Raadsmededeling - Openbaar

Nummer	:	195-2020
Datum	:	18 november 2020
B&W datum	:	17 november 2020
Beh. Ambtenaar	:	M. Vreman
Portefeuillehouder	:	T.M.M. Kok
Onderwerp	:	Actualisatie woonvisie

Aanleiding:

De concept woonvisie is op 10 maart jl. door het college van B&W akkoord bevonden om het besluitvormingsproces van de gemeenteraad in te gaan. Gelet op de uitbraak van Covid-19 is behandeling van de woonvisie uitgesteld. Het college heeft ervoor gekozen om deze tijd te gebruiken om de woonvisie op een aantal actuele ontwikkelingen aan te passen. In deze raadsmededeling leest u op hoofdlijnen de inhoudelijke aanpassingen. Deze aanpassingen zijn integraal verwerkt (groene vlakken) binnen de programmalijnen van de woonvisie:

- Flexibel inspelen op de woonvraag
- Op weg naar een duurzame woon- en leefomgeving
- Voldoende betaalbare woningen
- Aandacht voor wonen met zorg

Naast inhoudelijke wijzigingen is ook een structuurwijziging doorgevoerd. De acties en instrumenten in de woonvisie zijn samengevoegd in één overzichtelijk uitvoeringsplan aan het einde van de woonvisie. Het voorstel is om u jaarlijks te informeren over de voortgang van het uitvoeringsplan, en waar nodig te actualiseren.

Ter voorbereiding op het besluitvormingsproces begin 2021 wordt op 10 december a.s. een informatieavond over de woonvisie georganiseerd. U ontvangt hier voor een uitnodiging via de griffie.

Inhoud Mededeling:

1. Flexibel inspelen op de woonvraag: op het snijvlak van groei en krimp
De wereld staat op zijn kop. Begin dit jaar hadden we nooit voorspeld dat we te maken kregen met een wereldwijde pandemie. De economische gevolgen zijn naar verwachting ongekend. De woningmarkt is sterk afhankelijk van de economie. Consumentenvertrouwen, inkomensontwikkeling, stagnatie in de bouw enzovoort vinden direct hun weerslag op de woningmarkt. Gek genoeg zijn deze effecten nog niet terug te zien op de woningmarkt. Sterker nog, de trek naar de stad van de afgelopen decennia staat plots in een ander daglicht. Al enkele jaren constateren we een voorzichtige trend van meer vestigers en minder vertrekkers in onze gemeente. De Achterhoek is de enige krimpregio die niet krimpt. Dit blijkt ook uit de meest recente onderzoeken. Dit effect wordt mogelijk versterkt door de coronacrisis. Die zet mensen aan het denken over hun woonomgeving. Rust, ruimte en een relatief centrale ligging zijn kenmerken van de Achterhoek waar juist in deze tijd behoefte aan is. De groeiende druk op de woningmarkt elders in Nederland in combinatie met de nieuwe inzichten over hybride werklocaties (de combinatie van thuiswerken en op kantoor werken), kan de trend van stadverlaters versterken. Deze positieve migratie kan er de komende jaren mogelijk voor zorgen dat we nog enige tijd balanceren op het snijvlak van groei en krimp. De voorzichtige trend die we nu constateren is nog te kort om hier een lange termijn voorspelling voor te doen. In de woonvisie kiezen we er dan ook voor dat we de komende jaren flexibel willen inspelen op de woonvraag. Door op de korte termijn een tandje bij te zetten in de productie van nieuwe woningen in onze gemeente. Maar tegelijkertijd de mogelijkheid open te houden om af te kunnen schalen als daar aanleiding voor is.

Aanvullende acties en instrumenten:
- *De druk op de woningmarkt biedt kansen voor transformatieopgaven. Met eigenaren van (potentiële) transformatielocaties gaan we actief het gesprek aan om de mogelijkheden te verkennen.*
- *In de kernen Aalten en Dinxperlo onderzoeken we, naast transformatielocaties ook de mogelijkheden voor woningbouw op onbebouwde terreinen binnen de bebouwde kom.*
- *Ontwikkelen van nieuwe plannen doen we adaptief. Dat betekent dat, zodra de woningmarkt weer meer ontspannen wordt, plannen eenvoudig weer kunnen worden afgeschaald. Dit doen we door het opnemen van realisatietermijnen in ontwikkelovereenkomsten.*

2. Mogelijkheden voor starters vergroten

De vaak genoemde middengroepen en jonge starters vallen op de woningmarkt tussen wal en schip. Het gaat om jonge gezinnen, afgestudeerden in hun eerste baan, jongeren die willen gaan samenwonen. Met hun over het algemeen modale salaris vinden woonstarters steeds minder betaalbare woningen. In de sociale huursector lopen ook in Aalten de wachttijden en het aantal reacties op een vrijkomende woning op. Waar enkele jaren geleden het aantal reacties nog vaak op twee handen waren te tellen, loopt dit nu op tot tientallen unieke woningzoekenden en soms zelfs tot boven de honderd reacties. In de private huursector zijn huren al gauw te hoog en in de koopsector zijn woningen voor velen onbetaalbaar. Het woningaanbod is steeds minder toereikend en de concurrentie is groot. De keuze voor starters is beperkt. Op het moment lijken de effecten van corona nog beperkt, maar bekend is dat de woningmarkt altijd wat later reageert. De verwachting is dat tijdens, maar zeker ook ná corona de situatie voor starters even lastig zal zijn als ervoor. Het afwegingskader woningbouw is er al op gericht om betaalbare woningen voor starters te stimuleren, maar het toevoegen van nieuwe woningen is niet de enige manier om starters aan een woning te helpen. Naast de landelijke maatregelen voor verlaging van de overdrachtsbelasting wil de gemeente Aalten ook andere instrumenten inzetten om de starters in de gemeente Aalten te helpen.

Aanvullende acties en instrumenten:
- *We realiseren ca. tien Uuthuuskes kleine kernen. De tijdelijke en verplaatsbare woningen worden verhuurd door de Achterhoekse Wooncoöperatie tegen een zeer betaalbare huurprijs. Jongeren onder de 28 jaar hebben voorrang en kunnen maximaal 5 jaar huren.*
- *We onderzoeken de mogelijkheid voor jongerencontracten met De Woonplaats in de kernen Aalten, Dinxperlo en Bredevoort. Dit betekent dat een deel van de woningvoorraad gelabeld wordt voor jongeren tot 28 jaar en voor een periode van maximaal 5 jaar kunnen worden bewoond.*
- *We stellen een nieuwe regeling voor startersleningen in de gemeente Aalten op.*
- *Nieuwbouwwoningen voor starters houden we relatief klein. Hierdoor blijven woningen ook voor volgende generatie starters bereikbaar en stimuleren we de doorstroming.*

3. Meer ruimte voor innovatieve woonconcepten

De afgelopen jaren is er steeds meer behoefte gekomen aan flexibele woonproducten waarbij mensen voor een betaalbare (huur)prijs een bepaalde tijd ergens kunnen wonen. Deels gaat het daarbij om (kwetsbare) doelgroepen die vanwege een zorgvraag of beperkte financiële mogelijkheden weinig opties hebben op de traditionele woningmarkt. Maar er zijn ook meer financieel draagkrachtige doelgroepen die behoefte hebben aan iets anders dan de meer traditionele woningvoorraad. Een deel van de woningzoekenden is op zoek naar een kleine woonruimte, soms vanuit betaalbaarheidsmotief, maar vaak ook uit ideologische overwegingen (het beperken van de ecologische voetafdruk). Op een aantal plekken in het land zijn daarom de afgelopen jaren Tiny Houses verrezen, waarbij kleine (vaak verplaatsbare) energiezuinige wooneenheden een plek krijgen aangewezen binnen de gemeente. Een ander voorbeeld van zo'n vernieuwend woonconcept is het hofjeswonen onder ouderen.

Aanvullende acties en instrumenten:
- *We onderzoeken de mogelijkheid om een of meerdere locaties aan te wijzen waar initiatiefnemers, al dan niet in CPO-vorm, een pilot kunnen starten voor vernieuwende woonconcepten.*
- *Door de aanpassing in het afwegingskader (zie 7.) bieden we ruimte voor duurzame, levensloopgeschikte meergeneratiewoningen op grotere percelen, mits deze woningen passen binnen de ruimtelijke uitgangspunten en de criteria uit het afwegingskader woningbouw.*

4. Mogelijkheden voor splitsing en VAB in het buitengebied verruimen
We zien een toenemende vraag naar wonen in het buitengebied. Dit biedt meer ruimte om grotere boerderijen te splitsen en of vrijkomende agrarische bebouwing te herbestemmen. Deze vaak grote boerderijen staan of komen leeg vanwege bedrijfsbeëindiging door een gebrek aan opvolging of door de verdergaande stikstofreductie.

Om in de op dit moment toenemende woningvraag te kunnen voorzien willen we, daar waar zich kansen voordoen, ook beperkte ruimte voor toevoeging van woningen in het buitengebied bieden. De behoefte (een kandidatenlijst) blijft hierbij een voorwaarde. Uitgangspunt is dat daarvoor in de plaats wel een kwalitatieve prestatie geleverd wordt, zoals het slopen van opstallen bij een volwaardige boerderij of bedrijfsbeëindiging van intensieve veehouderij.

Aanvullende acties en instrumenten:
- *We stellen een afwegingskader voor woningbouw in het buitengebied op.*

5. Wonen en zorg voor ouderen
De gemeente Aalten staat aan de vooravond van de grote vergrijzingsgolf. De groep die een beroep doet op de zorg is groot. Door de grote groep ouderen is de verwachting dat de druk op de zorg verder toeneemt. En deze druk is nu al immens. Het langer zelfstandig wonen, de wachtlijsten voor de verpleeghuiszorg en de belasting van de mantelzorgers is enorm. Om maar niet te spreken over de financiële tekorten in de zorg, in het bijzonder de Wmo. In het voorjaar van 2020 is hiervoor een ‘position paper’ opgesteld. In deze paper zijn de opgaven beschreven en is een voorstel gedaan om met onze lokale samenwerkingspartijen actie te gaan ondernemen. De paper is verwerkt in de woonvisie en zet in op drie speerpunten:
1. Passende woningvoorraad, vergroten van de levensloopgeschikte woningvoorraad
2. Stimuleren van tussenvormen door middel van vernieuwende woonconcepten
3. Vergroten van de verpleeghuiscapaciteit

Deze ontwikkelingen geven aanleiding voor de gemeente om regie te nemen op dit thema, met als doel:
a. Vergroten van de zelfstandigheid en welzijn van onze inwoners.
b. Bevorderen van doorstroming op de woningmarkt
c. Het toekomstbestendig maken van de zorg en ondersteuning aan de meest kwetsbaren

Aanvullende acties en instrumenten:
- *We werken aan een concreet actieplan wonen en zorg voor ouderen in samenwerking met de zorgpartijen en de Woonplaats in de gemeente Aalten. Wij verwachten een evenredige inspanning van de afzonderlijke partijen in tijd, geld en formatie.*
- *We werken aan woonzorgzones in de kernen Aalten, Dinxperlo en Bredevoort. In deze zones stimuleren we:*
  - *Initiatieven voor tussenvormen van wonen en zorg.*
  - *Projecten t.b.v. uitbreiding van de verpleeghuiszorg.*
  - *Het levensloopbestendig maken van de bestaande woningvoorraad.*
  - *De toegankelijkheid en gebruiksvriendelijkheid van de openbare ruimte.*
  - *Initiatieven voor ontmoeting en activiteiten.*
- *Buiten deze zones (in het buitengebied en in de kleine kernen) faciliteren we kleinschalige woonzorg initiatieven, bijvoorbeeld in het buitengebied en de kleine kernen zoals meergeneratiewoningen (zie ook 4).*
- *We gebruiken de regionale aanpak Heerlijk thuis in huis (of een variant daarop) om wijkgericht bewustwording en doorstroming te vergroten.*

6. Spoedzoekers; voor wie moeten we er zijn, voor wie willen we er zijn en welke groep is zelfredzaam?
Spoedzoekers worden ze genoemd: mensen die om zeer uiteenlopende redenen snel een huis nodig hebben. Ze komen hier tijdelijk werken of studeren, zijn net gescheiden of zijn dakloos door psychosociale problemen. Het gebruikelijke toewijzingssysteem van de sociale verhuurders biedt hiervoor soms geen soelaas. En tijdelijke bewoning van recreatiewoningen is om meerdere redenen niet wenselijk, daarnaast dienen recreatiewoningen een ander doel.
In de woonvisie definiëren we het begrip ‘spoedzoeker’ langs drie lijnen:

- Wettelijke taken (wat moeten we en doen we al);
- Maatschappelijke taken (wat willen we);
- Optionele taken (wat kunnen we nog meer doen).

In de bijlage bij de woonvisie is een notitie opgenomen met een nadere beschrijving van de drie categorieën.

Aanvullende acties en instrumenten:
- *Voor onze wettelijke taken hebben we afspraken met De Woonplaats en maatschappelijke organisaties. Deze evalueren we periodiek. Indien nodig worden aanvullende afspraken gemaakt.*
- *Door meer betaalbare woningen toe te voegen en ruimte te bieden aan flexibele woonconcepten (zie 1 en 3) ontstaat er meer ontspanning op de woningmarkt. Hierdoor vinden zelfredzame spoedzoekers grotendeels zelf hun weg in de particuliere sector.*
- *We starten een pilot met tijdelijke verhuur van de woning aan de Bredevoortsestraatweg 110 te Aalten. Doel is om mensen die door bijvoorbeeld ontslag, te weinig zzp-inkomsten of ernstige (hypotheek)schulden hier tijdelijk te laten wonen. Het gaat hier duidelijk niet om mensen die primair doelgroep zijn van De Woonplaats. Mochten we merken dat dit onvoldoende is dan gaan we in overleg met De Woonplaats om meer te verkopen woningen hiervoor beschikbaar te stellen.*
- *Via de verschillende thematafels in de regio brengen we de behoefte aan betaalbare flexibele woningen onder de aandacht voor o.a. expats, studenten en starters op de arbeidsmarkt (trainees).*

7. Evaluatie afwegingskader: meer ruimte voor duurzaam bouwen, grens goedkope koop omhoog

Eind 2019 is het afwegingskader woningbouw vastgesteld. Er zijn verschillende woningbouwplannen getoetst aan het afwegingskader.
In driekwart jaar zijn in totaal voor 50 woningen aan plannen positief beoordeeld. Veruit de meeste plannen betreffen 1 of 2 woningen, deze woningen voldoen grotendeels aan de opgave voor starters en ouderen. Desondanks zien we (praktische) redenen een aantal aspecten aan te passen.

