrienden. Op dit moment verleent ongeveer 15% van de inwoners van Winterswijk mantelzorg. De verwachting is dat het aantal mantelzorg-ontvangers toe gaat nemen, terwijl het potentieel aan verleners zal afnemen. Het is daarom belangrijk om het potentieel aan mantelzorgverleners goed te faciliteren. Deze groep vormt daarom ook een verplichte urgentiecategorie bij de toewijzing van sociale huur.
Een andere optie is om tijdelijke flexwoningen voor mantel(ver)zorgers toe te staan (zie paragraaf 3.1). Het is nu al mogelijk om een tijdelijke mantelzorgunit op eigen erf te plaatsen op het moment dat een zorgvraag ontstaat. Dit kan helpen om ouderen langer zelfstandig te laten wonen, doordat een familielid (bijvoorbeeld zoon of dochter) dichtbij woont om zorg te bieden. Veel mensen -zeker in het buitengebied- zouden graag willen dat de mogelijkheden hiervoor worden uitgebreid, zodat ook in de fase daarvoor (als er nog geen concrete zorgvraag is, maar wel duidelijk wordt dat dit op termijn gaat ontstaan) een flexwoning kan worden gerealiseerd. Met de Wet versterking regie volkshuisvesting worden mantelzorg- en familiewoningen onder voorwaarden vergunningsvrij. De gemeente sluit aan bij de landelijke wetgeving en zal daar nu geen lokale aanpassingen in beleid hanteren.

Aantal zelfstandig wonende inwoners met verschillende aandoeningen (2022) en als aandeel van totaal aantal inwoners van 19 jaar en ouder

	Gemeente Winterswijk		Achterhoek
Licht verstandelijke beperking	1.240	5,3%	4,4%
Matig verstandelijke beperking	80	0,3%	0,2%
Somatische problematiek	1.760	7,5%	6,9%
Psychiatrische problematiek	380	1,6%	1,4%

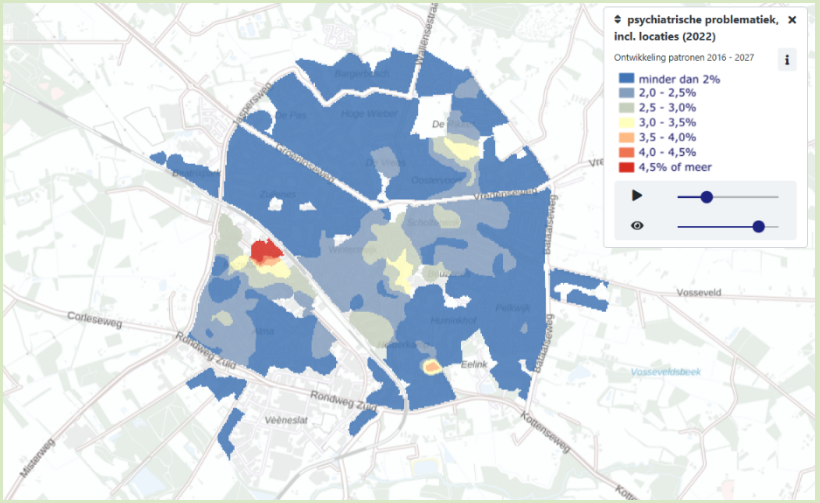
Bron: Woonzorganalyse aandachtsgroepen, HHM/In.Fact.Research (2024)

Ontwikkeling zelfstandig wonende inwoners met verschillende aandoeningen in regio Achterhoek

	2022-2030	2022-2040
Licht verstandelijke beperking	+2%	-3%
Matig verstandelijke beperking	-7%	-17%
Somatische problematiek	-3%	-10%
Psychiatrische problematiek	-1%	-6%

Bron: Woonzorganalyse aandachtsgroepen, HHM/In.Fact.Research (2024)

Aandeel inwoners met psychiatrische problematiek op het totaal aantal inwoners (2022)



Bron: Woonzorgwijzer Provincie Gelderland (2022)

Voorstel landelijke regeling vergunningsvrije mantelzorg- en familiewoningen (Bbl)
Op grond van de Wet versterking regie volkshuisvesting komt er een landelijk uniforme regeling voor vergunningsvrij mantelzorgwoningen en familiewoningen.

Doelgroep
- Personen die intensieve zorg en ondersteuning ontvangen of verlenen, waarbij mantelzorgrelatie aangetoond kan worden (verklaring arts kan, maar is niet verplicht)
- 1e graadsfamilie van bewoner(s) in de hoofdwoning

Voorwaarden
- Alleen op het achtererf
- Betreft aan-, uit- of bijgebouw, functioneel verbonden met hoofdwoning
- Tijdelijke situatie, zolang sprake is van bewoning door 1e graadsfamilie of mantelzorg

Oppervlaktematen + bouwhoogte
- Maximaal vijf meter hoog (> drie meter, dan schuin dak)
- Achtererf < 100 m² = maximaal 50% bebouwen. Beperkte extra ruimte bij grotere erven.
- Uitzondering voor bestaande bijgebouwen, mits bijgebouw < 150 m²
- Uitzondering buitengebied (t.a.v. oppervlaktematen), mits bijgebouw geheel of in delen verplaatsbaar.

Mensen met lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid

Het gaat hierbij om een zeer gedifferentieerde groep. Lichamelijke en zintuigelijke beperkingen komen vooral bij ouderen voor. Verstandelijke beperkingen en psychische kwetsbaarheid komen in alle leeftijdsklassen voor. Vaak gaan deze beperkingen samen met een lagere sociaal economische status. Ze hebben daarom vaak behoefte aan betaalbare huurwoningen.
De verwachting is dat met name de groep met een licht verstandelijke beperking op regioniveau gaat toenemen. Bij de andere zorgdoelgroepen wordt een afname verwacht. Daarbij speelt wel dat voor een deel van de doelgroep de digitaliserende maatschappij steeds complexer wordt, waardoor men steeds moeilijker mee kan komen en in de problemen raakt.

(Dreigend) dakloze mensen

Op dit moment zijn er ongeveer 25 (dreigend) daklozen in beeld bij het Sociaal Team in Winterswijk. Hun woonsituatie is zeer verschillend. Ongeveer een derde verblijft in een opvanglocatie of instelling. Een derde woont tijdelijk bij familie of vrienden of op een niet conventionele woonplek (camping, kraakpand, auto) of had te maken met een dreigende huisuitzetting. Een vijfde woont in de openbare ruimte. Mensen met een verstandelijke beperking en/of psychiatrische problematiek vormen een belangrijke risicogroep, net als arbeidsmigranten.

Uitstroom beschermd wonen, maatschappelijke opvang

Op het niveau van de regio Achterhoek bestond de uitstroom in 2023 uit 113 mensen die uitstroomden vanuit een Beschermd Wonen locatie en 33 mensen vanuit de Maatschappelijke Opvang. Exacte cijfers op het niveau van de gemeente Winterswijk zijn er niet.
Deze doelgroep heeft vooral behoefte aan zeer betaalbare huurwoningen. Zorg en begeleiding bij het zelfstandig wonen is daarbij zeer belangrijk.

Uitstroom Jeugdzorg

Ongeveer 13% van de jongeren tot 18 jaar in Winterswijk ontvangt jeugdhulp. Dat is wat hoger dan het gemiddelde van gemeenten van gelijke omvang[6] (11,1%). Bij uitstroom vanuit de Jeugdzorg hebben jongeren behoefte aan een kleine goedkope huurwoning, zowel zelfstandig (studio's) als onzelfstandig (kamerbewoning).

Uitstroom (jeugd)detentie, forensische zorg

In de periode 2020-2023 stroomden jaarlijks zo'n 5 tot 10 personen die drie maanden of langer in detentie zaten, uit naar een reguliere woning in

[6] 25.000 tot 50.000 inwoners.

Winterswijk. Niet voor iedere uitstromer uit deze categorie is het nodig om met urgentie aan woonruimte geholpen te worden. Een deel gaat wonen bij partner of familie.

Uitstappende sekswerkers

Er is in Nederland een landelijk dekkend netwerk van uitstapprogramma's voor sekswerkers. In onze regio geldt Arnhem als de centrumgemeente. Gemeenten hebben de taak om sekswerkers in hun regio te helpen de prostitutie te verlaten. Soms verandert men daarbij niet alleen van beroep, maar is ook een andere woonsituatie wenselijk. Exacte cijfers op het niveau van de gemeente Winterswijk over het aantal vrouwen en mannen waarover het hier gaat, ontbreken.

Uitstroom vraagt om andere woonvormen

Om de uitstroom vanuit beschermde woonvormen en de maatschappelijke opvang mogelijk te maken, zijn goede fair share afspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders niet voldoende. Uitstroom vraagt ook om een andere woonconcepten, die passen bij doelgroepen die nog moeten leren om op eigen benen te staan en daarbij zo nu en dan enige ondersteuning nodig hebben. Denk aan een gemengd wonen-project (met een mix van kwetsbare en dragende bewoners), prikkelarme woningen of skaeve huse. Daarbij is enige begeleiding en ambulante zorg een belangrijk onderdeel om een zachte landing bij het (weer) zelfstandig wonen te bewerkstellingen.

Deze woonconcepten moeten erop gericht zijn om de zelfredzaamheid van kwetsbare doelgroepen te vergroten en om als bewoners elkaar te ondersteunen (zowel binnen een wooncomplex als op buurtniveau). Deze woonconcepten kunnen zowel via nieuwbouw als aanpassing van bestaand vastgoed te realiseren zijn.

Intensieve zorg: gericht op lokale behoefte

Een deel van de zorgdoelgroepen heeft behoefte aan intensieve zorg. Hiervoor bieden we op verschillende locaties in Winterswijk 24 uurs zorg met verblijf (intramurale voorzieningen), met name voor mensen met een verstandelijke beperking en psychiatrische problematiek. Het huidige aanbod aan 24 uurs zorg met verblijf is in Winterswijk aanzienlijk groter dan de lokale behoefte. Toch komen nog regelmatig initiatieven binnen voor nieuwbouw van 24 uurs zorgvastgoed.

In de toekomst gaan we alleen meewerken aan nieuwe initiatieven voor 24 uurs zorg als dit volledig gericht is op de lokale behoefte en het bestaande woonzorgaanbod niet volstaat om deze lokale behoefte te bedienen. Hiervoor is het belangrijk om doorlopend de zorgbehoefte (op basis van aantal indicaties) te monitoren, zodat we vraag en aanbod beter op elkaar kunnen afstemmen.