Een positief oordeel vanuit het afwegingskader leidt nog niet direct tot realisatie. Daarnaast willen we in de toekomst geen nieuw stoplicht hoeven zetten. We gaan werken met de volgende termijnen:
Als een plan als 'kansrijk' wordt beoordeeld, krijgt de initiatiefnemer de gelegenheid het plan binnen maximaal 1 jaar uit te werken. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, gelden de volgende realisatietermijnen:
- Verplichting tot realisatie in Aalten, Dinxperlo en Bredevoort binnen drie jaar.
- Verplichting tot realisatie in buitengebied en kleine kernen binnen één jaar. Dit omdat er op voorhand al een verplichting ligt tot het aanleveren van een kandidatenlijst voor de betreffende woning(en).

Daarnaast doen we nog enkele aanvullende aanpassingen:
- In tegenstelling tot wat in het afwegingskader is opgenomen maken we direct een integrale afweging. Oorspronkelijk was het de bedoeling om eerst volkshuisvestelijk af te wegen en dan naar de ruimtelijke aspecten te kijken. Door de afweging in een keer te maken versnellen we het proces en hebben initiatiefnemers in een keer duidelijkheid of het plan haalbaar is.
- We beoordelen plannen in Bredevoort op gelijke wijze als voor de kernen van Aalten en Dinxperlo, en dus niet als kleine kern. Een kandidatenlijst is in Bredevoort niet noodzakelijk. Reden hiervoor is dat in Bredevoort, zei het in mindere mate, vergelijkbare opgaven in transformatie en herontwikkeling liggen als in Aalten en Dinxperlo. Deze ontwikkelingen duren over het algemeen langer, waardoor potentiële geïnteresseerden niet jaren van te voren te koppelen zijn aan een nieuw woningbouwproject.
- De door de raad vastgestelde reservering 20 woningen voor splitsing in het buitengebied gebruiken we zonder voorafgaande toetsing aan het afwegingskader. Als de reservering volledig benut is, kunnen initiatieven worden getoetst aan het nog op te stellen kwaliteitskader voor het buitengebied. (zie ook 4)
- Door de stijgende bouwkosten is het nagenoeg onmogelijk om betaalbare woningen onder de € 170.000 te realiseren. We brengen de grens van betaalbaar naar € 200.000. Daarnaast brengen we de prijscategorie voor middelduur naar € 300.000.
- We brengen vooralsnog geen leges voor beoordeling volgens het afwegingskader in rekening. Dit was toegevoegd om een rem te zetten op overkill aan niet realistische initiatieven (proefballonnen). Hier is tot nu toe geen sprake van. We evalueren dit jaarlijks, en indien nodig kan het heffen van leges opnieuw worden ingevoerd.

- Tot op heden is duurzaamheid niet een van de punten geweest om op te scoren in het afwegingskader. De reden is tweeledig. Enerzijds is nieuwbouw vanuit het bouwbesluit al zeer energiezuinig, nu nog een EPC van 0,4. Vanaf 1 januari zijn de BENG1 normen van toepassing (het gaat hierbij alleen om nieuwe woningen en niet om transformatie van een bestaand gebouw). Anderzijds zorgen scherpere criteria voor nieuwbouw dat de betaalbaarheid nog verder onder druk komt te staan. Toch gaan er steeds meer geluiden op om ook aan duurzame woningbouwplannen punten toe te kennen in het afwegingskader. Door duurzame nieuwbouw lever je indirect ook een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad. We kiezen er daarom voor dat wanneer een plan voor nieuwbouw op alle drie de normen duurzamer scoort dan BENG, deze een maximale score krijgt op het onderdeel innovatie. Daarbij leggen we wel een directe voorwaardelijkheid met levensloopgeschiktheid. Alleen daarmee levert de woning een bijdrage aan een toekomstbestendige woningvoorraad. Ondanks dat de woning mogelijk geen bijdrage levert aan betaalbare woningen (door hogere stichtingskosten) kan het daarmee wel de doorstroming bevorderen.
-

Aanvullende acties en instrumenten:
- *Het geactualiseerde afwegingskader is als bijlage bij de woonvisie gevoegd.*
- *We blijven de raad ieder kwartaal informeren over de voortgang. We blikken jaarlijks terug. Indien nodig passen we het afwegingskader (opnieuw) aan.*

De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd:

- De geactualiseerde woonvisie gemeente Aalten 2021-2026 incl. bijbehorende bijlagen
- Brief met reactie van gemeente Winterswijk, Oost Gelre en Aalten op het visitatierapport 2016-2020 van de Woonplaats

[1] *BENG staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw. Per 1 januari dien je aan 3 normen te voldoen: 1) Maximaal energiegebruik voor verwarming en koeling 2) maximum aan fossiele brandstof per m² voor verwarming, koeling en watergebruik 3) een minimaal % aan hernieuwbare energie van het totale energiegebruik.*

Woonvisie 2021 - 2026

Gemeente Aalten





17 november 2020



COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	17 november 2020
TITEL	Woonvisie 2021 - 2026
ONDERTITEL	[Voer hier een ondertitel in]
OPDRACHTGEVER	Gemeente Aalten
AUTEUR(S)	Pim Tiggeloven (Companen) Ellen Ootes (Companen) Hermien Baur (gemeente Aalten) Margot Vreman (gemeente Aalten)
PROJECTNUMMER	197.104
STATUS	Ter bespreking op 10 december a.s.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

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

BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291

Inhoud

Voorwoord 1

Inleiding 2

1. Wonen in een prachtig coulisselandschap 2
2. Samen met betrokken partijen 2
3. Waarom een woonvisie? 3
4. Afstemming binnen de regio 3
5. Leeswijzer 4
6 Actualisatie noodzakelijk 5

1 Flexibel inspelen op de woonvraag 7

2 Op weg naar een duurzame woon-en leefomgeving 15

3 Voldoende betaalbare woningen 19

4 Aandacht voor wonen met zorg 23

Bijlage I: Uitvoeringsplan woonvisie 2021-2026 28

Bijlage II: Begrippenlijst 33

Bijlage III: Actualisatie afwegingskader woningbouw Gemeente Aalten 36

BIJLAGE IV: Uitgangspunten voor wonen en vastgoed in de Achterhoek 37

Bijlage V: Beleidskader spoedzoekers 40



Voorwoord

Voor u ligt de geactualiseerde woonvisie van de gemeente Aalten 2021-2026. De eerdere concept woonvisie is op 10 maart 2020 door het college van B&W akkoord bevonden om het besluitvormingsproces van de gemeenteraad in te gaan. Gelet op de uitbraak van Covid-19 is behandeling van de woonvisie uitgesteld. We hebben ervoor gekozen om deze tijd te gebruiken om de woonvisie op een aantal actuele ontwikkelingen aan te passen. Zo gaan we in op de mogelijke effecten van de pandemie op het wonen en hebben we maatregelen opgesteld om starters in onze gemeente beter te kunnen faciliteren. Inmiddels zijn we ook een jaar onderweg met ons afwegingskader woningbouw. De ervaringen uit de praktijk hebben geleid tot enkele aanpassingen. We verwachten hiermee nog beter in te kunnen spelen op onze ruimtelijke en volkshuisvestelijke opgaven.

Iedereen heeft behoefte aan een thuis, een plek waar je samenkomt met familie en vrienden en waar je tot rust komt. Niet zo gek dus dat ons huis een belangrijke rol speelt in hoe we ons voelen en hoe gelukkig we zijn. Betaalbaar en toekomstbestendig wonen zien we als belangrijke opgaven voor de komende jaren. Betaalbaar; zodat ook onze jeugd een thuis heeft en in onze gemeente kan blijven wonen. Toekomstbestendig; thuis gezond en veilig oud worden in een woning en omgeving die met u meegroeit, én met voorzieningen waarmee we een bijdrage leveren aan de enorme klimaatuitdagingen waar we de komende jaren met zijn allen voor staan.

Deze woonvisie geeft geen kant-en-klare oplossing voor al deze uitdagingen, maar geeft wel richting en duiding om afwegingen te maken. Het laat ook zien dat we meer dan ooit anderen nodig hebben om onze maatschappelijke doelen te bereiken.



Passend in deze tijd, gekenmerkt door de groeiende rol van de samenleving in het lokale beleid van wonen, hebben we in deze woonvisie aandacht voor flexibiliteit en creativiteit. Om zo samen met inwoners en onze woonpartners bestaande situaties aan te passen en nieuwe plannen te realiseren.

De woonvisie is mede tot stand gekomen dankzij de inbreng van het inwonerspanel. Daarnaast zijn diverse bijeenkomsten geweest met vertegenwoordigers van dorpsraden en huurdersverenigingen, makelaars, ontwikkelaars en De Woonplaats. We danken hen hartelijk voor hun inzet, ideeën, voorstellen en kritische vragen!

Ted Kok
November 2020

Inleiding

1. Wonen in een prachtig coulisselandschap

Onze inwoners zijn met recht trots op hun woonomgeving. Mensen voelen zich verbonden met de Achterhoek en hun eigen dorp. En dat is meer dan terecht! Wie in de gemeente Aalten woont, mag van geluk spreken. We hebben kernen met (veel) goede voorzieningen, zoals Aalten en Dinxperlo. Door het jaar worden tal van evenementen georganiseerd in de gemeente. In de kleine kernen wonen mensen met veel plezier en is de onderlinge betrokkenheid groot. Bovendien worden we omringd door een prachtig groen landschap met verspreid karakteristieke boerderijen. Niet voor niets is onze omgeving geliefd onder vakantiegangers vanwege de rust, ruimte en mooie omgeving. Een deel van de bezoekers besluit om die redenen zelfs om ook in onze gemeente te komen wonen.

Met de nieuwe woonvisie willen we ons woonklimaat verder versterken. Voor de komende jaren hebben we namelijk met diverse uitdagingen op het vlak van het wonen te maken. We zien dat de afgelopen jaren de druk op de woningmarkt is toegenomen. Er is behoefte aan extra woningen om die druk te verminderen. Met name voor starters en senioren is het aanbod op dit moment beperkt. Tegelijkertijd geldt voor de lange termijn dat de huishoudensgroei langzaam maar zeker afneemt, onder andere vanwege de vergrijzing. De sterke vraag naar woningen op de korte termijn versus de demografische effecten op lange termijn (vergrijzing en ontgroening) maakt dat we flexibel woonbeleid willen voeren dat inspeelt op de veranderingen in de markt.

Voor een aantrekkelijk woonklimaat is niet alleen voldoende nieuwbouw van belang, maar ook het goed onderhouden van onze bestaande woningen. Verduurzaming staat daarbij hoog op de agenda, zowel bij het verminderen van energiegebruik als bij het opwekken van duurzame energie. Maar ook innovatie in materiaalgebruik en circulair bouwen verdienen extra aandacht.

Bij de aanpak van de bestaande woningvoorraad moeten we ook kijken naar het toekomstig gebruik van woningen en ander vastgoed. Hoe gaan we om met panden die langdurig leegstaan (zoals zorgvastgoed, winkels en karakteristieke boerderijen)? Hoe passen we dit vastgoed aan zodat ze (weer) aantrekkelijk zijn voor woningzoekenden?

Een trend die al langer speelt is het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag. Daarbij gaat het niet alleen om het aanbrengen van fysieke aanpassingen aan woningen, zodat ze bewoonbaar blijven voor mensen met een zorgvraag, maar ook om het aanpassen van de woonomgeving, zowel fysiek (toegankelijkheid) als sociaal (voldoende ondersteuning, begeleiding). Van oudsher zijn ouderen daarbij een belangrijke doelgroep, maar ook mensen met een verstandelijke beperking of mensen die vanuit het beschermd wonen / de maatschappelijke opvang uitstromen gaan (weer) zelfstandig wonen. Met ons woonbeleid spelen we hierop in.

Tenslotte is deze woonvisie voor ons de basis om prestatieafspraken te maken met onze woningcorporaties en huurdersorganisaties. Onze woonvisie geeft daarom inzicht in de toekomstige opgave als het gaat om het voorzien in voldoende betaalbare huurwoningen voor mensen die daar -gezien hun inkomen- op aangewezen zijn.

2. Samen met betrokken partijen

Deze woonvisie vertolkt de visie van de gemeente over de toekomstige woonopgaven. De sturingsmogelijkheden van de gemeente zijn beperkt. Om de visie tot uitvoering te brengen hebben we vele betrokken partijen op het vlak van de woningmarkt nodig. Daarom hebben we de ambities van de woonvisie samen met onze belangrijkste partners opgesteld.

- In september 2019 hebben deelnemers aan het inwonerspanel ‘U Spreekt’ van de gemeente Aalten een korte vragenlijst ingevuld over de opgaven voor de woningmarkt. In juni gaven ze al hun mening over het verduurzamen van woningen.
- Op 30 september 2019 vond een discussie plaats met de gemeenteraad over de belangrijkste thema’s van de nieuwe woonvisie.
- Op 23 oktober 2019 hebben makelaars, ontwikkelaars, hypotheek-verstrekkers, zorgpartijen, woningcorporatie en andere betrokken partijen tijdens de Middag van het Wonen aangegeven welke speerpunten voor hun van belang zijn als het gaat om de woningmarkt in de gemeente Aalten.
- Op dezelfde dag is tevens de Avond van het Wonen gehouden. Hierbij hebben bewonersorganisaties, zoals huurders, vertegenwoordigers uit de verschillende (kleine) kernen en de sociale raad hun input gegeven.
- De actualisatie van de woonvisie met bijbehorende raadsmededeling wordt ter informatie toegestuurd aan eerdere indieners van een reactie en uitgenodigd voor de digitale informatieavond op 10 december 2020..

3. Waarom een woonvisie?

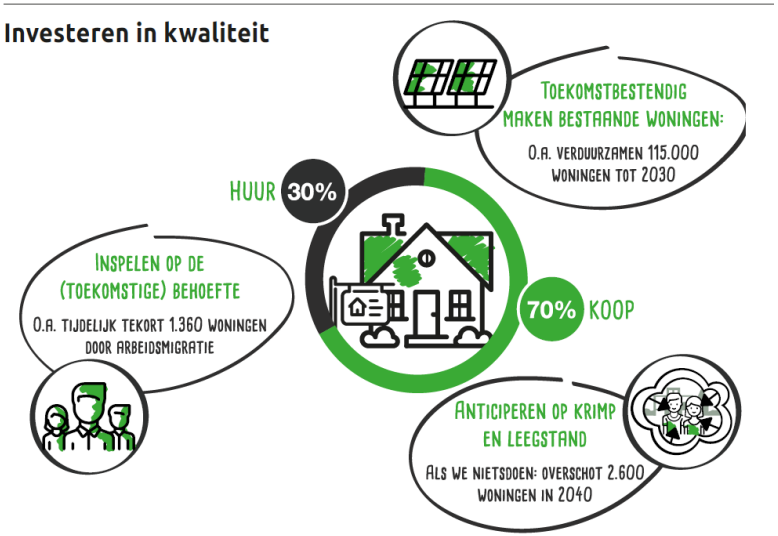
Deze woonvisie beschrijft het beleid van de gemeente Aalten op het gebied van het wonen, zowel voor nieuwbouw als de bestaande woningvoorraad, fysieke- als sociale opgaven. De visie geeft de kaders aan waar binnen we via verschillende maatregelen, instrumenten en afspraken werken om onze ambities op de gemeentelijke woningmarkt de komende vijf jaar (2020-2025) te bereiken. Deze kaders zijn richtinggevend, er is uiteraard ruimte voor flexibiliteit en maatwerk. Onze woonvisie dient als basis voor het maken van prestatieafspraken met onze woningcorporaties, in de eerste plaats met De Woonplaats. Bijvoorbeeld als het gaat om het bieden van voldoende sociale huurwoningen. De prestatieafspraken worden jaarlijks herzien.

Daarnaast zijn de ambities in deze visie vertaald naar een afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven. Daarmee kunnen we beoordelen of nieuwe woningbouwplannen in voldoende mate bijdragen aan het bereiken van onze woonambities. Alleen als dat het geval is, werken we als gemeente mee aan het realiseren van deze plannen.

4. Afstemming binnen de regio

De Aaltense woningmarkt staat niet op zichzelf. Dat zien we bijvoorbeeld aan de vele verhuisbewegingen van en naar andere gemeenten, met name binnen de regio Achterhoek, maar ook daar buiten. Vandaar dat waar het gaat om de uitdagingen op het woonbeleid er regionale afstemming plaatsvindt. De basis voor het regionaal beleid ligt in de Achterhoek visie 2030.

Speerpunten smart living: Achterhoek visie 2030



In subregionaal verband heeft de Thematafel Wonen en Vastgoed 11 uitgangspunten benoemd die de basis vormen voor een de visie op wonen voor de Achterhoek.

Uitgangspunten voor het regionale woonbeleid:

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

Bron: Thematafel wonen en vastgoed Regio Achterhoek (2019) (zie bijlage IV met een uitgebreide beschrijving van de uitgangspunten)

Voor uitgangspunt 2 is een set regionale kwaliteitscriteria opgesteld en vastgesteld door de afzonderlijke gemeenteraden in de Achterhoek. De regionale kwaliteitscriteria maken integraal onderdeel uit van ons lokale afwegingskader woningbouw (Bijlage II).

Als gemeente Aalten conformeren we ons aan de regionale kaders, maar daarbinnen zetten we uiteraard wel accenten bij thema's die voor onze eigen woongemeente (en de verschillende kernen) de komende jaren het meest spelen.

5. Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken gaan we nader in op de belangrijkste opgaven, ambities en maatregelen voor het wonen in de gemeente Aalten. Dat doen we aan de hand van de volgende speerpunten:

1. Flexibel invulling geven aan de woningvraag
2. Op weg naar een duurzame woon- en leefomgeving
3. Voldoende betaalbare woningen
4. Aandacht voor wonen met zorg
5. Leefbare en vitale dorpen

6 Actualisatie noodzakelijk

De woonvisie is ruim een jaar geleden inhoudelijk samengesteld. Naast de impact van Covid-19 is het wenselijk om de woonvisie op een aantal onderwerpen te actualiseren.
U vindt de inhoudelijke aanpassingen terug in de groene kaders. Het gaat om de volgende onderwerpen:

1. *Flexibel inspelen op de woonvraag: op het snijvlak van groei en krimp (hoofdstuk 1)*
2. *Mogelijkheden voor starters vergroten (hoofdstuk 3)*
3. *Meer ruimte voor innovatieve woonconcepten (hoofdstuk 3)*
4. *Mogelijkheden voor woningsplitsing en vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) in het buitengebied verruimen (hoofdstuk 2)*
5. *Wonen en zorg voor ouderen (hoofdstuk 4)*
6. *Spoedzoekers; voor wie moeten we er zijn, voor wie willen we er zijn en wie zijn zelfredzaam? (hoofdstuk 1)*
7. *Evaluatie afwegingskader: meer ruimte voor duurzaam bouwen, grens goedkope koop omhoog. (hoofdstuk 1)*

Naast inhoudelijke wijzigingen is ook een structuurwijziging doorgevoerd. De acties en instrumenten in de woonvisie zijn samengevoegd in één overzichtelijk uitvoeringsplan. Het uitvoeringsplan is als bijlage bij de woonvisie gevoegd. Het uitvoeringsplan wordt jaarlijks geactualiseerd.





1 Flexibel inspelen op de woonvraag

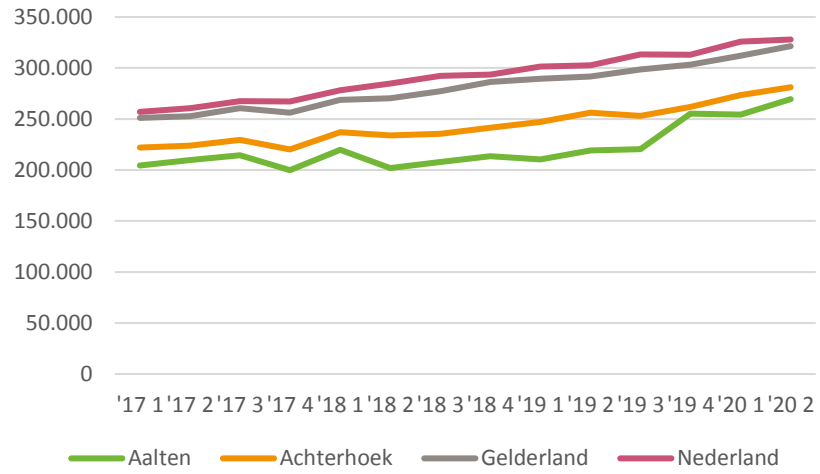
Op het snijvlak van groei en krimp

De wereld staat op zijn kop. Begin dit jaar hadden we nooit voorspeld dat we te maken kregen met een wereldwijde pandemie. De economische gevolgen zijn naar verwachting ongekend. De woningmarkt is sterk afhankelijk van de economie. Consumentenvertrouwen, inkomensontwikkeling, stagnatie in de bouw enzovoorts vinden direct hun weerslag op de woningmarkt. Gek genoeg zijn tegenovergestelde effecten op de woningmarkt te zien. De trek naar de stad van de afgelopen decennia staat plots in een ander daglicht. Al enkele jaren constateren we een voorzichtige trend van meer vestigers en minder vertrekkers in onze gemeente. De Achterhoek is de enige krimpregio die niet krimpt. Dit blijkt ook uit de meest recente onderzoeken. Dit effect wordt mogelijk versterkt door de coronacrisis. Die zet mensen aan het denken over hun woonomgeving. Rust, ruimte en een relatief centrale ligging zijn kenmerken van de Achterhoek waar juist in deze tijd behoefte aan is. De groeiende druk op de woningmarkt elders in Nederland in combinatie met de nieuwe inzichten over hybride werklocaties (de combinatie van thuiswerken en op kantoor werken), kan de trend van stadsverlaters op de woningmarkt versterken. Deze positieve migratie kan er de komende jaren mogelijk voor zorgen dat we nog enige tijd balanceren op het snijvlak van groei en krimp. De voorzichtige trend die we nu constateren is nog te kort om hier een lange termijn voorspelling voor te doen. In de woonvisie kiezen we er dan ook voor dat we de komende jaren flexibel willen inspelen op de woonvraag. Door op de korte termijn een tandje bij te zetten in de productie van nieuwe woningen in onze gemeente. Maar tegelijkertijd de mogelijkheid open te houden om af te kunnen schalen als daar aanleiding voor is.

Druk op de korte termijn

De afgelopen jaren is de druk op onze woningmarkt toegenomen. De vraag naar veel woningtypen is groter dan het huidige aanbod. Gerealiseerde nieuwbouw heeft deze druk niet doen afnemen. De gemiddelde koopsom voor een bestaande woning in de gemeente Aalten is daardoor de afgelopen jaren flink toegenomen, al ligt de gemiddelde transactieprijs wel onder het regionaal en landelijk gemiddelde.

Figuur 2.1: Gemeente Aalten. Ontwikkeling gemiddelde koopsom per kwartaal (2017-2020), vergeleken met regionaal, provinciaal en landelijk gemiddelde.



Bron: Woningmarktcijfers.nl (2020)

Het betreft bovendien een enigszins vertekend beeld. Vergeleken met andere gemeenten komen er weliswaar relatief veel woningen beschikbaar met een

koopsom tot €200.000, maar daarbij gaat het vaak om woningen waar nog relatief veel in geïnvesteerd moet worden om de kwaliteit weer up-to-date te krijgen (regulier onderhoud, maar ook verduurzaming). Daarmee vallen de totale kosten dermate hoog uit, dat slechts een klein deel van het vrijkomend aanbod financieel bereikbaar is voor starters op de woningmarkt.

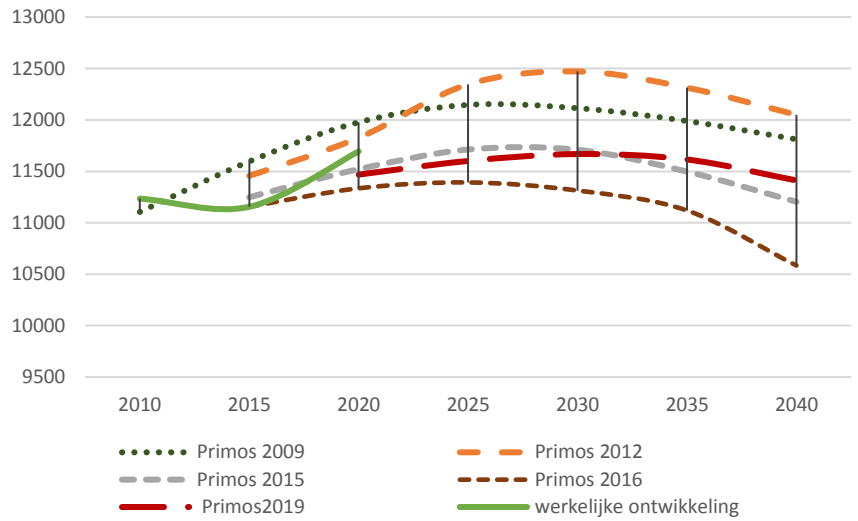
Toekomstige huishoudensontwikkeling onzeker

Door onder andere de effecten van Covid-19 is het enigszins onzeker hoe de huishoudensontwikkeling er de komende jaren uit ziet. Aan de ene kant weten we de exacte omvang van oversterfte niet. Dit heeft een negatief effect op de bevolkingsgroei en daarmee ook op het aantal huishoudens. Aan de andere kant zien we een verschuiving in migratiepersonen. Jongeren vertrekken steeds minder vaak. Ook vestigen zich steeds meer mensen van buiten de regio in de Achterhoekse gemeenten, gedreven door steeds verder oplopende koopprijzen elders, maar ook doordat landelijk wonen een aantrekkelijk woonklimaat blijkt te zijn in tijden van een lockdown. De vraag is of de effecten van Covid-10 leiden tot een incidentele trendbreuk of uiteindelijk tot een structurele koerswijziging.

In 2021 wordt een volgend Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheids-onderzoek (AWLO) uitgevoerd. Nieuw onderdeel van het AWLO wordt om, naast prognoses ook toekomstscenario's op te stellen die inspelen op toekomstige trends en ontwikkelingen. Voor nu stellen we onze woningbehoefte vast op een indicatieve bandbreedte van 200 tot 250 woningen voor de komende vijf jaar. Daarmee volgen we de gemiddelde geprognosticeerde toename in het aantal huishoudens uit de verschillende prognoses (figuur 2.2.).

Indien het AWLO aanleiding geeft tot aanpassing van de kwantitatieve opgave dan passen we dit aan in het jaarlijks te actualiseren uitvoeringsprogramma.

Figuur 2.2: Gemeente Aalten. Verwachte huishoudensgroei 2019-2040, afgezet tegen de feitelijke ontwikkeling in de afgelopen jaren



Bron: CBS 2020, Primos 2009-2019

Dit betekent dat we als gemeente enerzijds moeten inspelen op de grote druk die we nu op de woningmarkt constateren en anderzijds niet voorbij mogen gaan aan de lange termijn ontwikkelingen, die voor een deel onzeker zijn. Dit vraagt om flexibel woonbeleid. De komende jaren willen we nieuwe plannen vooral kwalitatief toetsen, zodat er ruimte komt voor woningbouw dat aanbod creëert in segmenten waar de kwalitatieve vraag het hoogst is. Daarmee sluiten we aan bij de uitgangspunten die we ook regionaal hebben afgesproken.

Tegelijkertijd beschikken we over een ruime capaciteit aan bestaande woningbouwplannen, die voor een groot deel al invulling geven aan de verwachte vraag (met name als het gaat om de ruimere, middeldure koopwoningen). Nieuwe initiatieven moeten daarom vooral voorzien in de vraag die tot op heden nog onvoldoende wordt ingevuld.

Betaalbare woningen voor starters

Met name starters[1] zitten in de huidige woningmarkt in de knel. De bestaande woningvoorraad bestaat uit relatief veel ruime 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen die nauwelijks financieel bereikbaar zijn voor (koop)starters. De behoefte aan uitbreiding van het betaalbare koopsegment is dan ook groot. Daarbij gaat het met name om rij- en hoekwoningen die iets kleiner zijn dan de gemiddelde woning in de gemeente Aalten. Willen starters op een gegeven moment groter wonen (vanwege gezinsuitbreiding of andere redenen), dan zijn er voldoende opties in de bestaande voorraad om door te stromen, zeker op de langere termijn. Met name in de kernen Aalten en Dinxperlo voorzien huidige bouwplannen nog onvoldoende in de vraag naar goedkope koopwoningen.