Eventueel nieuwe woonzorgvormen voor intensieve zorg moeten op plekken gerealiseerd worden op locaties waar al bestaand zorgvastgoed gevestigd is (zodat er voldoende schaalgrootte is om op lange termijn de zorg te garanderen) en waar een permanente woonfunctie wenselijk is (mocht scheiden van wonen met zorg aan de orde komen). Bovendien moet duidelijk zijn dat lokale huisartsen voldoende capaciteit hebben om nieuwe cliënten aan te nemen. Het afwegingskader voor woonzorginitiatieven scherpen we hierop aan, indien nodig.

Aandachtsgroepen met een specifieke woonvraag

Naast de voorgaande kwetsbare aandachtsgroepen zijn er nog enkele aandachtsgroepen die een specifieke woningbehoefte hebben. Zij zijn niet aangewezen als wettelijk verplichte urgentiedoelgroep, maar gemeenten hebben wel de taak om de voorwaarden te scheppen zodat zij uitzicht krijgen op voldoende en passende vormen van huisvesting.

Arbeidsmigranten

De Winterswijkse economie heeft te maken met een tekort aan beschikbare arbeidskrachten. Door de vergrijzing neemt de Winterswijkse beroepsbevolking af. Instroom van arbeidskrachten van buiten de gemeente is noodzakelijk. Buitenlandse werknemers zijn daar een belangrijk onderdeel van. Op basis van beschikbare registraties wordt het aantal arbeidsmigranten dat werkzaam is in Winterswijk op 400 tot 700 personen geraamd. De verwachting is dat dit aantal de komende jaren toe zal nemen (ongeveer +5% per jaar). Onbekend is hoeveel arbeidsmigranten er in de gemeente wonen. Mensen die korter dan vier maanden in de gemeente wonen (short stay verblijf), hoeven zich niet in te schrijven. Wel is bekend dat een deel van de werkzame arbeidsmigranten in de Achterhoek in Duitsland woonachtig is.

Het is primair aan werkgevers en ontwikkelaars om in de woningbehoefte voor arbeidsmigranten te voorzien. De gemeente toetst nieuwe huisvestingsinitiatieven op basis van de beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten. Hierin zijn de voorwaarden opgenomen waar nieuwe initiatieven (gericht op arbeidsmigranten die niet langer dan een jaar woonachtig zijn in de gemeente) aan moeten voldoen. Zo is huisvesting in reguliere woningen (bijvoorbeeld door verkamering) niet toegestaan. Huisvesting via nieuwbouw of transformatie van leegstaand vastgoed is wel mogelijk tot maximaal 150 plekken. Qua huisvestingslocatie liggen er mogelijkheden op bedrijventerreinen, aan de stedelijke as, radialen, rondwegen of aan de rand van de kern van Winterswijk, mits het initiatief past bij de beoogde locatie. Hetzelfde geldt voor het buitengebied.

Woonwagenbewoners

De wooncultuur van woonwagenbewoners is erkend door het Europees Hof voor de Rechten van de Mens. Dit betekent ook dat gemeenten hun woonbeleid in overeenstemming moeten brengen met het mensenrechtelijk kader. Woonwagenbewoners moeten binnen een redelijke termijn kans maken op een standplaats. Een redelijke termijn houdt in dat dit gelijk is aan de gemiddelde inschrijftijd voor een grondgebonden sociale huurwoning in de gemeente Winterswijk.

Op dit moment zijn er in de gemeente 12 standplaatsen verdeeld over twee woonwagenlocaties. In 2019 heeft de gemeente de belangstelling voor woonwagenstandplaatsen gepeild. Na een aanvankelijk brede belangstelling onder woonwagenbewoners, bleef hieruit een concrete behoefte van drie extra standplaatsen over. Net als voor andere ontwikkelingen geldt dat we het principe van uitnodigingsplanologie hanteren. Bij een concreet initiatief denken we als gemeente mee. In de loop der jaren zijn meerdere gesprekken geweest met de woonwagengemeenschap. Dit heeft tot op heden niet geleid tot een concreet plan voor uitbreiding van het aantal standplaatsen.

Studenten

Bij de aandachtsgroep studenten gaat het om personen die staan ingeschreven voor een voltijd mbo, hbo of universitaire opleiding. In de gemeente Winterswijk gaat het om ongeveer 1.800 personen (6,4% van de totale bevolking, zowel thuiswonend als uitwonend). Uit behoeftenonderzoeken komt geen specifieke opgave voor studentenhuisvesting in Winterswijk naar voren. Wel is duidelijk dat er dus een grote groep studenten in de gemeente woonachtig is, waarvan wellicht een deel behoefte heeft aan kleine, betaalbare huisvesting. Daarbij vinden we het belangrijk om deze doelgroep aan onze gemeente te blijven binden.

Statushouders

Vluchtelingen met een verblijfsstatus hebben recht op een eigen woonplek. De laatste jaren (2023-2025) vertoont de taakstelling vanuit het Rijk een dalende trend. In 2025 bedraagt de taakstelling voor de gemeente 45 personen. Maar de hoogte is sterk afhankelijk van de internationale politieke (in)stabiliteit.

In de eerste plaats zijn het de woningcorporaties die de huisvesting voor deze doelgroep bieden, net als bij andere doelgroepen die behoefte hebben aan goedkope huisvesting.

Oekraïense vluchtelingen

Oekraïense vluchtelingen behoren niet tot de landelijke aandachtsgroepen. Als gemeente zien we hen wel als een specifieke doelgroep op onze woningmarkt. Op dit moment beschikken we over een tijdelijke opvanglocatie waar deze (vaak gebroken) gezinnen wonen. Een groot deel van deze mensen heeft een bestaan opgebouwd en zal wellicht niet snel terug keren naar het land van herkomst. Op termijn zal deze groep behoefte hebben aan een reguliere zelfstandige woonruimte (ongeveer 90 woningen). We zien deze behoefte (ongeveer 90 woningen) als onderdeel van onze woningbouwambitie om jonge huishoudens / gezinnen / werknemers aan onze gemeente te binden.

Wat zegt Omgevingsvisie Kom en Buitengebied?

- *We streven naar een inclusieve samenleving, waarbij er een breed scala aan woningen beschikbaar moet zijn voor verschillende doelgroepen, zoals starters, gezinnen, senioren en mensen met een zorgbehoefte.*
- *We werken samen met onze lokale maatschappelijke instellingen voor onze inwoners*
- *We geloven in de kracht van onze inwoners en willen hen de regie geven over hun eigen leven. De nadruk ligt op het versterken van de zelfredzaamheid van inwoners en het ondersteunen van hen om actief keuzes te maken die hun welzijn verbeteren.*

6.2 Wat gaan we doen?

Maatregelen

(**Dikgedrukt = prioriteit**, lichtgrijs = vervolgacties later in de planning)

Korte termijn: 2026 t/m 2029
Middellange termijn: na tussentijdse evaluatie VHP (vanaf medio 2029)
Lange termijn: eind termijn VHP (vanaf 2032)

Omgevingsvisie / Visie Sociaal Domein	Acties	Planning	Wie betrokken?	Extra budget nodig? (€/€€/€€€)
Inclusieve samenleving met breed scala woningen voor verschillende doelgroepen	**We werken samen met onze regiogemeenten aan een huisvestingsverordening voor het onderdeel urgenties.**	**Korte termijn**	**Regiogemeenten, woningcorporaties, zorgaanbieders**	**€€**
	We monitoren de lokale behoefte aan intensieve zorg (24 uurs zorg met verblijf). Op basis daarvan kijken we of het nodig is om het aanbod aan intensieve zorg aan te passen (kwantitatief en kwalitatief) op de vraag.	**Korte termijn**	**Gemeente, zorgaanbieders**	**-**
	Met De Woonplaats maken we prestatieafspraken over het toevoegen van kleine, betaalbare huurwoningen (o.a. voor de huisvesting van urgente groepen), inclusief de realisatie van nieuwe woonconcepten	Middellange termijn	Gemeente, corporatie	€€
	Met De Woonplaats maken we prestatieafspraken over het invullen van de taakstelling voor statushouders.	**Korte termijn**	**Gemeente, corporatie**	**€**
	We toetsen nieuwe initiatieven voor huisvesting van arbeidsmigranten aan de voorwaarden uit onze beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten.	**Korte termijn**	**Gemeente, werkgevers, ontwikkelaars**	€
	We actualiseren de behoefte aan woonwagenstandplaatsen. Bij een aantoonbare behoefte staan we open voor het gesprek met woonwagenbewoners (op basis van het principe van uitnodigingsplanologie).	Middellange termijn	Gemeente	€
Samenwerken met lokale maat-schappelijke instellingen	Conform het Achterhoekse Plan van Aanpak Wonen Welzijn en Zorg werken we een pilot uit voor een wijkgerichte aanpak / wijkregisseur. De wijkregisseur fungeert als aanspreekpunt in de wijk, leidt mensen door naar professionele zorg (als dat nodig is) en stimuleert partijen om activiteiten te organiseren.	Middellange termijn	Gemeente, zorgaanbieders, welzijnsorganisaties	€€

We maken afspraken met corporatie, zorg- en welzijnsinstellingen over een goede begeleiding bij het zelfstandig wonen van kwetsbare aandachtsgroepen	Middellange termijn	Gemeente, zorgaanbieders, welzijnsorganisaties	€

7 Leefbaarheid

De leefbaarheid van de woonomgeving wordt bepaald door veel verschillende onderdelen. Het gaat dan bijvoorbeeld over de sociale cohesie onder bewoners, de bereikbaarheid van voorzieningen en de mate van overlast en veiligheid van een buurt. Niet al die aspecten zijn even direct beïnvloedbaar en vergen soms een lange termijn aanpak. Wel is het belangrijk in dit Volkshuisvestingsprogramma aan welke punten we moeten werken om onze woonomgeving nog aantrekkelijker te maken.

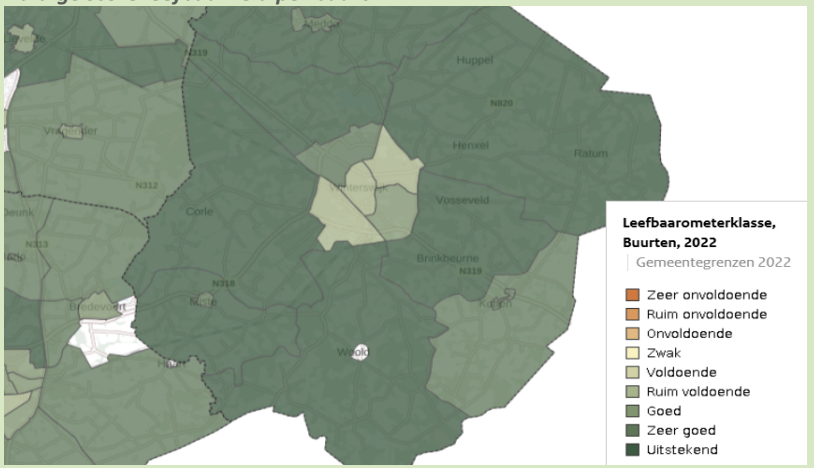
7.1 Welke opgaven zien we?

Gebieden waar leefbaarheid onder druk staat

Op basis van de landelijke Leefbaarometer scoort de leefbaarheid in Winterswijk doorgaans goed tot zeer goed. Daarbij scoort de ervaren leefbaarheid in de buurtschappen hoger dan in Winterswijk Kom. De iets lagere score in de kom komt vooral doordat bewoners iets minder positief zijn over de sociale samenhang, de kwaliteit van de fysieke omgeving en de woningvoorraad in hun buurt. Er wordt wel eens gesproken van ‘een dorp met stadse problematieken’, zoals intergenerationele problemen, armoede, verslaving en criminaliteit. Er wordt een hoger beroep gedaan op het sociaal domein dan in vergelijkbare gemeenten.

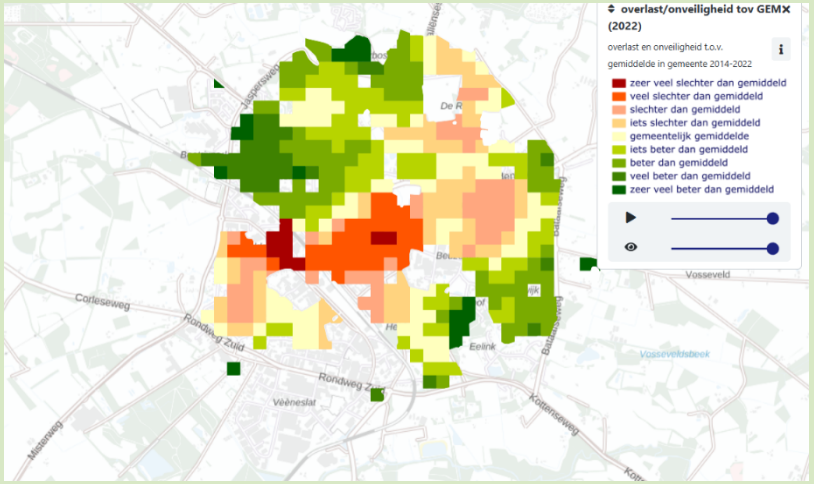
In onze Visie Sociaal Domein beschrijven we onze aanpak om de sociale basis in buurten te versterken, bijvoorbeeld door vrijwilligers en mantelzorgers te ondersteunen en door speel- en ontmoetingsplekken te verbeteren. Daarnaast wordt maatwerk geleverd om inwoners met zware (multi)problematieken te ondersteunen. Problemen zoals armoede, verslaving en criminaliteit worden in sommige gevallen van generatie op generatie doorgegeven. Kinderen worden geraakt door deze problematieken en beginnen daardoor met een achterstand

Huidige score leefbaarheid per buurt



Bron: Woonzorganalyse aandachtsgroepen, HHM/In.Fact.Research (2024)

Ervaren en geregistreerde overlast / onveiligheid naar buurt in Winterswijk Kom (2022) in vergelijking met gemeentelijk gemiddelde



Bron: Veerkrachtanalyse, In.Fact.Research (2022)

in het leven. Het is voor hen lastig om aan deze problematiek te ontkomen. We willen deze cirkel doorbreken zodat kinderen gezond, veilig en kansrijk opgroeien in Winterswijk.

Gezonde wijken

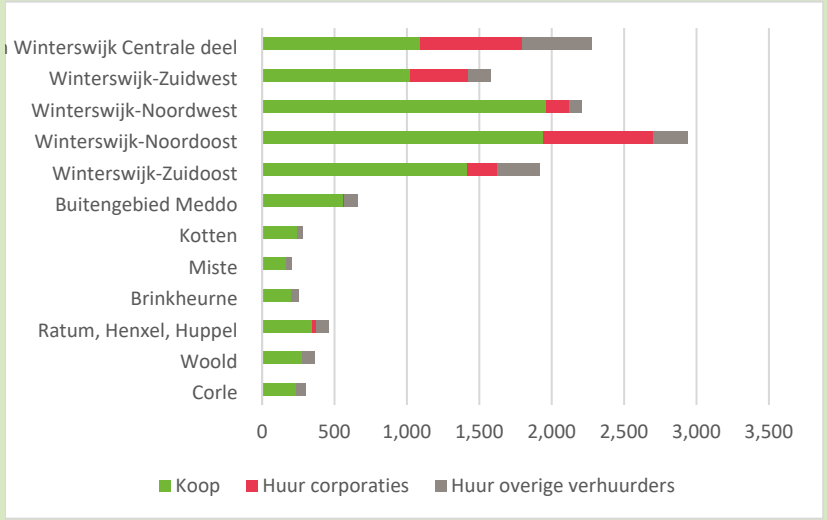
In onze Omgevingsvisies Kom en Buitengebied wordt aandacht besteed aan het verbeteren van de gezondheid van buurtbewoners. Door meer beweging te stimuleren willen we werken aan een gezonder leefpatroon van bewoners. In de eerste plaats in buurten waar de gemiddelde gezondheidssituatie significant slechter is dan gemiddeld in de gemeente, maar ook op andere plekken. Met de zogenoemde BOSS initiatieven (Bewegen, Ontmoeten, Spelen en Sporten) en de wijkgerichte aanpak, zetten we in op het gericht verbeteren van de gezondheid en het welzijn in wijken. Voorbeelden hiervan zijn aantrekkelijkere wandelroutes, veilige fietspaden maar ook de aanleg van fitnesstoestellen in de openbare ruimte.

Gevarieerde wijken

Bij het nastreven van een gevarieerde bevolkingsopbouw op wijk- en buurtniveau, waar zowel kwetsbare en dragende buurtbewoners wonen, is het belangrijk dat er ook een woningvoorraad aanwezig is die daarop toegesneden is. Dat wil zeggen een mix van verschillende woningtypen, prijsklassen en een goede balans tussen huur- en koopwoningen. Ook veel woningzoekenden geven de voorkeur aan een wijk met een gevarieerde voorraad.

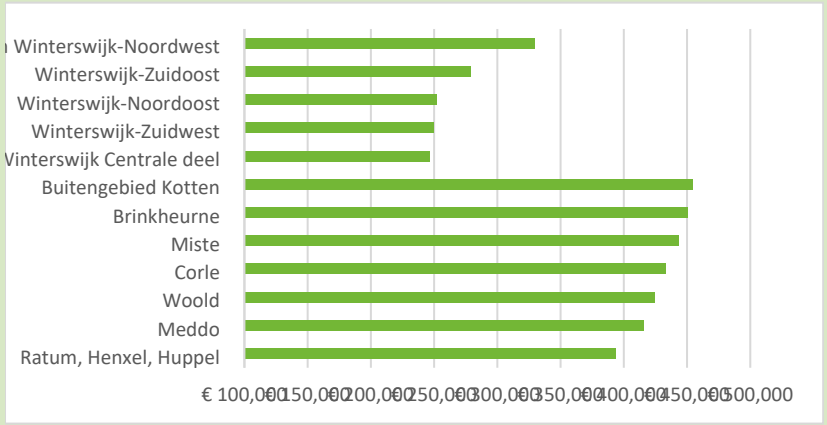
Binnen de kom zien we dat er veel verschillen zijn tussen de wijken. Zo bestaat Noordwest Winterswijk voor 89% uit koopwoningen, terwijl dat in het Centrale deel slechts 48% is. Ook in de wijken Noordoost en Zuidwest bestaat een relatief groot deel uit huurwoningen (ongeveer 2/3^{e}), zowel sociaal als particulier. In deze wijken is de gemiddelde WOZ-waarde ook wat lager dan gemiddeld in Winterswijk. Om de variatie te vergroten, zou bij

Huidige samenstelling woningvoorraad naar eigendom (2024)



Bron: CBS (2024)

Gemiddelde WOZ-waarde naar wijk (2024)



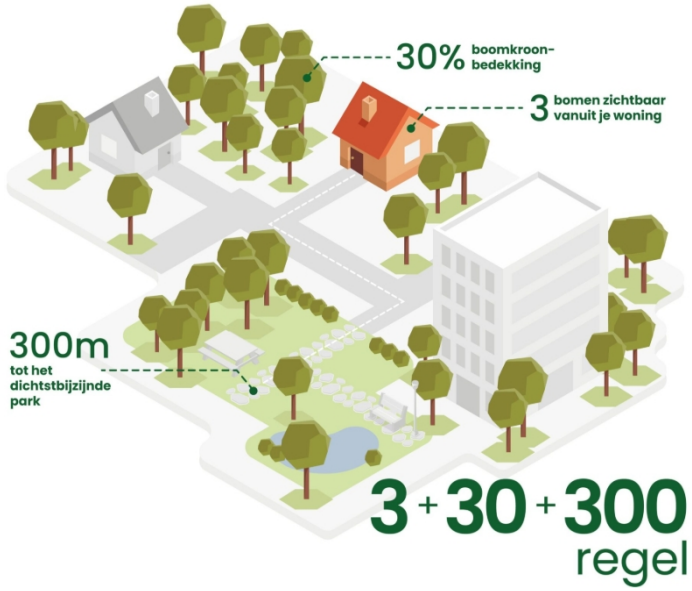
Bron: CBS (2024)

inbreidingsplannen in deze wijken de voorkeur gegeven moeten worden aan (middel)dure koopwoningen en vice versa (sociale huur toevoegen in wijken die nu vooral uit koopwoningen bestaan).
De woningvoorraad in de buurtschappen en het buitengebied bestaat grotendeels uit koopwoningen. Hier ligt de gemiddelde WOZ-waarde aanzienlijk hoger dan het gemiddelde in Winterswijk. Om de variatie te vergroten, zou bij nieuwe initiatieven hier specifieke aandacht moeten zijn voor betaalbare koop.
Ongeveer 15% tot 20% van de woningvoorraad de buurtschappen bestaat uit huurwoningen (voornamelijk particuliere huur). Alleen in Meddo (2%) en Ratum, Henxel, Huppel (5%) bestaat een klein deel van de huidige woningvoorraad uit huurwoningen in bezit van de woningcorporatie.