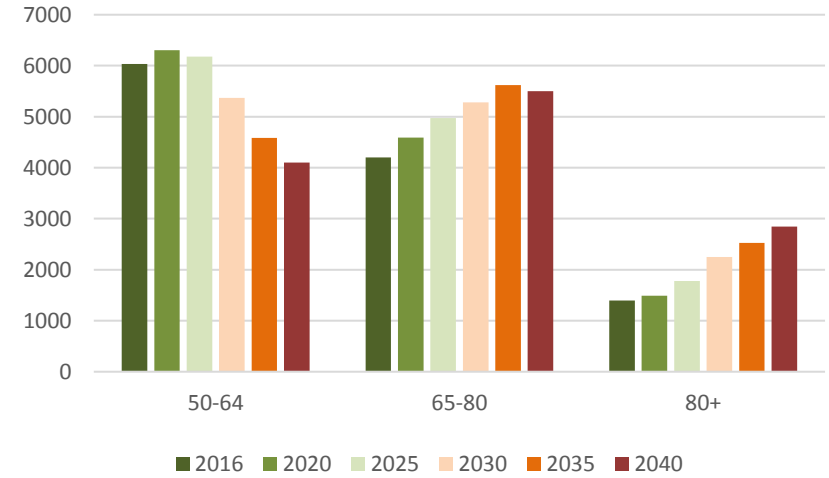
Daarnaast zien we op dit moment ook (relatief veel) vraag naar starterswoningen in de kleinere kernen van onze gemeente. Woningbouw in deze kernen kan een bijdrage leveren aan het leefbaar en vitaal houden ervan. Daarom zijn we in gesprek met de kleine kernen om tot een goede oplossing te komen en realiseren we Uuthuuskes op zeer korte termijn. Deze kunnen de huidige vraag naar starterswoningen opvangen en bij eventuele verminderde vraag op langere termijn ook weer eenvoudig onttrokken worden aan de woningmarkt. Zie verder ook hoofdstuk 4 voor het vergroten van de betaalbaarheid van het wonen.

[1] Starters zijn huishoudens die voor het eerst een zelfstandige woning willen betrekken (dit kan zowel een huur- als een koopwoning zijn).

Levensloopgeschikte woningen voor senioren

Een tweede belangrijke doelgroep als het gaat om woningbouw zijn senioren. De komende jaren neemt het aantal ouderen in de gemeente Aalten verder toe. De afgelopen vier jaar nam het aantal 80-plussers jaarlijks met 1,6% toe. De komende 20 jaar is de verwachting dat deze groep jaarlijks met 4,5% groeit. Daarnaast zien we dat ouderen steeds vaker alleen wonen. De verwachting is dat deze groep in 20 jaar tijd met 67% toeneemt (+ 456 huishoudens). Bij 80-plus paren zorgt de één vaak voor de ander. Alleenstaande 80-plussers zullen veel vaker een beroep doen op mantelzorgers en professionele zorg.

Figuur 2.3 Prognose leeftijdsopbouw vanaf 50 jaar (inwoners)



Bron: gemeente Aalten en Primos 2019

Makelaars zien dat ouderen zich steeds meer oriënteren op een kleinere, geschikte woning (bij voorkeur een grondgebonden woning met tuintje, soms een appartement in een van de hoofdkernen). Het aanbod voor deze doelgroep is in de gemeente Aalten zeer beperkt. Dat is voor veel ouderen geen acuut probleem. Zij wonen op dit moment vaak in een ruime koopwoning tegen lage maandlasten en kunnen zich daar nu nog prima mee redden. Maar het wordt een probleem op het moment dat men geconfronteerd wordt met fysieke beperkingen. Veel van de huidige woningen kunnen best aangepast worden door een slaapkamer/badkamer op de begane grond te realiseren, maar veel eigenaar-bewoners nemen die maatregel niet of niet op tijd.
Daarnaast kan nieuwbouw voor senioren ook voor doorstroming op de woningmarkt zorgen. Daarmee komen weer ruime woningen beschikbaar voor gezinnen. Er lijkt onder ouderen met name behoefte te zijn aan betaalbare levensloopgeschikte koopwoningen. Levensloopgeschikt zien we als een kwaliteit die voor jong en oud aantrekkelijk is, voor mensen met én zonder zorgvraag. Daarvoor is het belangrijk dat woningen in de basis zo ontworpen zijn dat alle belangrijke vertrekken (woonkamer, keuken, badkamer, slaapkamer) zonder traplopen te bereiken zijn of daar eenvoudig toe aan te passen zijn. Op die manier kan een nieuwbouwinitiatief zowel inspelen op de vraag van senioren als van starters. Daarnaast willen we mogelijkheden bieden om, indien gewenst, jong en oud samen te laten wonen. Bijvoorbeeld in de vorm van een hofje.

Bijzondere doelgroepen

Starters en senioren zijn de doelgroepen met de meeste aandacht binnen onze nieuwbouwopgave voor de komende jaren. Voor gezinnen is er in de basis voldoende aanbod in de bestaande voorraad beschikbaar. Daarnaast zijn er nog diverse kleinere, meer specifieke doelgroepen op de woningmarkt actief.

Arbeidsmigranten

De bevolking in de Achterhoek vergrijst, waardoor de beroepsbevolking daalt. Werkgevers doen daarom steeds vaker een beroep op buitenlandse arbeidskrachten om het werk uitgevoerd te krijgen. In 2017 woonden er ongeveer 2.250 arbeidsmigranten in de Achterhoek. Het aantal werkzame arbeidsmigranten lag ruimschoots hoger (ongeveer 5.500 arbeidskrachten). Een deel van de arbeidsmigranten woont in de regio, maar een deel ook daar net buiten (bijvoorbeeld net over de grens in Duitsland). De verwachting is dat het aantal arbeidsmigranten in de regio de komende jaren verder toeneemt. Het is van belang dat er voldoende passende huisvesting voor deze doelgroep in de regio aanwezig is, ook in de gemeente Aalten. Door de uitbraak van Covid-19 is maar weer gebleken hoe belangrijk het is om minimale vereisten te stellen aan huisvesting voor arbeidsmigranten. We zien hier een belangrijke verantwoordelijkheid liggen voor werkgevers en bemiddelaars van arbeidsmigranten in onze gemeente. In regionaal verband is er daarom een beleidskader opgesteld voor het beoordelen van nieuwe wooninitiatieven voor tijdelijke arbeidsmigranten (voor permanente arbeidsmigranten is er voldoende aanbod in de bestaande zelfstandige woningvoorraad). Op basis van meerdere criteria kan elke gemeente bepalen of ze kan en wil meewerken aan een initiatief en zo ja, op welke manier. Daarbij is het in ieder geval van belang dat deze groepen niet worden gehuisvest in reguliere woonwijken. Specifieke logiesgebouwen met goed beheer die voldoen aan het kwaliteitskeurmerk voor huisvesting van arbeidsmigranten (SNF) heeft onze voorkeur. Daarbij is draagvlak voor het initiatief in de omgeving van essentieel belang.

Spoedzoekers

Door omstandigheden kan het voorkomen dat een huishouden op korte termijn behoefte heeft aan een tijdelijke woonruimte. Spoedzoekers is een verzamelbegrip voor mensen die om zeer uiteenlopende redenen snel een huis nodig hebben. Ze komen hier tijdelijk werken of studeren, zijn net gescheiden of zijn dakloos door psychosociale problemen. Aanleiding voor de gemeente Aalten om uit te zoeken wie nu precies een spoedzoeker is, welke oplossing nodig is, en wiens verantwoordelijkheid dit is. In bijlage V is een beleidskader spoedzoekers opgenomen. We onderscheiden de spoedzoekers langs drie lijnen:

1. Wettelijke verantwoordelijkheden (voor wie zijn we er);

Vanuit de woningwet en de Wmo dragen we samen met de woningcorporatie(s) en maatschappelijke organisaties de verantwoordelijkheid voor huishoudens in een multiprobleemsituatie of in verband met Wmo-aanpassingen.

2. Maatschappelijke opgaven (voor wie willen we er nog meer zijn);

We voelen ons samen met woningcorporaties en maatschappelijke organisaties verantwoordelijk voor de huisvesting van die mensen die in de knel zijn gekomen als gevolg van medische, sociale en of financiële problematiek. Dit geldt te meer als er minderjarige kinderen in de knel dreigen te komen (voorkomen dat het acuut wordt). Er gaat een preventieve werking van uit als we voor deze groepen een deel van de woningvoorraad beschikbaar hebben. Geen zorgen over een dak boven je hoofd zorgt ervoor dat je de focus en aandacht kunt hebben voor andere zaken.

3. Optionele taken (wat kunnen we nog meer doen).

Er zijn ook minder dramatische redenen waarom mensen op korte termijn behoefte hebben aan tijdelijke huisvesting. Bijvoorbeeld bij de verkoop of verbouwing van de woning of een tijdelijke huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten, studenten of stagiaires. Hier hebben noch de gemeente, noch de woningcorporaties een wettelijke of maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Woonwagenstandplaatsen

In haar brief van 23 juli 2018 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gemeenten laten weten dat er beleid moet zijn voor het wonen van woonwagenbewoners, om tegemoet te komen aan de mensenrechten van deze doelgroep. Als gemeente moeten we daarom beleid voor woonwagens en standplaatsen vaststellen als onderdeel van ons volkshuisvestingsbeleid. Daarbinnen wordt rekening gehouden met de ruimte die het woonwagenleven nodig heeft. Inzicht in de lokale behoefte aan standplaatsen is van belang. Corporaties kunnen vervolgens voorzien in die behoefte voor zover die qua inkomen tot hun doelgroep behoren. Afbouw van standplaatsen is niet toegestaan zolang er behoefte is. De doelgroep moet binnen een ‘redelijke termijn’ kans maken op een standplaats.

De doelgroep woonwagenbewoners betreft Sinti, Roma, woonwagenbewoners, circusartiesten en kermisreizigers. Voor hen is het wonen in een woonwagen, waarbij familiebanden in onderlinge verbondenheid een belangrijke rol spelen, van belang. Dat is een cultureel kenmerk van deze doelgroep. Door bij het toewijzen van eventuele vrijkomende standplaatsen het zogenaamde afstammingsbeginsel toe te passen, zorgen we ervoor dat standplaatsen ook toekomen aan mensen die tot de doelgroep woonwagenbewoners horen.

Regionaal is de behoefte geïnventariseerd. Hieruit kwam naar voren dat de doelgroep slechts in beperkte mate aanwezig is, dat geldt ook voor de gemeente Aalten.

Als het gaat om de aanbodkant is er in de gemeente Aalten nog één locatie met twee standplaatsen. Deze worden inmiddels niet meer bewoond door de doelgroep. Gezien het ontbreken van een concrete behoeftevraag ligt het in de lijn der verwachting dat deze standplaatsen ook in de toekomst niet meer beschikbaar komen voor woonwagenbewoners. Mocht alsnog een verzoek voor een standplaats ingediend worden, zullen wij met inachtneming van het hierboven beschreven rijksbeleid het verzoek in behandeling nemen.

Inbreiding voor uitbreiding

Conform de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' vinden we het belangrijk dat woningbouw zoveel mogelijk op inbreidingslocaties plaatsvindt. Alleen als er in een kern sprake is van een aantoonbare woningbehoefte, maar er geen mogelijkheden voor inbreiding meer zijn (bijvoorbeeld omdat we daarmee beeldbepalende groenlocaties in een kern bebouwen) is het mogelijk om woningen te bouwen op uitbreidingslocaties. Maar dan wel in eerste instantie zo dicht mogelijk nabij de bebouwde kommen.

Duurzame nieuwbouw

De grootste slag als het gaat om het verduurzamen van onze woningvoorraad is in de bestaande woningvoorraad te realiseren. Dat neemt niet weg dat de verduurzaming bij nieuwbouw van belang blijft. Hierbij sluiten we aan bij de landelijke eisen met betrekking tot duurzame nieuwbouw. Dit betekent dat nieuwe woningen vanaf 1 juli 2020 Bijna Energieneutraal (BENG) moeten zijn. Er zijn meerdere wegen om als nieuwbouwproject aan de BENG-eisen te voldoen. De basis bestaat uit goede isolatie (glas, spouwmuur, dak). Ook de aanleg van zonnepanelen en andere duurzame energieopwekkende maatregelen (zoals een warmtepomp, zonneboiler) leveren een bijdrage in het behalen van deze doelstelling. Daarnaast is het sinds 1 juli 2018 verplicht om nieuwe woningen niet meer op het aardgasnetwerk aan te sluiten.
We zien graag dat ontwikkelaars een nog hoger ambitieniveau hanteren als het gaat om duurzame nieuwbouw. Daarbij gaat het om het bouwen van Nul-op-de-Meter woningen, het toepassen van circulaire bouwmethoden (waarbij bouwmaterialen hergebruikt kunnen worden) of andere innovatieve concepten (bijvoorbeeld passieve zonne-energie, rekening houdend met de zonligging van een woning).

Bij transformatie van bestaand vastgoed gaan de duurzaamheidseisen uit van de (iets soepelere) eisen vanuit het Bouwbesluit bestaande bouw.

Actualisatie afwegingskader

Eind 2019 is het afwegingskader woningbouw vastgesteld. Er zijn verschillende woningbouwplannen getoetst aan het afwegingskader.
In driekwart jaar zijn in totaal voor 50[2] woningen aan plannen positief beoordeeld. Veruit de meeste plannen betreffen 1 of 2 woningen, deze woningen voldoen grotendeels aan de opgave voor starters en ouderen. Desondanks zien we (praktische) redenen een aantal aspecten aan te passen.

Een positief oordeel vanuit het afwegingskader leidt nog niet direct tot realisatie. Daarnaast willen we in de toekomst geen nieuw stoplicht hoeven zetten. We gaan werken met de volgende termijnen:

- Als een plan als 'kansrijk' wordt beoordeeld, krijgt de initiatiefnemer de gelegenheid het plan binnen maximaal 1 jaar uit te werken. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, gelden de volgende realisatietermijnen:
  - Verplichting tot realisatie in Aalten, Dinxperlo Bredevoort binnen drie jaar.
  - Verplichting tot realisatie in buitengebied en kleine kernen binnen één jaar. Dit omdat op voorhand al een verplichting ligt tot het aanleveren van een kandidatenlijst voor de betreffende woning(en).

Daarnaast doen we nog enkele aanvullende aanpassingen:

- In tegenstelling tot wat in het afwegingskader is opgenomen maken we direct een integrale afweging. Oorspronkelijk was het de bedoeling om eerst volkshuisvestelijk af te wegen en dan naar de ruimtelijke aspecten

[2] *In totaal gaat het om 17 plannen. Daarbij zijn 3 plannen van enige omvang, met in totaal 25 woningen (10 Uuthuuskes, 12 woningen Hogestraat Aalten, 5 woningen de Keizer de Heurne).*

te kijken. Door de afweging in een keer te maken versnellen we het proces en hebben initiatiefnemers in een keer duidelijkheid of het plan haalbaar is.