Een klimaatadaptieve woonomgeving

Kenmerkend voor Winterswijk is de afwisseling tussen hoge en droge dekzandruggen en lager gelegen beekdalen (zoals de Whemerbeek). Dit zorgt er voor dat bij de bouw van woningen goed gekeken moet worden welke maatregelen noodzakelijk zijn om woningen en omgeving klimaatadaptief te maken (water en bodemsturend). Dit houdt in dat we bij nieuwe initiatieven kijken of de ligging, waterhuishouding en bodemkwaliteit zijn betrokken bij de keuzes in het ontwerp en programma. Er moeten passende oplossingen worden geboden tegen droogte, wateroverlast, voor infiltratie en ruimte voor water en groen.
Het klimaatadaptiever maken van de bestaande woonomgeving vormt een grotere uitdaging dan nieuwbouw. Er is immers een bestaande situatie, waarbij per locatie gekeken moet worden wat de mogelijkheden (en kosten) zijn voor aanpassing van de woonomgeving. Wel ligt er vaak ook een kans om vergroening te koppelen aan het versterken van de sociale samenhang. De Woonplaats is al actief op dit vlak bijvoorbeeld met de aanleg van collectieve tuinen en het plaatsen van fruitbomen, waarbij bewoners worden aangespoord om mee te doen met een gezamenlijk oogstmoment.
Waar het buitengebied vaak een aangename koele plek is op warme zomerdagen, is dat in wijken van de kom veel minder het geval. Door de grote hoeveelheid verharding op zowel openbaar als privéterrein warmt het snel op en blijft de warmte ook in het gebied hangen. Vooral tijdens de wederopbouw werden na de oorlog veel arbeiderswijken gebouwd vanwege de textielindustrie. Dit zijn wijken waar relatief weinig groen is en waar op warme zomerdagen weinig verkoeling is.
Wat betreft wateroverlast door piekbuien zijn de afgelopen jaren al diverse plekken aangepakt die hiervoor gevoelig zijn. Andere locaties worden de komende jaren aangepakt. Tegelijkertijd worden deze zomerse buien in de toekomst steeds intensiever. Het is daarom zaak om blijvend hierin te investeren.

Figuur 7.1: De 3-30-300 regel als leidraad bij vergroening en aanpak van hittestress in nieuwe wijken.



Bron: CobraGroeninzicht (2025)

Ook de biodiversiteit staat onder druk. Dit komt door een stenige inrichting van de buitenruimte en het efficiënt en traditioneel beheren van de buitenruimte. Ook gaat groen verloren door gebruik van tegels en stenen in tuinen. Daarom werken we aan richtlijnen voor natuurinclusief bouwen. Hierbij richten we ons op bewustwording en inspiratie om samen met de inwoners en initiatiefnemers de biodiversiteit te versterken. We hanteren hiervoor de 3-30-300 regel.

Bereikbaarheid van voorzieningen

In de inleiding van dit volkshuisvestingsprogramma kwam al aan de orde dat we voor het aantal inwoners over relatief veel hoogwaardige voorzieningen beschikken, zoals het ziekenhuis en het theater. Het centrum trekt in de weekenden veel Duitse dagjesmensen die hier komen winkelen. Het is daarom belangrijk dat deze voorzieningen goed bereikbaar zijn en blijven, zowel met de auto als het openbaar vervoer. Goede bereikbaarheid is essentieel voor onze economie, het welzijn van onze inwoners en de aantrekkingskracht van onze gemeente. We zetten ons als gemeente in voor een goed openbaar vervoernetwerk, snelle fietsverbindingen en bereikbaarheid per auto. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen sluiten we aan bij de parkeernota die opgesteld gaat worden, waar bij de actualisatie wordt gekeken of de parkeernormen naar beneden worden bijgesteld.

Wat zegt Omgevingsvisie Kom en/of Buitengebied?

- *We stimuleren dat nieuwe woningen en andere nieuwbouw ontworpen worden met het oog op klimaatverandering, met nadruk op het omgaan met hittestress, wateroverlast en droogte.*
- *Gezondheid bevorderen door beweging in de openbare ruimte te faciliteren vooral ook in wijken met veel gezondheidsachterstanden.*
- *We zetten in op het creëren van gevarieerde wijken zodat inclusieve, levendige en toekomstbestendige buurten ontstaan waar mensen in verschillende levensfasen prettig kunnen wonen.*
- *We hanteren de Winterswijkse mobiliteitsladder bij het aanleggen van nieuwe infrastructuur bij woningbouwlocaties*

Wat zegt onze Visie Sociaal Domein?

- *We zetten meer en gerichter maatwerk in op inwoners met zware (multi)problematieken die zorg- en ondersteuning het hardst nodig hebben.*
- *We versterken de samenwerking tussen ketenpartners, zodat integrale ondersteuning geboden kan worden: één gezin, één plan, één regisseur.*

7.2 Wat gaan we doen?

Maatregelen

(**Dikgedrukt = prioriteit**, lichtgrijs = vervolgacties later in de planning)

Korte termijn: 2026 t/m 2029
Middellange termijn: na tussentijdse evaluatie VHP (vanaf medio 2029)
Lange termijn: eind termijn VHP (vanaf 2032)

Omgevingsvisie / Visie Sociaal Domein	Acties	Planning	Wie betrokken?	Extra budget nodig? (€/€€/€€€)
Verbeteren sociale basis in buurten	**We ondersteunen vrijwilligers en mantelzorgers, waarbij we de focus leggen op buurten waar de leefbaarheid onder druk staat.**	**Korte termijn**	**Gemeente, welzijnsorganisaties, corporatie**	**€€**
	We maken prestatieafspraken met De Woonplaats over concrete maatregelen om de leefbaarheid in wijken met veel sociale huur te verbeteren.	**Korte termijn**	**Gemeente, corporatie**	**€**
Nieuwbouw (en bestaande bouw) ontwerpen met oog op klimaat-verandering	We herijken ons afwegingskader voor woningbouwplannen, waarbij we criteria stellen voor klimaatadaptatie (zoals de 3-30-300 regel).	Middellange termijn	Gemeente, ontwikkelaars	€
	We zetten onze aanpak voor het vergroenen en klimaatadaptiever maken van bestaande wijken in de Kom voort, waarbij de focus ligt op de locaties die het meest gevoelig zijn voor wateroverlast en/of hittestress.	**Korte termijn**	**Gemeente, vastgoedeigenaren, woningeigenaren**	**€€**
	We maken prestatieafspraken met De Woonplaats over het vergroenen van bestaande wijken met veel sociale huur, waarbij we kijken naar kansen om vergroening te koppelen aan het verbeteren van de sociale cohesie in wijken.	Middellange termijn	Gemeente, corporatie	€
Gezondheid bevorderen door beweging in openbare ruimte te faciliteren	**Met de zogenoemde BOSS initiatieven (Bewegen, Ontmoeten, Spelen en Sporten) en de wijkgerichte aanpak, zetten we in op het gericht verbeteren van de gezondheid en het welzijn in wijken. Voorbeelden hiervan zijn aantrekkelijkere wandelroutes, veilige fietspaden maar ook de aanleg van fitnesstoestellen in de openbare ruimte.**	**Korte termijn**	Gemeente	€
Creëren van gevarieerde wijken	We passen het afwegingskader voor woningbouwplannen aan door een criterium toe te voegen over de bijdrage aan een gevarieerde woningvoorraad.	Middellange termijn	Gemeente, ontwikkelaars	€

8 De uitvoering

In de voorgaande hoofdstukken hebben we de opgaven op het vlak van de volkshuisvesting beschreven en daarbij een overzicht gegeven van maatregelen die we nemen om onze ambities waar te maken. Daarbij hebben we aangegeven welke acties prioriteit hebben en daarom op korte termijn ten uitvoering worden gebracht. Andere maatregelen komen op de (middel)lange termijn aan de orde. Hierdoor houden we een duidelijke focus en zijn we ambitieus zonder daarbij de realiteit uit het oog te verliezen.
De uitvoering van onze maatregelen vraagt wel om een goede monitoring en evaluatie. Daarmee wordt duidelijk of we op de goede weg zijn en of wellicht aanvullende maatregelen nodig zijn om alsnog ons doel te bereiken. Daarnaast is monitoring van de woningbouwrealisatie van groot belang, bijvoorbeeld om onze programmatische richtlijnen bij te sturen, als blijkt dat we in sommige segmenten onze doelen al hebben bereikt (of daar juist een stap extra moeten zetten).

8.1 Monitoring

Gedurende de looptijd van het Volkshuisvestingsprogramma monitoren we doorlopend de voortgang van onze maatregelen. Naast een check om te zien of voorgestelde acties daadwerkelijk worden uitgevoerd volgen we de effecten van maatregelen door per speerpunt een of meerdere indicatoren.
Jaarlijks geven we een terugkoppeling aan de gemeenteraad over de voortgang van de uitvoering van het Volkshuisvestingsprogramma aan de hand van deze indicatoren. Daarnaast passen we de cijfers toe in de gesprekken met De Woonplaats over de te maken prestatieafspraken voor het komende jaar.

Indicatoren voor monitoring effect maatregelen Volkshuisvestingsprogramma

Speerpunt 1: De woningbouwopgave
- Aantal gerealiseerde woningen per jaar (uitgesplitst naar waarvan: eigendom, prijsklasse en woningtype)
- Aantal gerealiseerde nultredenwoningen voor ouderen (uitgesplitst naar eigendom, prijsklasse en woningtype)
- Ontwikkeling planvoorraad (naar locatie, planologische status, aantal woningen, eigendom en prijsklasse)
- Voortgang realisatie woningbouwinitiatieven op inbreidingslocaties (inclusief eventuele knelpunten)

Speerpunt 2: De bestaande voorraad
- Aantal woningsplitsingen en woningdelingen (inclusief aantal aanvragen dat is afgewezen)
- Aantal transformatie van (leegstaand) vastgoed naar woonruimte
- Ontwikkeling slaagkansen per doelgroep in de sociale huur
- Ontwikkeling aandeel toegewezen sociale huurwoningen naar lokale woningzoekenden
- Ontwikkeling energetische kwaliteit van de bestaande woningvoorraad

Speerpunt 3: Wonen, welzijn en zorg voor ouderen
- Ontwikkeling planvoorraad voor woonzorgvormen voor ouderen (geclusterd en zorggeschikt wonen), uitgesplitst naar huur- en koopwoningen
- Aantal gerealiseerde geclusterde en zorggeschikte woningen

Speerpunt 4: Een thuis voor iedereen
- Voortgang huisvesting van aandachtsgroepen / wettelijk urgenten
- Ontwikkeling behoefte aan woonwagenstandplaatsen
- Ontwikkeling gerealiseerde huisvesting voor arbeidsmigranten

Speerpunt 5: Leefbaarheid
- Ontwikkeling leefbaarheid en veerkracht naar buurt

8.2 Evaluatie

Doorlopend houden we de ontwikkelingen op de woningmarkt bij en kijken we of aanvullende acties nodig zijn. Daarnaast voeren we halverwege de looptijd van het Volkshuisvestingsprogramma (2030-2031) een uitgebreide evaluatie

van de voortgang. Hiervoor gaan we ook in gesprek met onze stakeholders, zoals De Woonplaats, ontwikkelaars, de huurdersorganisatie, zorg- en welzijnspartijen en belangenorganisaties zoals de Adviesraad Sociaal Domein, de seniorenraad en jongerenorganisaties. Op basis van die gesprekken kijken we of we de focus in maatregelen nog moeten verschuiven en wellicht andere maatregelen moeten toevoegen.

8.3 Financiën

In het overzicht van maatregelen is op hoofdlijnen aangegeven in hoeverre een actie om extra capaciteit / budget vraagt om tot uitvoering te komen. Dit moet gezien worden als een eerste aanzet die om nadere uitwerking vraagt. De exact benodigde capaciteit hangt ook af van hoe een maatregel verder wordt uitgewerkt. Hoe gedetailleerd werken we een beleidsregel of verordening uit? Hoe intensief vindt handhaving en toezicht op de naleving van kaders plaats? In welke mate kan de uitvoering van sommige acties ook verdeeld worden tussen verschillende betrokkenen?
Op dit moment is er nog geen extra budget gereserveerd voor de uitvoering van nieuwe maatregelen. Het is aan het college om de definitieve keuze en prioritering van maatregelen te bepalen. Als daaruit blijkt dat extra capaciteit of budget noodzakelijk is voor uitvoering, dan zal dit bij de behandeling van de begroting worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Bijlage I: Woningbouwprogrammering

Kern	Plantype	Bruto plancapaciteit	Sloop / onttrekking	Netto plancapaciteit
Winterswijk	Uitbreiding uitleg	211	0	211
Winterswijk	Uitbreiding overig	23	0	23
Winterswijk	Transformatie gebied	212	6	206
Winterswijk	Transformatie pand	136	1	135
Winterswijk	Verdichting	197	8	189
Winterswijk	Herstructurering	233	119	114
Totaal Winterswijk		**1.012**	**134**	**878**
Meddo	Uitbreiding uitleg	104	0	104
Woold	Uitbreiding overig	22	0	22
Brinkheurne	Pand transformatie	6	0	6
Miste	Pand transformatie	15	0	15
Kotten	Herstructurering	10	0	10
Ratum	Uitbreiding overig	6	0	6
Henxel	Uitbreiding overig	5	0	5
Kleine kernen / buitengebied	Uitbreiding overig	25	0	25
Overig	Overig	169	0	169
Totaal buurtschappen		**362**	**0**	**362**
Totaal gemeente		**1.374**	**134**	**1.240**

Bijlage II: Definitielijst

Aangepaste woningen	Woningen die zijn aangepast voor mensen met een lichamelijke beperking, variërend van hellingbanen voor de voordeur, verbrede deuren, drempelloosheid tot speciale voorzieningen in de badkamer.
Aftoppingsgrens	De aftoppingsgrens is de huurprijs waarboven in principe geen subsidie wordt verstrekt en is afhankelijk van het type huishoudens. De lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt 713,02 euro per 2026. De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens is 764,30 euro. Enkel specifieke doelgroepen hebben boven deze grens nog recht op huurtoeslag (bijv. bij seniorenwoningen of mensen met een verstandelijke beperking).
Beschermd wonen	Beschermde woonvormen bieden zwaardere vormen van zorg in een zo gewoon mogelijke omgeving. Deze woonvorm bevindt zich in de directe nabijheid van een steunpunt met 24-uurs-aanwezige zorg in verband met de mogelijkheid van 24-uursbegeleiding en toezicht. Naast privéruimten zijn in deze woonvorm ook gemeenschappelijke ruimten en zorgruimten aanwezig. Voor Beschermd Wonen zijn ruimere woningen nodig in groepen geschakeld. Per persoon is ongeveer 60 m2 inclusief algemene ruimte nodig. Dit komt overeen met een halve eengezinswoning.
Betaalbaar prijssegment	De landelijke prijsgrenzen zijn als volgt: koop (< € 420.000, prijspeil 2026), sociale huur (< € 932,93, prijspeil 2026), middeldure huur tot en met 186 wws punten (< € 1.228,07, prijspeil 2026). De regio Achterhoek hanteert regionale prijsgrenzen voor sociale koop (< €269.000, prijspeil 2026) en betaalbare koop (< €384.000, prijspeil 2026).
Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)	Particulieren verwerven in groepsverband een bouwkavel met woonbestemming. Hiervoor organiseren zij zich meestal in een vroeg stadium in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk, die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt. Uiteindelijk worden de woningen in groepsverband gerealiseerd.
DAEB	Woningcorporaties moeten zich volgens de Woningwet concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. De Woningwet noemt dit: diensten van algemeen economisch belang (daeb). Huurwoningen in het DAEB-segment kennen een huurprijs tot €932,93 (liberalisatiegrens, prijspeil 2026). Huurwoningen in het niet-DAEB segment kennen een huurprijs boven €932,93.
Doelgroep van beleid	Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Hiervoor geldt een inkomensgrens van € 51.537 voor eenpersoonshuishoudens en € 56.910 voor meerpersoonshuishoudens (belastbaar inkomen, prijspeil 2026). Minimaal 80% van het vrijkomend aanbod in de sociale sector moet aan huishoudens tot deze inkomensgrens worden verhuurd.
Doorstromer	Woningzoekende die bij verhuizing een woning achterlaat.
Eengezinswoning	Ook wel grondgebonden woning, de typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder een kap, villa en landhuis.
Energieneutraal	Bij energieneutraal wordt alle energie die verbruikt wordt, via duurzame energie opgewekt (zoals energie uit wind, waterkracht, zon, bodem, buitenluchtwarmte).
Geclusterde woonvorm	Woningen die voldoen aan de uitgangspunten voor nultredenwoningen. Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan (zoals hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats). Er moet een ontmoetingsruimte in of nabij de woonvorm aanwezig zijn. Landelijk wordt uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen. De schaal voor clustering kan op het platteland of in kleine kernen lager liggen. Het verdient aanbeveling dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden.
Gespikkeld wonen	De term "gespikkeld wonen" verwijst naar een woonvorm waarbij het traditionele beschermd wonen is getransformeerd naar een model waarbij bewoners eigen appartementen hebben (met eigen sleutel) binnen wooncomplexen met gemeenschappelijke voorzieningen, of waarbij zij in aparte wooneenheden verspreid in de wijk wonen onder diverse condities.

GGZ	Geestelijke Gezondheidszorg
Grondgebonden woning	Woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een terras en/of een tuin.
Harde plancapaciteit	Woningbouwplannen die vastliggen in vigerende (onherroepelijke) omgevingsplannen of projectbesluiten of zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Ook plannen in procedure, op basis waarvan via een verleende en niet geschorste verklaring van geen bezwaar ex artikel 19 WRO kan worden gebouwd, behoren tot de harde plancapaciteit.
Huurtoeslag (grens)	De maximale huurprijs van een woning waartoe een huurder een bijdrage van de rijksoverheid in de huur ontvangt. Daarbij gaat het om mensen die in verhouding tot hun inkomen te veel huur betalen. Deze toeslag wordt uitbetaald door de belastingdienst.
Intramuraal wonen	Het traditionele verzorgings- en verpleeghuis waar wonen en zorg niet gescheiden zijn en waar zorg, toezicht, welzijn, dienstverlening, maar ook behandeling en (intensieve) verpleging in een integraal pakket worden aangeboden samen met verblijf.
Klimaatneutraal	Er worden geen broeikasgassen zoals CO2 meer uitgestoten of eventuele uitstoot van broeikasgassen wordt gecompenseerd.
Maatschappelijke Opvang	Kerntaak van de Maatschappelijke Opvang is het bieden van tijdelijk verblijf aan mensen zonder dak boven hun hoofd, gekoppeld aan zorg en begeleiding en/of het verhelpen van een crisis. Het betreft mensen die al dan niet gedwongen de thuissituatie hebben verlaten en niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.
Meergezinswoning	Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.
Middeldure huurwoning	Huurwoning meestal in het bezit van een particuliere eigenaar of belegger, maar soms ook van een corporatie. Vaak gaat het hier om woningen met een huurprijs vanaf € 932,93 (prijspeil 2024) tot en met 186 wws punten (< € 1.228,07, prijspeil 2026).
Middeninkomens	Huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de € 51.537 en de € 56.910 (prijspeil 2026). Woningcorporaties hebben de mogelijkheid om jaarlijks 10% tot 20% van hun vrijkomende voorraad aan deze inkomensgroep toe te wijzen.
Netbewust bouwen	Manier van bouwen waarbij vanaf het begin rekening wordt gehouden met de beperkte capaciteit van het elektriciteitsnet. Door woningen en wijken slim te ontwerpen en het energieverbruik beter af te stemmen op de momenten van opwek. Bijvoorbeeld door het beperken van de warmtevraag (passieve bouw), bij elektrisch verwarmen het piekverbruik zo veel mogelijk buiten de spitstijden laten plaatsvinden, en bij het ontwerp en bouw rekening houden met technische ruimte en voorzieningen voor lokale opwek, opslag en benodigde (toekomstige) infrastructuur.
Nultredenwoning	Reguliere woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).
Onzelfstandige woning	Woonruimte die vanwege de afwezigheid van een eigen toegangsdeur en belangrijke woonvoorzieningen, zoals een keuken, toilet en/of douche, niet zelfstandig door één huishouden kan worden bewoond.
Passend toewijzen	Wooncorporaties dienen jaarlijks minimaal 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag die een woning krijgen toegewezen, een huurwoning tot de aftoppingsgrens toe te wijzen.
Plancapaciteit/voorraad	Bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plancapaciteit leidt niet altijd tot realisatie.