- We beoordelen plannen in Bredevoort op gelijke wijze als voor de kernen van Aalten en Dinxperlo, en dus niet als kleine kern. Een kandidatenlijst is in Bredevoort niet noodzakelijk. Reden hiervoor is dat in Bredevoort, zei het in mindere mate, vergelijkbare opgaven in transformatie en herontwikkeling liggen als in Aalten en Dinxperlo. Deze ontwikkelingen duren over het algemeen langer, waardoor potentiële geïnteresseerden niet jaren van te voren te koppelen zijn aan een nieuw woningbouwproject.
- De door de raad vastgestelde reservering van 20 woningen voor splitsing in het buitengebied gebruiken we zonder voorafgaande toetsing aan het afwegingskader. Als de reservering volledig benut is, kunnen initiatieven worden getoetst aan het nog op te stellen kwaliteitskader voor het buitengebied.
- Door de stijgende bouwkosten is het nagenoeg onmogelijk om betaalbare woningen onder de € 170.000 te realiseren. We brengen de grens van betaalbaar naar € 200.000. Daarnaast brengen we de prijscategorie voor middelduur naar € 300.000.
- We brengen vooralsnog geen leges voor beoordeling volgens het afwegingskader in rekening. Dit was toegevoegd om een rem te zetten op overkill aan niet realistische initiatieven (proefballonnen). Hier is tot nu toe geen sprake van. We evalueren dit jaarlijks, en indien nodig kan het heffen van leges opnieuw worden ingevoerd.
- Tot op heden is duurzaamheid niet een van de punten geweest om op te scoren in het afwegingskader. De reden is tweeledig. Enerzijds is nieuwbouw vanuit het bouwbesluit al zeer energiezuinig, nu nog een EPC van 0,4. Vanaf 1 januari zijn de de BENG[3] normen van toepassing (het gaat hierbij alleen om nieuwe woningen en niet om transformatie van een bestaand gebouw). Anderzijds zorgen scherpere criteria voor nieuwbouw dat de betaalbaarheid nog verder onder druk komt te staan. Toch gaan er steeds meer geluiden op om ook duurzame woningbouwplannen punten toe te kennen in het afwegingskader. Door duurzame nieuwbouw lever je indirect ook een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad. We kiezen er daarom voor dat wanneer een plan voor nieuwbouw op alle drie de normen duurzamer scoort dan BENG, deze een maximale score krijgt op het onderdeel innovatie. Daarbij leggen we wel een directe voorwaardelijkheid met levensloopgeschiktheid. Alleen daarmee levert de woning een bijdrage aan een toekomstbestendige woningvoorraad. Ondanks dat de woning mogelijk geen bijdrage levert aan betaalbare woningen (door hogere stichtingskosten) kan het daarmee wel de doorstroming bevorderen.

[3] BENG staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw. Per 1 januari dien je aan 3 normen te voldoen: 1) Maximaal energiegebruik voor verwarming en koeling 2) maximum aan fossiele brandstof per m² voor verwarming, koeling en watergebruik 3) een minimaal % aan hernieuwbare energie van het totale energiegebruik.

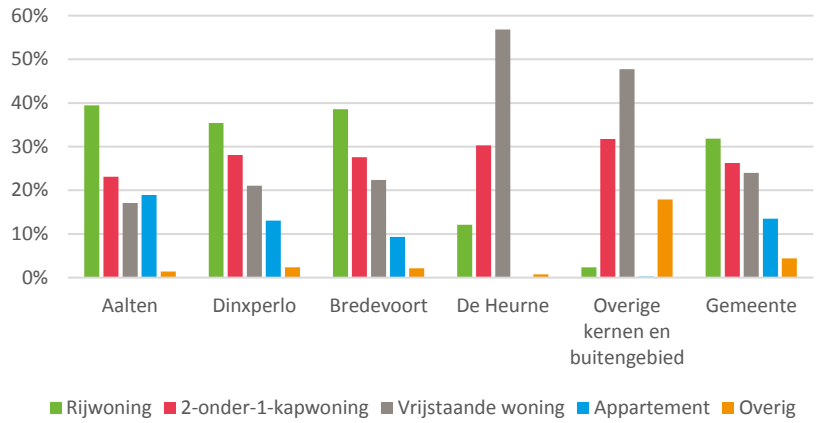


2 Op weg naar een duurzame woon- en leefomgeving

Veel ruime, grondgebonden koopwoningen

Op dit moment staan er ca. 12.000 woningen in de gemeente Aalten. Het merendeel daarvan zijn koopwoningen (70%). Een groot deel daarvan bestaat uit ruime, grondgebonden woningen (2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen). Met name in de kleinere kernen en het buitengebied staan relatief grote woningen. In Aalten, Dinxperlo en Bredevoort is het aandeel rijwoningen en appartementen wat groter dan gemiddeld in de gemeente.

Figuur 2.1: Gemeente Aalten. Samenstelling huidige woningvoorraad (naar woningtype en kern)



Bron: CBS (2019)

Die grote voorraad aan relatief ruime, grondgebonden koopwoningen is enerzijds een sterk punt van onze woningmarkt, anderzijds een aandachtspunt voor de toekomst. Sterk, omdat je in de Achterhoek (en dus ook Aalten) nog een ruime woning kunt kopen voor een relatief lage prijs. Aandacht, omdat we voor het toekomstbestendig maken van de bestaande woningen als gemeente (en andere partijen) nauwelijks invloed hebben op particulier bezit. Het kwalitatief op peil houden van een woning is in de basis de verantwoordelijkheid van de woningeigenaar.

Mogelijkheden voor splitsing en Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) in het buitengebied

We zien een toenemende vraag naar wonen in het buitengebied. Dit biedt meer ruimte om grotere boerderijen te splitsen en of vrijkomende agrarische bebouwing te herbestemmen. Deze vaak grote boerderijen staan of komen leeg vanwege bedrijfsbeëindiging door een gebrek aan opvolging of door de verdergaande stikstofreductie.

Om in de op dit moment toenemende woningvraag te kunnen voorzien willen we, daar waar zich kansen voordoen, ook beperkte ruimte voor toevoeging van woningen in het buitengebied bieden. De behoefte (een kandidatenlijst) blijft hierbij een voorwaarde. Uitgangspunt is dat daarvoor in de plaats wel een kwalitatieve prestatie geleverd wordt, zoals het slopen van opstallen bij een volwaardige boerderij of bedrijfsbeëindiging van intensieve veehouderij.

Kansen voor transformatie van leegstaand vastgoed

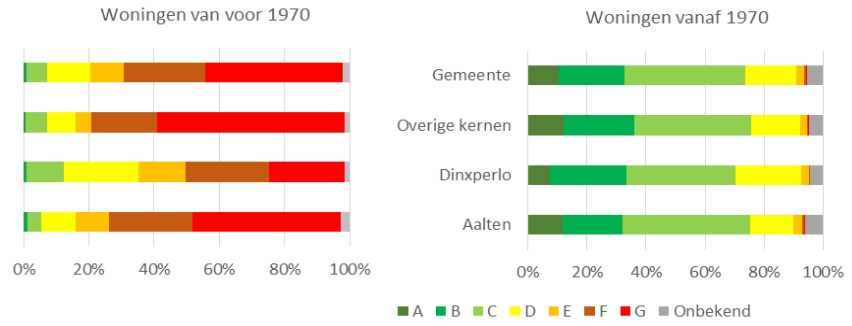
Met name in de jaren van economische crisis hebben we als gemeente Aalten te maken gehad met toenemende leegstand; zowel woningen, winkels als bedrijfspanden. Door de economische groei en herstel van de woningmarkt is de leegstand de laatste jaren weer behoorlijk afgenomen. Desondanks brengt de huidige tijd opnieuw veel onzekerheid voor de lokale middenstand. Wel verwachten we in sommige segmenten een structureel verminderde vraag. Voorbeelden zijn de leegstand bij winkelpanden (als gevolg van webwinkels, internetbezorgdiensten, schaalvergroting). De effecten van de coronacrisis zullen deze ontwikkelingen versterken. We zien deze leegstand niet als een probleem maar als kans. Een kans om deze panden te transformeren waardoor

ze weer aantrekkelijk worden voor een nieuwe doelgroep. Onder andere door winkelruimte aan te passen naar woonruimte (bijvoorbeeld voor starters en senioren die dichtbij centrumvoorzieningen willen wonen).

Aalten energieneutraal in 2030

De afgelopen jaren is de verduurzaming van de woningvoorraad steeds hoger op de agenda komen te staan. De gemeente Aalten heeft als ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn, en sluit daarbij aan op het Akkoord van Groenlo. De energiebesparing in de bestaande woningvoorraad kan hier een belangrijke bijdrage aan leveren. De eerste stap die daarin gezet moet worden is dat woningen goed geïsoleerd zijn. Hoewel veel bestaande woningen, gebouwd na 1970, al voorzien zijn van dubbel glas (en vaak ook andere isolerende maatregelen), valt hierin nog steeds veel winst te behalen. Met name als het gaat om vloer-, spouwmuur- en dakisolatie. Voor woningen van voor 1970 ligt een zeer grote opgave. Ca. 75% van deze woningen heeft een energielabel van F of lager. In de kleine kernen en het buitengebied is deze opgave het grootst.

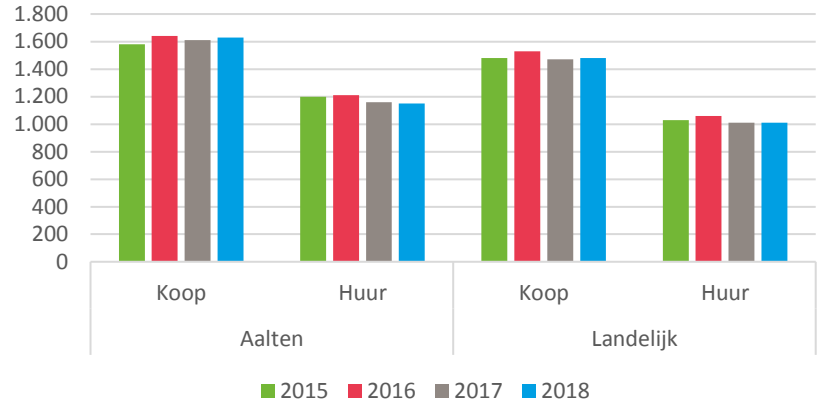
Figuur 2.2: Gemeente Aalten. Energielabels woningen van voor en na 1970.



Bron: CBS (2019)

De volgende stap is om woningen te voorzien van duurzame energie. In het Klimaatakkoord is de ambitie gesteld om in 2030 1,5 miljoen bestaande woningen aardgasvrij te hebben, zo'n 19% van de huidige woningvoorraad. Voor de gemeente Aalten zou dat op ongeveer 2.300 aardgasloze woningen uitkomen in 2030. Om dit te bereiken dient de gemeente uiterlijk in 2021 een Warmtevisie opgesteld te hebben met daarin een plan van aanpak om bestaande wijken van het aardgas te halen. Om hiertoe te komen volgen we het plan van aanpak duurzaamheid, dat is vastgesteld in de raad van 26 november 2019.

Figuur 2.3: Gemeente Aalten. Ontwikkeling gemiddeld aardgasverbruik in m³ naar huur- en koopwoningen (vergeleken met landelijk gemiddelde) 2015-2018.



Bron: CBS (2019)

Op dit moment zien we dat huurwoningen aanzienlijk minder aardgas verbruiken dan koopwoningen. Dat komt voor een groot deel doordat koopwoningen over het algemeen ruimer zijn (en daardoor meer aardgas nodig hebben om te verwarmen), maar ook omdat er in huurwoningen de afgelopen jaren meer is geïnvesteerd. Het is dus vooral zaak om de verduurzaming van particuliere woningen op gang te krijgen.

De Achterhoekse Groene EnergieMaatschappij (AGEM) vormt op dit moment het regionale energieloket waar bewoners informatie kunnen krijgen over het verduurzamen van hun woning. AGEM zoekt bewoners in de Achterhoekse gemeenten op om hen te informeren en bewust te maken van de mogelijkheden om hun woning te verduurzamen.

Als gemeente Aalten vinden we het belangrijk dat woningeigenaren meer inzicht krijgen in:

1. …wat er technisch mogelijk is aan aanpassingen in en aan de eigen woning
2. …hoeveel kosten dat met zich meebrengt, welke besparing dit mogelijk oplevert en welke financiële ondersteuning daarbij mogelijk is
3. …hoe woningeigenaren ontzorgt kunnen worden bij het organiseren en aanbrengen van verduurzamingsmaatregelen (bijvoorbeeld door hen in contact te brengen met lokale partijen die maatregelen kunnen realiseren).

Een wezenlijk onderdeel hierin is het financieel aantrekkelijker maken van duurzaamheidsmaatregelen. Alleen het informeren en toegankelijker maken van informatie is niet voldoende om woningeigenaren in actie te laten komen. Daarom bieden we als gemeente de regeling Toekomstbestendig Wonen Gelderland aan particuliere woningeigenaren. Op grond daarvan kunnen eigenaar-bewoners goedkoop geld lenen om hun woning kwalitatief op te waarderen en te verduurzamen. Deze regeling is overigens breder dan het energetisch verbeteren van de woning. De regeling biedt ook mogelijkheden om de eigen woning levensloopbestendiger te maken, zodat mensen met een zorgvraag langer zelfstandig kunnen blijven wonen (zie ook hoofdstuk 5).

In de sociale huursector zijn de woningcorporaties aan zet. Met hen maken we prestatieafspraken over de verduurzaming van hun bestaande voorraad. De afspraak dat de sociale huurvoorraad in 2020 op gemiddeld energielabel B zit is al gehaald. Vervolgens maken we afspraken voor de periode daarna. We streven daarbij naar gemiddeld label A in 2030. Voorwaarde in de sociale huursector is wel dat investeringen in verduurzaming in balans blijven met de financiële draagkracht van huurders. We vinden het van belang dat na verduurzaming de betaalbaarheid voor zittende huurders zoveel mogelijk gegarandeerd blijft. Daarnaast is het van belang dat er voldoende betaalbare sociale huurwoningen beschikbaar blijven. We streven daarbij naar een gezonde balans tussen vraag en aanbod voor alle inkomensgroepen. In de praktijk streven we er dan ook naar dat de optelsom van huurlasten en energielasten gelijk blijven. Uiteraard is dit mede afhankelijk van het energiegebruik van de huurder.