Prestatieafspraken	Afspraken tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties over de uitvoering van het (sociale) woningbouwbeleid zoals opgenomen in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma.
Senioren	Over het algemeen gaat het hier om mensen die gepensioneerd zijn (ongeveer de leeftijdsgroep van 65 jaar en ouder). Een exacte leeftijdsklasse is hierin echter niet te bepalen, doordat de 65-plussers van nu veel vitaler en zelfstandiger zijn dan van dan van 20 jaar geleden. Een trend die zich waarschijnlijk ook de komende jaren (decennia?) gaat voortzetten.
Sociale huurwoning	Huurwoning met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€932,93, prijspeil 2026). Het woningwaarderingsstelsel wordt gebruikt om de maximale huurprijs van een sociale huurwoning te bepalen.
Spoedzoekers	Huishoudens die met spoed op zoek zijn naar een woning. Hier gaat het bijvoorbeeld om huishoudens na een scheiding. Hierbij gaat het om personen die niet formeel tot de categorie urgenten behoren, maar wel baat hebben bij snelle, tijdelijke en betaalbare woonruimten.
Starter	Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is. We richten ons hierbij met name op de jonge starters (jongeren tot en met ongeveer 35 jaar).
Starterswoning	Kleine woning voor starters, gericht op 1- en 2-persoonshuishoudens en kleine gezinnen in het betaalbare segment (sociale huur, middeldure huur of koopwoningen waarvoor het maximale gezinsinkomen onder de door het college vastgesteld totaalbedrag ligt, conform uitgiftesysteem bouwgrond).
Tijdelijke woningen	Woningen die worden gerealiseerd met de bedoeling om niet permanent te blijven staan. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om verplaatsbare woningen of tijdelijke units.
VAB	Vrijkomende agrarische bebouwing. Het gaat om bestaande gebouwen die minstens 3 jaar vóór de aanvraag voor een functieverandering (bijvoorbeeld wonen) legaal als agrarisch gebouw zijn opgericht en aantoonbaar minstens 3 jaar ook agrarisch in gebruik zijn (geweest).
Vereveningsfonds	Een vereveningsfonds is een middel wat kan bijdragen aan de doelstellingen ten aanzien van sociale huur en/of betaalbare koop. Als ontwikkelaars niet (kunnen) voldoen aan de verplichte/gewenste prijscategorieën in hun woningbouwlocatie, kunnen ze per gemiste woning een bedrag per woning in een fonds storten, zodat deze prijscategorieën met dit geld op een andere plek alsnog gebouwd kunnen worden.
Vrije sector huur	Alle huurwoningen met een huurprijs boven de sociale huurprijsgrens van € 1.228,07 (prijspeil 2026).
WLZ	Wet Langdurige Zorg
WMO (zorg)	Wet Maatschappelijke Ondersteuning; regelt een samenhangend aanbod van zorg- en welzijnsvoorzieningen die gemeente verstrekken aan mensen die zorg nodig hebben, bijvoorbeeld huishoudelijke verzorging, woningaanpassingen of vervoer naar dagactiviteiten; gericht op het bevorderen van maatschappelijke participatie en civil society; de wet vervangt de wet voorzieningen gehandicapten (wvg), de welzijnswet en delen van de AWBZ; ingevoerd op 01-01-2007.
Woningdelen	Een zelfstandige woning wordt bewoond door meerdere huishoudens. Hierbij wordt vaak gebruik gemaakt van één huurcontract (friendscontract). De huishoudens beschikken deels over eigen voorzieningen (zoals een slaapkamer), deels over gezamenlijke voorzieningen (keuken, woonkamer).
Woningsplitsing	Het kadastraal splitsen van een zelfstandige woning in meerdere zelfstandige woningen.
Zachte plancapaciteit	*Gedurende de overgangsfase van de Omgevingswet tot vaststelling nieuw omgevingsplan (1-7-2022 t/m 2029):* Woningbouwplannen die zijn opgenomen in een onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid, een bestemmingsplan of inpassingsplan in voorbereiding (vergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit), een plan dat is opgenomen in een structuurvisie of ander door de gemeenteraad vastgesteld beleidsdocument, een initiatief (beginselbereidheid van B&W) of een potentieel plan (geen beginselbereidheid van B&W).

	Vanaf 2030 of een eerder moment (vanaf vaststelling vaststelling nieuw Omgevingsplan): Woningbouwplannen waarbij (nog) geen sprake is van een onherroepelijk of vastgesteld omgevingsplan of projectbesluit (vergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit), maar die zijn opgenomen in een omgevingsplan of projectbesluit in voorbereiding, of plannen in een omgevingsvisie, -programma of delegatiebesluit aan B&W, plannen in initiatieffase (beginselbereidheid B&W) of potentiële plannen (geen beginselbereidheid B&W).
Zelfstandige woning	Woning met een eigen toegang en die de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.
Zorggeschikte woningen	Zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin WLZ-zorg geleverd wordt voor bewoners. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat deze wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ook dient de woning brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica. Zorggeschikte woningen komen in de plaats voor verpleeghuisplekken (het aanbod van verpleeghuisplekken wordt niet verder uitgebreid).

Bijlage III: Participatieverslag

Inleiding

Om tot het Volkshuisvestingsprogramma te komen, heeft de gemeente Winterswijk met de belangrijkste stakeholders op het vlak van het wonen gesproken. Hiervoor zijn verschillende werkvormen gehanteerd:

- Woonzorgpanel met zorgaanbieders, belangenorganisaties, de seniorenraad, de adviesraad sociaal domein en De Woonplaats (22 september 2025)
- Bijeenkomst met belangenorganisaties uit de buurtschappen (22 september 2025)
- Marktkennerspanel met projectontwikkelaars, makelaars, hypotheekverstrekkers en De Woonplaats (30 september 2025)
- Gesprek over de opgaven in de sociale huur met De Woonplaats en de huurdersvereniging Winterswijk (30 september 2025)
- Bijeenkomst met de gemeenteraad / Politiek Forum (2 oktober 2025)
- Gesprek met Stichting Zorgcombinatie Marga Klompé (7 november 2025)
- Gesprek met jongerenorganisatie WiJZ (3 december 2025)

De input van deze bijeenkomsten is gebruikt om daarmee de opgaven en maatregelen van het volkshuisvestingsprogramma te beschrijven. Hierbij gold wel als randvoorwaarde dat de acties binnen de kaders van onze Omgevingsvisies Kom en Buitengebied moesten bewegen. We geven nu per bijeenkomst een overzicht van de belangrijkste zaken die zijn meegegeven door de deelnemers.

Verslag woonzorgpanel

Opzet bijeenkomst

Het eerste uur is er door Companen een presentatie gehouden met enkele trends op het gebied van wonen en zorg, inclusief nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wetgeving en Rijksbeleid. Naar aanleiding hiervan hebben deelnemers op enkele thema's het gesprek met elkaar gevoerd. Het tweede uur is in verschillende kleinere groepjes over specifieke onderwerpen nader doorgepraat.

Thema 1: Woonopgave voor ouderen

- Huidige voorraad nultredenwoningen voor ouderen is onvoldoende. Woningen zonder trappen zijn niet automatisch geschikt voor ouderen met een grotere zorgvraag of beperkte mobiliteit. De behoefte aan écht levensloopbestendige en rolstoeltoegankelijke woningen neemt toe.

- Sommige ouderen willen graag in of nabij het centrum blijven wonen, anderen geven de voorkeur aan een rustigere plek met een kleine tuin aan de rand van de gemeente. Dankzij zorgdiensten aan huis is het voor veel senioren mogelijk om ook buiten het centrum te blijven wonen.
- Traditionele verzorgingshuizen en wachtlijsten sluiten vaak niet meer bij de huidige manier van oud worden. Ouderen verhuizen pas als het echt nodig is, en hechten sterk aan hun sociale netwerk en buurt. Dit vraagt om nieuwe woonconcepten waarin zorg, nabijheid en sociale samenhang vanzelfsprekend zijn.
- De woningcorporatie pleit voor het ontwikkelen van woonzorgzones of -cirkels, bij voorkeur in de nabijheid van intramurale voorzieningen.
- Er is behoefte aan meer variatie en menging van doelgroepen. Gemengde woonvormen, waar jongeren, gezinnen en ouderen samenwonen, bevorderen vanzelfsprekend contact en wederzijdse hulp (Naoborschap).

Thema 2: Woonomgeving

- Veel ouderen die misschien hun hele leven al in het buitengebied wonen, willen daar ook zolang mogelijk blijven wonen. Dat wordt makkelijker als er ook kansen zijn voor jongeren om in het buitengebied te kunnen (blijven) wonen. Zij kunnen dan hun ouders (of andere familie) helpen als dat op den duur nodig wordt. Maar het is nog steeds moeilijk om betaalbare woningen in het buitengebied te bouwen.
- Er zijn mensen die door schulden in de problemen zijn gekomen en waaruit ook andere psychische problemen zijn ontstaan. Deze doelgroep zou betere begeleiding kunnen krijgen als er meer aanbod van woningen met gedeelde voorzieningen / kamers zouden zijn.
- Op verschillende plekken in de gemeente blijkt het lastig te zijn om ontmoetingsruimten van een goede bezetting te voorzien. Maar ontmoetingsruimten zijn wel van belang om bijvoorbeeld vereenzaming tegen te gaan en om mensen die moeite hebben met het zelfstandig wonen op het spoor te komen. Richt een ontmoetingsplek in rondom activiteiten waar mensen hun huis voor uit moeten komen: de hond uitlaten, met kinderen naar een speeltuin gaan, een pakketje ophalen. Kun je een ontmoetingsruimte niet rondom die activiteiten organiseren?
- In sommige buurten constateren bewoners dat de sociale cohesie achteruit gaat. Bewoners willen dat verbeteren, maar hebben een steuntje in de rug nodig om dingen van de grond te krijgen.
- In de Whemerhof worden veel activiteiten georganiseerd, waar veel ouderen op af komen. In Winterswijk Oost worden ook veel activiteiten voor ouderen georganiseerd, samen met de Molukse gemeenschap. Maar voor sommige doelgroepen zijn dergelijke activiteiten te grootschalig. Zij hebben behoefte aan kleinschalige, prikkelarme ontmoetingsmogelijkheden.

Thema 3: Aandachtsgroepen

- Zorgorganisaties geven aan tegen diverse praktische en structurele knelpunten aan te lopen:
    - Niet alle bestaande gebouwen zijn geschikt of toegankelijk voor de doelgroep, waardoor aanpassingen noodzakelijk zijn.
    - Voor cliënten in de GGZ-doelgroep is behoefte aan betaalbare sociale huurwoningen. Zij ervaren op dit moment weinig knelpunten met wachtlijsten, maar vinden het belangrijk om in hun eigen woonplaats te kunnen blijven.

    - Zowel de GGZ als Sius geven aan dat kamerbewoning ongeschikt is voor hun cliënten, omdat dit een te hoge begeleidingslast oplevert en cliënten onvoldoende voorbereidt op zelfstandig wonen.
    - Vroegsignalering van verwaarlozing blijft een belangrijk aandachtspunt in de ambulante zorg.
- Er is een tekort aan kleine, betaalbare woningen die geschikt zijn voor deze aandachtsgroepen.
- Een belangrijk vraagstuk blijft hoe gemeenten en corporaties kunnen sturen op gemengde wijken, waarin aandachtsgroepen onderdeel zijn van de gemeenschap in plaats van geconcentreerd te wonen.

Verslag bijeenkomst belangenorganisaties buurtschappen

Opzet bijeenkomst

Het eerste deel van de bijeenkomst is aan de hand van verschillende thema's in gezamenlijkheid het gesprek gevoerd met de verschillende belangenbehartigers uit buurtschappen. Het laatste dele hebben de deelnemers per dorp / buurtschap hun belangrijkste speerpunten benoemd.

Thema 1: Nieuwe woningbouwinitiatieven

Bij nieuwe woninginitiatieven moet de behoefte goed worden onderbouwd. Maar de randvoorwaarden zijn voor bewoners nog te onduidelijk. Er is behoefte aan:

- een duidelijk stappenplan voor initiatiefnemers ("wat heb ik nodig om te kunnen starten?");
- duidelijke richtlijnen voor het aantonen van nut en noodzaak;
- aanspreekpunt of RO-spreekuur om initiatiefnemers vroegtijdig te helpen met de juiste onderzoeken en onderbouwing.

Thema 2: lokale voorrang

De buurtschappen willen graag meer ruimte voor jongeren en starters om in hun eigen kern te blijven wonen. Een lokale voorrangregeling is echter juridisch lastig te onderbouwen vanwege regels over schaarste en verdringing.

Thema 3: Collectieve en innovatieve woonvormen

Er zijn verschillende initiatieven geweest voor collectieve woonvormen, maar die zijn stilgevallen. Oorzaken zijn bij bewoners niet altijd duidelijk, maar mogelijk spelen regelgeving, financiering en gebrek aan ondersteuning een rol. De buurtschappen pleiten voor:

- meer begeleiding en ondersteuning voor kansrijke kleinschalige initiatieven, in plaats van vooral te toetsen;
- ruimte voor pilotprojecten om nieuwe woonvormen uit te proberen (bijv. meer generatie-erf, kleine wooncluster, zorgnabije woningen);
- aandacht voor betaalbaarheid en financiering, zeker voor ouderen met beperkte leenruimte.

Thema 4: Flexwoningen, splitsen en mantelzorg

Er is brede steun voor flexibele woonoplossingen, zoals tijdelijke units bij familie, mits goed ingepast.

- Flexwoningen kunnen helpen bij de zorg voor ouderen, maar ook bij het huisvesten van jongeren.
- Splitsen van woningen op erven biedt kansen, mits zorgvuldig vormgegeven.
- De voorkeur gaat uit naar vergunde, duurzame woningen boven tijdelijke units die later verwijderd moeten worden.

Belangrijk aandachtspunt is het vinden van balans: tijdelijke oplossingen moeten niet aantrekkelijker worden dan reguliere woningbouw, maar wél sneller en toegankelijker inzetbaar zijn.

Speerpunten genoemd per dorp / buurtschap

Brinkheurne	Meddo	Miste	Ratum	Woold
*Flexwoningen op erf mogelijk maken *Familie erf/generaties woning splitsingen *Geen nieuwe erven, wel eventueel aansluitende woningen	*Huurwoningen voor jong & oud *Flexwoningen voor jong en oud *Ondersteuning van gemeente bij invulling leegstaande panden *Samen kijken welke locaties rondom kern mogelijk bebouwd kunnen worden *Juiste bouwtempo aanhouden: geen 30, maar 10 woningen per jaar. Anders grote kans dat woningen naar mensen van buiten het kerkdorp gaan *Doorstroming mogelijk maken, seniorenwoningen van €450.000-500.000 zijn niet voor iedereen betaalbaar *Aandacht voor eenpersoons-woningen	*Prioriteit: ontwikkeling van school-gebouw *Om voorzieningen en leefbaarheid te in stand te houden zijn vrijwilligers nodig om deze te beheren (buurthuis, MEC, volksfeest, verenigingen) *Voldoende ruimte voor starters en jonge gezinnen *zorg voor doorstroming van ouderen *Woningen/erfen kunnen splitsen *Voldoende bereikbaarheid voor de voorzieningen *'Buitengebied zoekt bewoners' weer opstarten/uitvoeren	*Generatiewoningen / flexwoningen toestaan *Woningsplitsing makkelijker maken *Manier vinden om jongeren in het buitengebied te houden	*Woningsplitsing om woningaanbod aantrekkelijk te maken voor zowel jong als oud (mantelzorg) *Leegstaande agrarische (bij) gebouwen ombouwen tot woning *Erfbebouwing toestaan, mits het geen 'wildbouw' is *Starterswoningen voor de jeugd realiseren

Verslag marktkennerspanel

Opzet bijeenkomst

Het eerste uur is er door Companen een presentatie gehouden met enkele trends op de lokale woningmarkt en nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wetgeving en Rijksbeleid. Naar aanleiding hiervan hebben deelnemers op enkele thema's het gesprek met elkaar gevoerd. Het tweede uur is in verschillende kleinere groepjes over specifieke onderwerpen nader doorgepraat.

Thema 1: Bestaande woningvoorraad

- De gemeente zou meer kunnen doen dan enkel planologische ruimte bieden, bijvoorbeeld beleid ontwikkelen om woningsplitsing, transformatie en kamerbewoning mogelijk te maken. Daarbij realistisch omgaan met parkeernormen en niet te streng handhaven, zodat goede initiatieven niet onnodig vastlopen.
- Er liggen kansen bij winkels met bovenwoningen en leegstaande winkelpanden. Deze kunnen relatief eenvoudig worden omgebouwd tot appartementen. De gemeente zou dit kunnen stimuleren door procedures te versoepelen en meer duidelijkheid te geven over parkeernormen, vergunningen en verhuurregels.
- Verkamering (meerdere bewoners per woning) wordt als interessant gezien, vooral voor tijdelijke of kleinere woonbehoeften. Toch bestaan er twijfels: eisen zijn complex, vraag komt vooral van mensen die tijdelijk onderdak zoeken (bijv. bij relatiebreuk), waardoor veel doorstroom ontstaat.
- De particuliere verhuurmarkt is sterk teruggelopen. Makelaars merken dat verhuurders vaak liever verkopen zodra een huurder vertrekt, mede door de toenemende regelgeving.
- Verduurzaming werd breed ondersteund, maar als kostbaar en lastig te organiseren ervaren. De gemeente biedt via een loket subsidies en energieadvies, maar dit is nog niet voor iedereen bekend. Suggestie: kortingsregeling op herwaardering van energielabels en meer energiecoaches voor praktische hulp.

Thema 2: Woonopgave voor ouderen

- Er is behoefte aan kleinschalige, sociale woonconcepten met mogelijkheden voor ontmoeting, zoals: conciërgewoningen met ontmoetingsruimte, nultredenwoningen met kleine tuin, appartementen met 2 slaapkamers en buitenruimte, (knarren)hofjes met gedeelde voorzieningen, eventueel ook in het buitengebied.
- Woningen zoals het type Forsythialaan zijn gewild: compact, gelijkvloers en met tuin. Dit type is kansrijk, maar moet ruimer en rolstoelvriendelijker worden uitgevoerd en liggen dicht bij voorzieningen.
- Doorstroming lukt alleen als er: (1) betaalbare huur voor ouderen beschikbaar is, (2) niet automatisch wordt gestuurd op dure huur of appartementen

Thema 3: Woonopgave jongeren en gezinnen

- De betaalbaarheid is een groot knelpunt: €260.000 als onderkant van de markt is niet realistisch voor een rijwoning; dat leidt eerder tot kleine appartementen (50–60 m²). Rijwoningen van €350.000+ zijn inmiddels gangbaar, en zelfs verouderde woningen lopen snel op in prijs door renovatie- en verduurzamingskosten. De praktijk is dat veel startersproducten niet bij starters terechtkomen, waardoor doorstroming stagneert.
- Hanteer duale ontwikkelstrategie: (1) inbreiding: appartementen en passende woonconcepten voor alleenstaanden en ouderen (centrum en voorzieningen dicht bij huis), (2) uitbreiding: grondgebonden woningen voor jonge gezinnen in nieuwe woonwijken aan de randen van de gemeente. Hiermee blijft de wijkopbouw gezond en gemengd, en ontstaat daadwerkelijke doorstroming in alle segmenten.
- Een blijvende stroom jonge gezinnen vraagt ook om lokale werkgelegenheid en het behouden/aantrekken van bedrijven. Vertrek van lokale werkgevers maakt de woonopgave kwetsbaar.