Toekomststrategie voor de lange termijn

Deze woonvisie richt zich met name op de komende vijf jaar. Een periode waarin het aantal huishoudens (en daarmee de vraag naar woningen) nog groeit. Op lange termijn (vanaf circa 2030) is de verwachting dat het aantal huishoudens afneemt. Wat de effecten van de coronacrisis zullen zijn op de demografische ontwikkeling in onze gemeente is onzeker. Op basis van de kennis van nu verwachten we nog steeds op termijn ontspanning op de woningmarkt. Voor kwalitatief goede woningen is dat geen probleem. Deze woningen blijven gewild. Voor woningen aan de onderkant van de markt (achterstallig onderhoud, beperkte stedenbouwkundige- en/of energetische kwaliteit) is dat wel een probleem. Daarom gaan we, in combinatie met de transitievisie warmte aan de slag om samen met inwoners een wijkaanpak op te stellen (voor Aalten, Dinxperlo, Bredevoort). In deze aanpak analyseren we de kwaliteit van de woningvoorraad op het gebied van levensloopgeschiktheid en duurzaamheid. Waar de opgaven in de woningvoorraad liggen en welke mogelijkheden er zijn om deze woningen aan te passen of te transformeren (bijvoorbeeld samenvoeging van woningen, of sloop en een kleiner aantal woningen terugbouwen). Hierbij overwegen we tevens generieke maatregelen. Tegelijkertijd kijken we in deze aanpak naar andere fysieke opgaven, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen, het verduurzamen van de woonomgeving (bijvoorbeeld het verbeteren van de klimaatadaptatie en voorkomen van hittestress) en het verminderen van eventuele parkeerdruk. Maar het gaat ook om sociale opgaven; hoe kunnen we de leefbaarheid en vitaliteit in onze dorpen versterken en hoe zorgen we er voor dat mensen met een zorgvraag op een prettige manier zelfstandig kunnen wonen?



3 Voldoende betaalbare woningen

Vraag en aanbod sociale huur in balans

Het voorzien in betaalbare huurwoningen voor de lage inkomensgroepen is de kerntaak van onze woningcorporaties. De sociale huurvoorraad dient daarom uit voldoende betaalbare huurwoningen te bestaan. De nadruk ligt daarbij op het segment tot de aftoppingsgrenzen. In de gemeente Aalten staan anno 2019 ongeveer 2.275 huurwoningen die in de sociale huurprijsklasse vallen (< €720); zo'n 19% van de totale woningvoorraad. Het merendeel van deze woningen is in bezit van woningcorporatie De Woonplaats. Daarnaast hebben Wonion en Woonzorg Nederland nog een klein aantal woningen in bezit in de gemeente. De meeste sociale huurwoningen staan in de kern Aalten, gevolgd door Dinxperlo. Woningcorporaties dienen jaarlijks minimaal 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag, een huurwoning tot de aftoppingsgrens toe te wijzen (Passend Toewijzen)[4]. Een effect daarvan is dat de vraag naar sociale huur meer en meer is verschoven naar de goedkoopste huurprijsklasse (< 1e aftoppingsgrens). Het merendeel van de sociale huurvoorraad zou daarom in dit prijssegment moeten zitten. Een ongewenst neveneffect van het Passend Toewijzen zorgt ervoor dat bij eenzijdige woningvoorraad de inkomensopbouw van bewoners eveneens eenzijdig is. Dit zorgt er in de toekomst mogelijk voor dat opgaven als verduurzaming financieel moeilijk uitvoerbaar zijn. We streven dan ook naar een diversiteit aan woningen in de wijken, om zo ook een gezonde en vitale bevolkingsopbouw in de wijk te behouden of te versterken. Indien noodzakelijk maken we hierover afspraken met de woningcorporatie. Sloop/nieuwbouw, verkoop en labeling zijn instrumenten die hiervoor kunnen worden ingezet.

[4] De lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt 619,01 euro per 2020. De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens is 663,40 euro

Mensen met de laagste inkomens en mensen die uitstromen vanuit Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang, hebben behoefte aan een zeer goedkope huurwoning. Samen met de corporaties maken we afspraken om voldoende woningen in dit segment te bieden. In de nieuwbouw is het lastig om woningen in dit goedkope segment te realiseren. Daarom is het van belang om de huidige goedkope sociale huurvoorraad te behouden. Een mogelijkheid is bijvoorbeeld om de grootste duurdere sociale huurwoningen, waar in de toekomst naar verwachting minder vraag naar is, (al dan niet tijdelijk) te splitsen naar kleinere (en daarmee goedkopere) sociale huurwoningen.

Beschikbaarheid van sociale huur

De afgelopen jaren is de vraagdruk in de sociale huursector in de gemeente Aalten toegenomen. In 2016 vond ruim 75% van de mensen die een sociale huurwoning zochten, dit binnen een maand. Medio 2020 was dat gedaald naar ongeveer 30%.

Daarnaast is het aantal reacties het laatste jaar toegenomen; van gemiddeld 20 reacties per woning in 2017 naar gemiddeld 80 reacties voor woningen tot de onderste aftoppingsgrens[5] in de eerste helft van 2020. Ook zien we dat het aantal mutaties (mede als gevolg van Covid-19) sterk is terug gelopen. We vinden het belangrijk dat mensen met een laag inkomen binnen afzienbare tijd een sociale huurwoning in de gemeente Aalten kunnen vinden. Uitgangspunt is dat mensen die actief op zoek zijn naar een sociale huurwoning in de gemeente Aalten binnen 12 maanden een passende woning kunnen vinden. Daarvoor is het zaak om de vraagdruk binnen de sociale huursector de komende jaren goed te blijven monitoren, zodat corporaties tijdig kunnen inspelen op een eventuele oplopende of afnemende vraagdruk.

[5] Ca. tweederde van het totaal aantal verhuringen betreft een woning met een huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens.

De beschikbaarheid van sociale huur is overigens ook afhankelijk van de prijsontwikkeling in de koopsector. In het verleden konden veel mensen met een laag- of middeninkomen nog een goedkope koopwoning in de gemeente Aalten kopen. Met de sterke prijsontwikkeling van de laatste jaren droogt dit aanbod op en zijn waarschijnlijk meer huishoudens aangewezen op een sociale huurwoning, waardoor zoektijden en het aantal reacties oplopen.

Kwalitatieve opgave sociale huurwoningen

Kwantitatief lijkt de huidige voorraad op lange termijn te volstaan. We zien echter een korte termijn druk ontstaan op de sociale huur. Dit komt onder andere doordat de betaalbaarheid van de koopwoningen onder druk staat. We willen de komende jaren daarom inzetten op het versneld tot uitvoering brengen van de bestaande woningbouwplannen voor sociale huur. Daarnaast ligt er kwalitatief een grote opgave in de sociale huursector. Zo neemt het aantal een- en tweepersoonshuishoudens dat een beroep doet op het aanbod sociale huurwoningen de komende jaren toe (met name als gevolg van vergrijzing), terwijl de huidige sociale huurvoorraad uit relatief ruime eengezinswoningen bestaat. Daarom willen we onder andere met nieuwbouw (toevoegen van kleine grondgebonden woningen en appartementen) en via transformatie van de bestaande voorraad (levensloopgeschikt maken van woningen) de sociale huurvoorraad beter afstemmen op de woningbehoefte van de huurder op de lange termijn.

Vergroten mogelijkheden voor starters

De vaak genoemde middengroepen en jonge starters vallen op de woningmarkt tussen wal en schip. Het gaat om jonge gezinnen, afgestudeerden in hun eerste baan, jongeren die willen gaan samenwonen. Met hun over het algemeen modale salaris vinden woonstarters steeds minder betaalbare woningen. In de sociale huursector lopen ook in Aalten de wachttijden en het aantal reacties op een vrijkomende woning op. Waar enkele jaren geleden het aantal reacties nog vaak op twee handen waren te tellen, loopt dit nu op tot tientallen unieke woningzoekenden en soms zelfs tot boven de honderd reacties. In de private huursector zijn huren al gauw te hoog en in de koopsector zijn woningen voor velen onbetaalbaar. Het woningaanbod is steeds minder toereikend en de concurrentie is groot. De keuze voor starters is beperkt. Op het moment lijken de effecten van corona nog beperkt, maar bekend is dat de woningmarkt altijd wat later reageert. De verwachting is dat tijdens, maar zeker ook ná corona de situatie voor starters even lastig zal zijn als ervoor. Het afwegingskader woningbouw is er al op gericht om betaalbare woningen voor starters te stimuleren, maar het toevoegen van nieuwe woningen is niet de enige manier om starters aan een woning te helpen. Naast de landelijke maatregelen voor verlaging van de overdrachtsbelasting wil de gemeente Aalten ook andere instrumenten inzetten om de starters in de gemeente Aalten te helpen. Zo willen we de startersleningen opnieuw invoeren en realiseren we Uuthuuskes voor jongeren in de kleine kernen. Ook willen we de mogelijkheden voor starters in sociale huur vergroten. Een deel van de starters is immers aangewezen op een betaalbare huurwoning. Doordat bij de toewijzing van sociale huurwoningen een lotingssysteem wordt gehanteerd, maakt iedereen evenveel kans op een sociale huurwoning. We vinden het daarom belangrijk om samen met de woningcorporatie de ontwikkeling van de vraagdruk in de sociale huur (vertaald naar de reactiegraad, zoektijd, slaagkans) voor starters en andere doelgroepen te blijven monitoren. Indien het niet meer mogelijk blijkt om actief woningzoekenden binnen een jaar een passende sociale huurwoning toegewezen te krijgen, treden we als gemeente in overleg met de corporatie om de slagingskans voor jongeren / starters te vergroten.

Ruimte voor innovatieve woonconcepten

De afgelopen jaren is er steeds meer behoefte gekomen aan flexibele woonproducten waarbij mensen voor een betaalbare (huur)prijs voor een bepaalde tijd ergens kunnen wonen. Deels gaat het daarbij om (kwetsbare)

doelgroepen die vanwege een zorgvraag of beperkte financiële mogelijkheden weinig opties hebben op de traditionele woningmarkt. Maar er zijn ook meer financieel draagkrachtige doelgroepen die behoefte hebben aan iets anders dan de meer traditionele woningvoorraad. Een deel van de woningzoekenden is op zoek naar een kleine woonruimte, soms vanuit betaalbaarheidsmotief, maar vaak ook uit ideologische overwegingen (het beperken van de ecologische voetafdruk). Op een aantal plekken in het land zijn daarom de afgelopen jaren Tiny Houses verrezen, waarbij kleine (vaak verplaatsbare) energiezuinige wooneenheden een plek krijgen aangewezen binnen de gemeente. Een ander voorbeeld van zo'n vernieuwend woonconcept is het hofjeswonen onder ouderen. Het huidige afwegingskader biedt al de mogelijkheid om innovatieve woonconcepten toe te voegen. We merken dat het gebrek aan een geschikte locatie de meeste initiatiefnemers belemmert. We onderzoeken de komende tijd de mogelijkheid om een of meerdere locaties (tijdelijk) aan te wijzen waar initiatiefnemers, al dan niet in CPO-vorm, een pilot kunnen starten voor vernieuwende woonconcepten.

Vergroten doorstroming middeninkomens

De mogelijkheden voor de lage middeninkomens (net boven de €42.000) zijn beperkt. Zij verdienen in veel gevallen te weinig om een woning te kunnen kopen en te veel om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. In de basis beschikken we over voldoende betaalbare koopwoningen als alternatief voor een sociale huurwoning voor deze middeninkomens. Maar deze woningen komen maar beperkt op de markt en bovendien neemt het aanbod in de middensector door stijgende koopprijzen af. Het woningaanbod kan deels vergroot worden door meer doorstroming te creëren bij oudere woningeigenaren (bijvoorbeeld door het bouwen van nieuwe levensloopgeschikte woningen). Daarnaast vinden we het belangrijk dat lage middeninkomens ook in aanmerking kunnen komen voor een (duurdere) sociale huurwoning. Corporaties hebben de mogelijkheid om een deel van de vrijkomende sociale huurwoningen vrij toe te wijzen (dus ook aan mensen met een middeninkomen)[6]. Als gemeente vinden we het belangrijk dat corporaties gebruik blijven maken van die mogelijkheid, zolang de vraag van middeninkomens er is. Wel geldt dat de focus bij toewijzing van sociale huurwoningen blijft liggen bij het huisvesten van de primaire doelgroep; de inkomensgroep tot €39.055 (prijspeil 2020). Naast sociale huur zien we een klein tekort in de particuliere huursector, een segment dat een (tijdelijke) oplossing kan zijn voor middeninkomens. Toevoeging van een aantal particuliere huurwoningen in het dorp Aalten zou wenselijk zijn. Het gaat daarbij vooral om particuliere huur in het betaalbare segment; een huurprijs tussen de €500 tot €900 per maand.

Aanpak betalingsproblematiek

Sommige huishoudens in de gemeente Aalten hebben niet genoeg financiële middelen om naast hun hypotheek- of huurlasten ook in hun basisbehoeften te voorzien. Door de bestaande sociale huurvoorraad beter te benutten, kunnen we een deel van de betalingsproblemen voorkomen. Deels gebeurt dit al via het Passend Toewijzen, waardoor huurders vaker een woning passend bij hun inkomen huren. Daarnaast is het van belang om bij zittende huurders betalingsproblemen te voorkomen of te bestrijden. Bijvoorbeeld door samen met huurders met (te) weinig bestedingsruimte te kijken naar mogelijkheden om te verhuizen naar een goedkopere huurwoning of door het bieden van een tijdelijke huurverlaging (onder voorwaarden). Voordat we aan deze oplossingen kunnen werken is het van belang dat betalingsproblemen tijdig gesignaleerd worden. De wet schuldhulpverlening verplicht corporaties er dan ook toe om huurachterstanden bij de gemeente te melden. Samenwerking

[6] Op dit moment (2019) is die vrije toewijzingsruimte 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen.