Verslag gesprek opgaven sociale huur

Opzet bijeenkomst

In het marktkennerspanel is de sociale huursector al beperkt ter sprake gekomen, met name als het gaat om de woningbouwopgave. Maar de opgaven voor de sector zijn breder: betaalbaarheid, leefbaarheid, investeren in de kwaliteit van bestaande woningen, woningtoewijzing. Daarom is een aparte bijeenkomst georganiseerd om deze thema's te bespreken.

Woningbouwraming en regionale afstemming

- De gemeente bespreekt de ambitie om richting 2040 meer woningen te bouwen. De woningcorporatie wijst erop dat de huidige doelstelling van 1.400 woningen al ambitieus is. De gemeente benadrukt dat extra woningen nodig zijn om voorzieningen op peil te houden en jongeren aan te trekken. De huurdersvereniging vindt 2.250 woningen erg veel en vraagt zich af of dit haalbaar is.

Kwalitatieve woningbehoefte

- Er is behoefte aan een mix van woningtypen: appartementen, nultredenwoningen en gezinswoningen. De huurdersvereniging merkt op dat er veel vraag is naar eengezinswoningen en middenhuur. Ook ouderen zoeken geschikte woningen om naar door te stromen.
- De woningcorporatie vertelt over initiatieven als 'Comfortabel Thuis', waarbij ouderen actief worden benaderd om te verhuizen naar een geschiktere woning, waardoor gezinswoningen vrijkomen.
- Er wordt besproken dat nieuwbouw zoveel mogelijk nabij voorzieningen moet worden gerealiseerd. Voor ouderen is de nabijheid van winkels en zorg cruciaal.

Langer zelfstandig wonen

- De gemeente wil inzetten op woonzorgcirkels en geclusterde woonvormen met ontmoetingsruimtes, maar de uitvoering blijkt lastig. Het beheer en de continuïteit van ontmoetingsplekken vormen een uitdaging.
- De woningcorporatie benadrukt dat veel ontmoetingsruimtes leegstaan, wat financieel een risico vormt. De huurdersvereniging wijst op het belang van actieve bewonerscommissies die activiteiten organiseren.

Beter benutten van de bestaande voorraad

- De woningcorporatie ziet mogelijkheden in het tijdelijk of deels splitsen van woningen, of kamergewijs verhuren, bijvoorbeeld voor jongeren of statushouders. Dit vraagt wel om goede begeleiding en afstemming met het sociaal domein. Ook wordt het concept “friendswonen” genoemd als experimentele woonvorm voor jongeren.

Verslag gemeenteraad (Politiek Forum)

Opzet bijeenkomst

De bijeenkomst start met een presentatie door Companen waarbij een analyse wordt gegeven op het vlak van de lokale woningmarkt (woningbehoefte, opbouw woningvoorraad, demografische trends) en aankomende wetgeving (o.a. Wet versterking regie op de volkshuisvesting). Daarnaast wordt een korte terugkoppeling gegeven op de gesprekken die reeds met stakeholders zijn gevoerd en de stappen die nog verder gezet gaan worden. Aansluitend konden raadsleden input meegeven voor de verdere uitwerking van het Volkshuisvestingsprogramma.

Opmerkingen, suggesties, vragen van raadsleden

- Hoe gaat Winterswijk deze woningbouwambitie waar maken? Dan zijn er meer uitbreidingslocaties nodig dan alleen de Rikker
- Nieuwbouw alleen in of aangrenzend aan de kernen? Waarom wordt er vastgehouden aan kernen? Willen we niet meer kleine kernen ipv wat er in Meddo gebeurt dat de kern een soort van dorp wordt (door de uitbreiding). Staan we als gemeente toe dat we een kerntje oprichten in het buitengebied,
- Moeten buurtschappen nu zelf met plannen komen? Voorheen strandden heel veel initiatieven. Daardoor is het initiatief weggestroomd. Belangenverenigingen moeten dan met initiatieven komen. Niet de projectontwikkelaars.
- Hoe kunnen we vrijstaande agrarische bebouwing invullen en leegstaande boerderijen splitsen. Splitsen kan tegenwoordig eenvoudiger.
- Uit gesprekken met makelaars komt naar voren dat onder jongeren weinig behoefte is aan woningen huren onder de 900 euro.
- Loslaten van regels. Waar kunnen we versoepelen om jeugd in het buitengebied te behouden? Parkeernorm bij splitsen in het dorp.

- Aandacht voor mantelzorgwoningen. In buitengebied een mooie oplossing zijn om jongeren in buitengebied te laten wonen.

Verslag gesprek Marga Klompé

Opzet bijeenkomst

Zorgorganisatie Marga Klompe was niet in de gelegenheid om deel te nemen aan het woonzorgpanel. Daarom is besloten om naderhand een 1-op-1 gesprek te voeren. Hierbij zijn vooraf wat onderwerpen / vragen toegestuurd, die als gespreksleidraad golden.

Thema 1: Uitbreidingsopgave ouderenhuisvesting

- Er is krapte bij personeel, er worden indicaties afgegeven (ook toename van afgifte) maar de ouderen komen niet naar het verpleeghuis. De wachtlijst loopt ondertussen op, want mensen geven ook aan zodra ze gebeld worden dat het nog niet wenselijk is.
- Alle beleidsstukken geven weer dat we veel ouderen krijgen die geclusterd moeten worden, MK geeft aan dat we voorzichtig moeten zijn: angst voor leegstand bouwen; niet bouwen in een passend woonproduct.
- Technologie thuis in de wijk, geclusterd of intramuraal is een aandachtspunt. Er dient nog een stip op de horizon worden gezet. Het is een productieve tijdswinst door gebruik te maken van AI.

Thema 2: Levensloopgeschikt maken van bestaande woningen

- Thuisblijven wonen is afhankelijk van de woning, zorgtechnologie voor de thuissituatie, ondersteuning vanuit je netwerk en professionele zorg.
- MK pleit voor een scan om de woningvoorraad te scannen welke woningen geschikt kunnen zijn om te bouwen.

Thema 3: Woonzorgzones

- MK staat achter concept van de woonzorgzones. MK kan niet overal zorg verlenen in de toekomst. In kern Winterswijk wel 24-uurszorg, maar in de kernen van de buurtschappen is dat niet mogelijk.
- Er moet worden gekeken naar afstand tussen voorzieningen (Arts, Apotheek, Supermarkt). De meeste ouderen zijn aangewezen op eerste-lijnszorg.

Thema 4: Ontmoetingsplekken voor ouderen

- Een ontmoetingsruimte moet je abstraheren van bijvoorbeeld een verpleeghuis, want dat werkt niet meer. Maak meerdere partners eigenaar van het product.
- Invulling kan worden geregeld door een zelfstandige stichting die alles regelt binnen de voorziening. Geef een duidelijke reikwijdte en het moeten mensen zijn die verbinding hebben met de lokale partijen (zoals een sport of carnavalsvereniging).

- Zonder vrijwilligers kan je verder niks. Er is voortdurend golfbeweging in ontmoetingsruimten, staat of valt met een exploitatie die structureel en realistisch is.

Thema 5: Langer zelfstandig wonen in de buurtschappen / buitengebied

- Wlz zorg of 24 uurzorg is niet mogelijk, maar wel planbare thuiszorg. Zorg ervoor dat jongeren en ouderen bij elkaar kunnen wonen en elkaar helpen.
- Realiseer grondgebonden nultredenwoningen voor ouderen.
- Huizen voor jongeren realiseren.

Verslag gesprek WiJZ

Opzet bijeenkomst

Met jongerenorganisatie WiJZ heeft een gesprek plaatsgevonden waarbij is gevraagd naar een woningbehoefte en hoe dit het beste gerealiseerd zou kunnen worden in de gemeente Winterswijk. Hierbij zijn ook enkele concrete woningbouwinitiatieven uit de regio voorgelegd met de vraag of hen dit aanspreekt (en waarom wel / niet).

- Voorkeur voor kleinere woningen in het buitenbied.
- Veel jongeren staan niet ingeschreven bij De Woonplaats. Ze geloven niet in de mogelijkheid van een woning krijgen via die weg. Als ze staan ingeschreven belanden ze vaak op plek 400 van de 500.
- 1 slaapkamer is voldoende.
- Betaalbaar betreft: €1.000 max voor 2 personen en €600 voor 1 persoon (huur), €200.000 (klushuis) en €260.000 (nieuwbouw inclusief alles). Wel is aangegeven dat ze 260 eigenlijk ook niet als een starterswoning zien.
- Studio’s dienen circa 30m2 te zijn en als huur product.
- Kamerbewoning is meer uit noodzaak dan wenselijk en eigenlijk beter voor jongeren met problematiek.
- Jongeren zijn door de wooncrisis minder kritisch geworden over een dak boven hun hoofd. ‘Alles is prima’
- Samen kopen/vriendenhypotheek werd aangedragen als mogelijkheid.
- Positief over het combineren van jong & oud = noaberschap.
- Liever eerst op zichzelf wonen en dan pas samen. Samenwonen komt nu vaak voor uit noodzaak.
- Hoogbouw is ook interessant.
- Geen deelauto’s.
- Als gemeente faciliteren in transformatielocatie ’s. Zij zien daar veel mogelijkheden in.

- Voor jongeren is 50-70 m2 perfect. Woningen voorbeeld Doetinchem Keppelsoord zijn ideaal om mee te starten als koop.
- Rug aan rug woningen: nodigt uit voor combinatie van jong en oud. Focussen op kleinere woningen. Mensen worden minder handig, dus onderhoudsvriendelijk. Kan evt met gemeenschapsruimte. Focussen op kleinere woning.
- Erfgoedsessies voldoen niet aan de verwachting waarmee mensen komen. Mensen gaan gefrustreerd naar huis. Erfgoed is een aspect wat mee moet. Is niet voor aan de voorkant. Mensen willen bouwen etc.
- Mix met probleemjongeren staan ze open voor. Goed toewijzen en ondersteuning inzetten. Benoemen dat er een probleemjongere is.
- Als gemeente actief ingrijpen op leegstand.