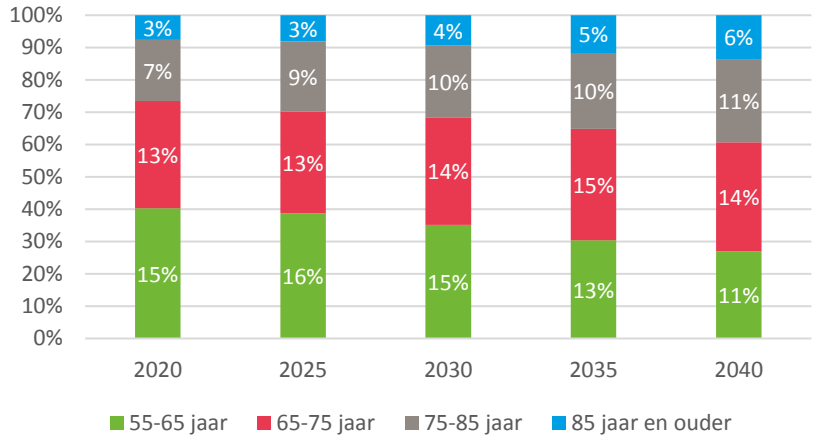


4 Aandacht voor wonen met zorg

Aantal ouderen neemt toe, langer zelfstandig wonen

De gemeente Aalten vergrijst. Het aantal oudere ouderen neemt de komende jaren verder toe. Op dit moment is 23% van de inwoners van de gemeente Aalten 65 jaar of ouder. In 2040 zal dat percentage naar verwachting op 31% liggen. Het aandeel 55-65 jarigen neemt vanaf 2030 weer af.

Figuur 4.1: Gemeente Aalten. Ontwikkeling aandeel ouderen op de totale bevolking in de gemeente (2020-2040).



Bron: Primos2019

Daarnaast wonen ouderen en mensen met een zorgvraag steeds langer zelfstandig. Dat komt deels door het Rijksbeleid, waardoor alleen mensen met een zeer zware zorgvraag nog in aanmerking komen voor intramurale zorg. Deels komt het ook doordat mensen langer vitaal blijven en er meer technologische mogelijkheden zijn om langer thuis wonen mogelijk te maken. Daar komt bij dat de woningen in onze gemeente (en zeker in de kleine kernen en het buitengebied) relatief groot zijn, waardoor het mogelijk is om een slaapkamer of badkamer op de begane grond in een bestaande woning aan te brengen.

Maar niet iedereen met een zorgvraag kan of wil in de huidige woning blijven wonen. Soms kunnen onvoldoende aanpassingen worden gerealiseerd of is het onderhoud aan de woning (en met name de tuin) te veel voor de bewoner(s). Steeds meer ouderen overwegen een verhuizing naar een aangepaste (vaak kleinere) woning, maar blijven door gebrek aan woningaanbod in de huidige woning wonen. Daarin speelt mee dat veel ouderen nu in een ruime woning met lage woonlasten wonen, terwijl men bij een verhuizing naar een kleinere, levensloopgeschikte woning met hogere woonlasten wordt geconfronteerd. Hierdoor zijn ouderen terughoudend om daadwerkelijk te gaan verhuizen. Daarom is een van onze ambities op het vlak van nieuwbouw om meer betaalbare levensloopgeschikte woningen te bouwen (zie hoofdstuk 3). Dit heeft onze voorkeur, omdat we daarmee de doorstroming op de woningmarkt op gang helpen.

Het is wel van belang dat overal in onze gemeente mogelijkheden zijn om met een lichte zorgvraag zelfstandig te kunnen blijven wonen. Voor deze doelgroep is behoud van het sociale netwerk een wezenlijk onderdeel van het zelfstandig wonen. Iets wat verdwijnt op het moment dat men genoodzaakt is te verhuizen naar een grote kern, waar men die sociale contacten niet of veel minder heeft.

Nieuwe woonzorgconcepten

Een belangrijke groep zijn ouderen met een te lichte zorgvraag om in aanmerking te komen voor een verpleeghuis, maar een te zware zorgvraag om nog in een reguliere zelfstandige woning te kunnen blijven wonen. In den lande komen er kleinschalige woonzorginitiatieven op waarbij mensen met een zorgvraag (het liefst in combinatie met mensen zonder zorgvraag, bijvoorbeeld jongeren) samen wonen in een hofje (grondgebonden wonen met vaak een

gezamenlijke binnentuin), meergeneratiewoning of kangoeroewoning. Hierdoor is er toch enige vorm van beschutting, en wordt er ook op elkaar gelet (het naoberschap), mocht er iets aan de hand zijn. Ook in onze gemeente zijn er oudere inwoners die in een hofje willen gaan wonen, met de gedachte dat de nabijheid en hulp over en weer bijdraagt aan het zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Ook de mogelijkheden voor woonvormen waarbij mensen met een zware zorgvraag door de week in een verpleeghuis verblijven en in het weekend zelfstandig kunnen wonen bij hun partner, willen we in samenspraak met zorgaanbieders vergroten. In ons afwegingskader voor woningbouwinitiatieven geven we voorrang aan nieuwe plannen die voorzien in deze vraag naar innovatieve woonzorgconcepten.

Mogelijkheden om woning aan te passen

We willen ouderen beter bekend maken met de mogelijkheden om de bestaande woning aan te passen. Dat kan door informatie te geven over de aanpassingsmogelijkheden (in combinatie met aanpassingsmogelijkheden voor verduurzaming van de woning). Daarnaast hebben we extra mogelijkheden via de Toekomstbestendig Wonen Lening. Met de verzilverlening-variant kunnen oudere huiseigenaren met beperkte financiële mogelijkheden maar overwaarde op de woning, zonder maandlasten een lening afsluiten voor het aanpassen van hun woning (zie ook hoofdstuk 2).

Ook huidige huurders van sociale huurwoningen blijven langer zelfstandig wonen. Naast levensloopgeschikte nieuwbouw zullen we ook in de sociale huursector moeten kijken hoe de bestaande woningvoorraad beter kan aansluiten op het groeiend aantal oudere huurders. Dit blijft wel maatwerk, omdat niet alle sociale huurwoningen dezelfde mogelijkheden bieden om levensloopgeschikt te maken. Soms gaat het meer om optimaliseren (wegnemen van drempels, aanbrengen tweede toilet). Met woningcorporaties maken we daarom nadere prestatieafspraken over het meer levensloopgeschikt maken van de bestaande sociale huurvoorraad. Daarnaast is het van belang om oudere huurders goed te informeren over hun toekomstige woonsituatie. Kunnen en willen ze in de huidige woning blijven wonen en is men bekend met het aanbod aan levensloopgeschikte woningen in de gemeente? Mogelijk kan een verhuizing naar een kleinere, meer geschikte woning uitkomst bieden. Daarmee komen weer ruimere huurwoningen vrij voor grotere huishoudens. Er bestaan diverse maatregelen waarmee de doorstroming van ouderen naar een meer geschikte woning gestimuleerd kan worden, zoals het inzetten verhuiscoaches, het aanbieden van een verhuiskostenregeling of huurgewenningsbijdrage.

Mantelzorgwoningen

In 2014 zijn er ruimere mogelijkheden gekomen voor het realiseren van een mantelzorgwoning. De gemeente Aalten heeft destijds beleid vastgesteld voor de inzet van mantelzorgwoningen als er sprake is van een echte mantelzorgsituatie voor zolang deze situatie duurt. Het blijft maatwerk of een aparte woonunit de voorkeur heeft of het investeren in bestaande gebouwen.

Meer zware zorgvragers

Niet alleen neemt het aantal vitale ouderen de komende jaren toe, ook het aantal oudere ouderen, waarvan een deel een zware zorgvraag kent, neemt toe. Ouderen met zware fysieke beperkingen kunnen met veel woningaanpassingen en ondersteuning nog zelfstandig wonen. Voor mensen met zware dementie is dat niet of nauwelijks mogelijk. Daarom blijft er behoefte aan zorg met verblijf in de gemeente Aalten. Op dit moment zijn er in de gemeente ruim 100 plaatsen voor zorg met verblijf, bestemd voor mensen met dementie. De behoefte is echter groter, en zal de komende jaren toenemen, er is dus behoefte aan uitbreiding van het aanbod. Hierbij ligt de nadruk op uitbreiding van het woningaanbod in de hoofdkernen waar deze woonvorm nu al gevestigd is, in de buurt van (zorg)voorzieningen. Op die

manier creëren we de schaalgrootte die nodig is om de benodigde zorg- en ondersteuning op locatie mogelijk te maken.
Samen met zorgaanbieders onderzoeken we hoe we in dit aanbod kunnen voorzien, zowel voor de korte als lange termijn. Met name door transformatie van bestaand (zorg)vastgoed (van zelfstandige woonvorm naar intramurale capaciteit) kunnen we het aanbod van zorg met verblijf vergroten. Dat willen we zodanig doen, dat het mogelijk blijft om na verloop van tijd intramurale plaatsen ook weer om te bouwen naar zelfstandige wooneenheden, afgestemd op de zorgzwaarte van de bewoner. Daarmee creëren we flexibel zorgvastgoed.

Regietafel Wonen en Zorg

Sinds 2018 vindt één of twee keer per jaar een lokale regietafel plaats waarbij zorgaanbieders en eigenaren van zorgvastgoed met elkaar in gesprek gaan. Inzet is afstemming over hoe zorgvastgoed efficiënt(er) ingezet kan worden. Daarnaast vindt overleg plaats over hoe en op welke locaties invulling kan worden gegeven aan de woonzorgbehoefte. De regie hiervan ligt in handen van de gemeente.

Voldoende mogelijkheden voor andere zorgvragers

Ouderen vormen weliswaar de grootste groep zorgvragers, nu en in de toekomst in de gemeente Aalten, maar het langer zelfstandig wonen geldt ook voor andere zorgdoelgroepen.
De verwachting is dat de behoefte aan zorg met verblijf (intramurale woonvorm) voor mensen met een verstandelijke beperking afneemt. Voor de mensen die kunnen uitstromen is het vooral belangrijk dat er voldoende goedkope huurwoningen zijn en dat zij enige begeleiding krijgen bij het zelfstandig wonen.
Hetzelfde geldt voor mensen met psychiatrische problematiek. Ook zij zullen vanuit een Beschermd Wonen locatie uitstromen naar een zelfstandige woning (goedkope huurwoningen met woonbegeleiding). Op dit moment is er voor deze doelgroep geen specifiek woningaanbod in de gemeente Aalten aanwezig. Wel krijgen 15 mensen ambulante begeleiding. We vinden het als gemeente belangrijk dat er voldoende passende zelfstandige woningen zijn voor deze zorgdoelgroepen als het gaat om mensen die van oorsprong uit onze gemeente afkomstig zijn als zij hier ook (weer) willen wonen.

Aandacht voor de woonomgeving

Om langer zelfstandig te kunnen wonen in alle kernen van de gemeente is naast passend woningaanbod ook een daarop toegeruste woonomgeving noodzakelijk, zowel in fysieke als sociale zin. Ten eerste is de woonomgeving goed toegankelijk voor mensen met beperkte fysieke gesteldheid. Het gaat daarbij onder andere om aangepaste op- en afritten van trottoirs, voldoende bankjes langs wandelroutes om te rusten, enzovoort. Ontwikkelaars van nieuwe woonzorginitiatieven dienen in hun ontwerp rekening te houden met een goede toegankelijkheid van het terrein en het gebouw voor de beoogde zorgdoelgroep. Verder is een goede bereikbaarheid van voorzieningen van belang (bijvoorbeeld via het verder uitrollen van de Elektrocar naar de kleine kernen), net als een veilige woonomgeving (bijvoorbeeld via goede straatverlichting bij openbare ruimte en achterpaden en andere vormen van inbraakpreventie).
Daarnaast moet de sociale omgeving afgestemd zijn op een toenemend aantal zelfstandig wonende mensen met een lichte zorgvraag. Daarom streven we op wijkniveau naar een goede mix van leeftijdscategorieën, voldoende ontmoetingsmogelijkheden en goede ambulante zorg en begeleiding voor mensen die daar gelet op hun zorgvraag behoefte aan hebben.

Actieplan wonen en zorg voor ouderen

De groep die een beroep doet op zorg is groot en zal de komende jaren fors groeien. De druk op de zorg is groot. Het langer zelfstandig wonen, de wachtlijsten voor de verpleeghuiszorg en de belasting van de mantelzorgers is enorm. Om maar niet te spreken over de financiële tekorten in de zorg, in het bijzonder de Wmo.

In het voorjaar van 2020 is een ‘position paper’ opgesteld voor wonen en zorg. In deze paper zijn de opgaven beschreven en is een voorstel gedaan om met onze lokale samenwerkingspartijen in de ouderenzorg op drie speerpunten actie te gaan ondernemen:

1. Passende woningvoorraad, vergroten van de levensloopgeschikte woningvoorraad.
2. Stimuleren van tussenvormen door middel van vernieuwende woonconcepten of geclusterde woonvormen.
3. Vergroten van de verpleeghuiscapaciteit.

De lokale zorgpartijen onderschrijven de speerpunten maar zien bij speerpunt één met name een rol voor woningeigenaren, woningcorporaties en de gemeente. De toenemende druk geeft de gemeente aanleiding om regie te nemen op het thema wonen en zorg, met als doel:

a. Vergroten van de leefbaarheid en het welzijn van onze inwoners.
b. Bevorderen van doorstroming op de woningmarkt.
c. Verlagen van de druk (en daarmee ook kosten) op de Wmo.

We gaan aan de slag met een concreet actieplan voor wonen en zorg voor ouderen, waarbij de meeste energie zal gaan naar het stimuleren van initiatieven binnen de nog vast te stellen woonzorgzones in de kernen Aalten, Bredevoort en Dinxperlo. Nabijheid van voorzieningen, zoals een supermarkt, huisarts, apotheek of zorginstelling, zal daarbij de rode draad vormen. Extra aandacht gaat binnen deze woonzorgzones uit naar ontmoeting en toegankelijkheid.



6 Leefbare en vitale kernen

De speerpunten die in voorgaande hoofdstukken zijn toegelicht, hebben betrekking op de hele gemeente Aalten. Maar binnen onze gemeente bevinden zich verschillende kernen en gebieden. Hoofdkernen (Aalten en Dinxperlo) met veel voorzieningen, kleine kernen, maar ook een groot buitengebied. Vaak spelen in deze gebieden vergelijkbare opgaven op het vlak van het wonen, maar soms zijn er accentverschillen. De belangrijkste accenten per woongebied in de gemeente hebben we hier beschreven.

Hoofdkernen (Aalten en Dinxperlo) en vestingstadje Bredevoort
Aalten en Dinxperlo zijn de hoofdkernen binnen de gemeente. Twee kernen met veel voorzieningen en met de meeste inwoners van de gemeente. Bredevoort is een vestingstadje met een beduidend kleiner aantal inwoners dan de hoofdkernen. Maar heeft toch ook een redelijk voorzieningenniveau met supermarkt en zorgvoorziening en is een toeristische trekpleister.

De vraag naar woningen zal zich de komende jaren met name manifesteren in Aalten en Dinxperlo. Een groot deel van de nieuwbouwopgave dient daarom in deze kernen gerealiseerd te worden. Gezien de aanwezigheid van veel voorzieningen bieden vooral de kernen Aalten, Dinxperlo en Bredevoort goede mogelijkheden om het aanbod aan wonen met zorg te vergroten. In de hele gemeente is behoefte aan levensloopgeschikte woningen die aantrekkelijk zijn voor senioren, maar zeker ook voor starters die op zoek zijn naar betaalbare, kleine woonruimte.

Aandachtspunt in deze kernen is het teruglopend winkelaanbod; een landelijk fenomeen, dus zeker niet uniek voor de gemeente Aalten. Wel biedt vrijkomend vastgoed kansen om hier de woon- en andere publiekstrekkende functies te vergroten.

Buitengebied
Het buitengebied is een van de sterke punten als het gaat om onze woonomgeving. Een groen en uniek coulisselandschap dat gewaardeerd wordt, niet alleen door onze eigen inwoners, maar zeker ook door mensen die hier komen recreëren. Die unieke omgevingskwaliteit willen we behouden en waar mogelijk versterken. De woonfunctie kan daarin soms een hulpmiddel zijn, maar dient wel ondergeschikt te zijn aan het behoud van de kenmerkende omgevingskwaliteit.

We zien daarom vooral kansen als we karakteristieke panden (veelal boerderijen) in het buitengebied van een nieuwe (woon)functie kunnen voorzien, mocht de agrarische functie te zijner tijd verdwijnen. We zijn voorstander van transformatie van leegstaand vastgoed, als middel om de omgevingskwaliteit van het buitengebied te versterken. Nieuwe woningbouwontwikkelingen op onbebouwde locaties vallen hier niet onder. Wel moet het mogelijk zijn om grote boerderijen te splitsen in meerdere kleinere wooneenheden, als we daardoor beter in kunnen spelen op de kwalitatieve vraag. Daarbij is het wenselijk dat de (voormalige) boerderij wel de uitstraling van één erf behoudt.

Kleine kernen
De kleine kernen in onze gemeente zijn De Heurne, IJzerlo, Lintelo, Barlo en Haart. Het voorzieningenniveau is beperkt, maar het gaat wel om geliefde woonplekken.

De woningvoorraad in de kleinere kernen bestaat voornamelijk uit ruime, grondgebonden koopwoningen. Dit draagt bij aan de hoge woonkwaliteit in deze dorpen, maar maakt het lastig voor starters die een woning zoeken in de kern waar ze zijn opgegroeid. Weliswaar manifesteert de vraag naar starterswoningen zich wat sterker in de hoofdkernen, maar het voorzien in woningen voor starters uit het eigen dorp is volgens veel inwoners van belang om de leefbaarheid en vitaliteit van deze kleine kernen op lange termijn te waarborgen.

Met het afwegingskader voor woningbouwinitiatieven bieden we ruimte om -bij aantoonbare vraag- nieuwe woningen te realiseren. Voor starters zijn we in deze kernen met het project Uuthuuskes.

Leefbaarheid en vitaliteit van de kleine kernen is niet alleen afhankelijk van extra woningen. Het is vooral van belang om met elkaar te investeren in de sociale cohesie en zelfredzaamheid van inwoners. Het openhouden van bestaande voorzieningen (zoals een school, winkel, vereniging of evenementen) zijn daarin van wezenlijk belang. We dagen bewonersorganisaties, welzijnsinstanties en andere betrokken partijen uit hoe we bestaande functies in het dorp op een andere manier beschikbaar kunnen houden, als de economische haalbaarheid er niet meer is (bijvoorbeeld door het opstarten en faciliteren van bewonerscollectieven, zorgcoöperaties, etc.).

Bijlage I: Uitvoeringsplan woonvisie 2021-2026

De acties, instrumenten en maatregelen die voortvloeien uit de woonvisie 2021-2026 zijn samengevoegd in één overzichtelijk uitvoeringsplan in deze woonvisie. De acties, instrumenten en maatregelen zijn gekoppeld aan een van de vier hoofddoelstellingen uit deze woonvisie, maar dragen vaak bij aan meerdere doelstellingen. Naast een planning geven we ook inzicht van wie wij een actieve bijdrage verwachten om onze opgaven te realiseren:

O	Ontwikkelaars / bouwers / ondernemers
G	Gemeente
I	Inwoners
HV	Huurdersverenigingen
BV	Dorpsbelangenverenigingen
WC	Woningcorporatie(s)
ZW	Zorg en welzijnsinstellingen

	1 Flexibel inspelen op de woonvraag	Wie	Wanneer	draagt ook bij aan hoofdstuk:
1.1	In de periode 2021-2026 voegen we minimaal 200 tot 250 nieuwe woningen aan de woningvoorraad in de gemeente Aalten toe (netto)	O G I WC BV	2021-2026	2, 3, 4
1.2	We monitoren de markt- en demografische ontwikkelingen doorlopend en passen onze woningbouwambities daarop aan indien nodig.	G	jaarlijks	2, 3, 4
1.3	Nieuwbouw richt zich met name op de segmenten waar de komende jaren behoefte aan is en waar de huidige woningvoorraad nog onvoldoende in voorziet: · Betaalbare huur- en koopwoningen voor starters. · Levensloopgeschikte woningen voor senioren.	O G I WC BV	2021-2026	2, 3, 4
1.4	We toetsen nieuwe initiatieven op basis van het gemeentelijk afwegingskader voor woningbouwplannen. Hierin worden diverse kwaliteitscriteria voor nieuwbouw meegenomen (zie bijlage II).	G	doorlopend	2, 3, 4
1.5	In Aalten, Dinxperlo en Bredevoort toetsen we nieuwe woningbouwinitiatieven op basis van de geïnventariseerde vraag per kern in het afwegingskader voor woningbouwplannen: · Herbestemming van leegstaand vastgoed (o.a. winkelpanden) heeft onze voorkeur.	G	doorlopend	2, 3, 4
1.6	In de kleinere kernen bieden we ruimte aan nieuwe woningbouwontwikkelingen, mits er sprake is van een aantoonbare vraag.	O G I BV	2021-2026	2, 3, 4
1.7	We sluiten aan bij de landelijke eisen met betrekking tot de energetische kwaliteit van nieuwbouw: · Nieuwbouw moet energieneutraal zijn. · Transformatie van bestaand vastgoed dient te voldoen aan de duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit bestaande bouw. · Nieuwbouw is aardgasloos, duurzaam en bij voorkeur met circulair materiaal gebouwd.	O G I WC BV	doorlopend	2
1.8	De druk op de woningmarkt biedt kansen voor transformatieopgaven. Met eigenaren van (potentiele) transformatielocaties gaan we actief het gesprek aan om de mogelijkheden te verkennen	O G I WC	2021-2022	2, 3, 4
1.9	In de kernen Aalten en Dinxperlo onderzoeken we, naast transformatielocaties, ook de mogelijkheden voor woningbouw op onbebouwde terreinen binnen de bebouwde kom.	O G I WC	2021-2022	2, 3, 4
1.10	Ontwikkelen van nieuwe plannen doen we adaptief. Dat betekent dat, zodra de woningmarkt weer meer ontspannen wordt, plannen eenvoudig weer kunnen worden afgeschaald. Dit doen we door het opnemen van realisatietermijnen in ontwikkel overeenkomsten.	G	doorlopend	2, 3, 4
1.11	Door de aanpassing in het afwegingskader (zie 7.) bieden we ruimte voor duurzame, levensloopgeschikte meergeneratiewoningen op grotere percelen, mits deze woningen passen binnen de ruimtelijke uitgangspunten en de criteria uit het afwegingskader woningbouw.	G	doorlopend	2

	2 op weg naar een duurzame woon en leefomgeving	Wie	Wanneer	draagt ook bij aan hoofdstuk:
2.1	We stellen in samenwerking met bewoners en andere belanghebbenden aan de hand van de transitievisie warmte een integrale wijkaanpak op per kern (in ieder geval voor Aalten, Dinxperlo, Bredevoort). Hierbij gaan we in op zowel fysieke opgaven (aanpak kwetsbare woningvoorraad, aardgasloos maken van woningen, inrichting openbare ruimte) als sociale opgaven (leefbaarheid, zelfredzaamheid, langer zelfstandig wonen).	G I HV BV WC	2022	
2.2	De gemeente ondersteunt de versterking van het regionale energieloket (AGEM) tot een onafhankelijk instituut. Eigenaar-bewoners kunnen hier advies krijgen als het gaat om kwalitatieve verbetering van hun woning zoals verduurzaming, maar ook levensloopgeschiktheid en de financiering daarvan. Uitvoering: · We sluiten aan bij initiatieven van het regionale energieloket om informatievoorziening actiever te maken en dichter bij de inwoners te brengen, zoals de inzet van een bus die op locatie voorbeelden aan inwoners kan laten zien van verduurzamingsmogelijkheden. · In overleg met het regionaal energieloket onderzoeken we de inzet van aanvullende maatregelen om woningeigenaren te informeren en vooral ook te ontzorgen bij het verduurzamen van hun woning, bijvoorbeeld via het organiseren van informatiebijeenkomsten, bieden van een gratis / goedkope woonscan.	G I HV BV WC	doorlopend	4
2.3	Waar mogelijk bieden we financiële ondersteuning ter ondersteuning van de kwaliteitsverbetering van particuliere woningen door eigenaren: · Particuliere woningeigenaren kunnen gebruik maken van de regeling Toekomstbestendig Wonen Gelderland. · We onderzoeken de mogelijkheid om een lagere WOZ-waarde te hanteren voor woningeigenaren die duurzaamheidsmaatregelen in hun woning hebben aangebracht (door bijvoorbeeld de waardevermeerdering van de duurzaamheidsmaatregelen niet mee te rekenen). · We volgen als gemeente andere actuele ontwikkelingen om financiering van kwalitatieve woningverbetering eenvoudiger te maken (zoals een gebouwgebonden financiering, zodat ook lagere inkomensgroepen gebruik kunnen maken van financieringsarrangementen).	G	doorlopend	
2.5	Gemeente en woningcorporaties maken afspraken over verduurzaming van bestaande huurwoningen: · In 2030 is het streven om op gemiddeld energielabel A uit te komen.	G I HV WC	doorlopend	
2.6	In het buitengebied ligt de focus op het versterken van de landschappelijke kwaliteit. De woonfunctie is daar ondergeschikt aan. Mits aan deze randvoorwaarde wordt voldaan (en er sprake is van een aantoonbare behoefte) is het mogelijk om woningen toe te voegen via transformatie van bestaand vastgoed of splitsing. We stellen een afwegingskader voor transformatie naar woningbouw in het buitengebied op.	G	2021	1

3	voldoende betaalbare woningen	Wie	Wanneer	draagt ook bij aan hoofdstuk:
3.1	In de periode 2021-2026 dient het huidige aantal sociale huurwoningen (2.275 woningen) minimaal in stand te blijven.	G WC	doorlopend	1
3.2	We vinden het van belang dat het woningaanbod in de verschillende prijsklassen van de sociale huursector in balans is met de behoefte per inkomensklasse. Dat wil zeggen: voldoende zeer goedkope huurwoningen voor de laagste inkomens en voldoende woningen tot de 1e en 2e aftoppingsgrens voor huishoudens die daar behoefte aan hebben én daarvoor in aanmerking komen: - Samen met de woningcorporaties monitoren we de vraagdruk in de sociale huursector (actieve zoektijd, reactiegraad, slaagkans per doelgroep). - In overleg met de corporaties passen we de hoeveelheid sociale huurwoningen hierop aan.	G WC HV	Doorlopend 2x/ jaar	1
3.3	Nieuwbouw van sociale huurwoningen richt zich op het voorzien in de behoefte van starters en senioren.	WC	doorlopend	1
3.4	Wij vragen corporaties rekening te houden bij het inzetten van de vrije toewijzingsruimte bij de woningvraag van lage middeninkomens (€42.000 - €50.000). Dit mag overigens niet ten koste gaan van de primaire doelgroep.	G WC	doorlopend	
3.5	Gemeente, welzijnsinstanties en corporaties werken samen bij vroegsignalering en opvolging van betalingsproblemen.	G WC HV ZW	doorlopend	4
3.6	We beoordelen wooninitiatieven voor arbeidsmigranten op basis van het regionale kader voor huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten (bijlage III).	G O	doorlopend	3
3.7	We realiseren ca. tien Uuthuuskes kleine kernen. De tijdelijke en verplaatsbare woningen worden verhuurd door de Achterhoekse Wooncoöperatie tegen een zeer betaalbare huurprijs. Jongeren onder de 28 jaar hebben voorrang en kunnen maximaal 5 jaar huren.	G BV	2021	1
3.8	We onderzoeken de mogelijkheid voor jongerencontracten, zoals gebruikt bij de Uuthuuskes, met De Woonplaats in de kernen Aalten, Dinxperlo en Bredevoort.	WC HV G	2021	
3.9	We stellen een nieuwe regeling voor startersleningen in de gemeente Aalten op.	G	2021	
3.10	Nieuwbouwwoningen voor starters houden we relatief klein. Hierdoor blijven woningen ook voor volgende generatie starters bereikbaar en stimuleren we de doorstroming.	G WC O	doorlopend	1
3.11	We onderzoeken de mogelijkheid om een of meerdere locaties (tijdelijk) aan te wijzen waar initiatiefnemers, al dan niet in CPO-vorm, een pilot kunnen starten voor vernieuwende woonconcepten.	G I	2021	1
3.12	Voor onze wettelijke en maatschappelijke taken hebben we afspraken met De Woonplaats en maatschappelijke organisaties. Deze evalueren we periodiek. Indien nodig worden aanvullende afspraken gemaakt.	G ZW WC	doorlopend	
3.13	We starten een pilot met tijdelijke verhuur van de woning aan de Bredevoortsestraatweg 110 te Aalten. Doel is om mensen die door bijvoorbeeld ontslag, te weinig zzp-inkomsten of ernstige (hypotheek)schulden hier tijdelijk te laten wonen. Het gaat hier duidelijk niet om mensen die primair doelgroep zijn van De Woonplaats. Mochten we merken dat dit onvoldoende is dan gaan we in overleg met De Woonplaats om meer te verkopen woningen hiervoor beschikbaar te stellen.	G WC	2021	
3.14	Via de verschillende thematafels in de regio Achterhoek brengen we de behoefte aan betaalbare flexibele woningen onder de aandacht (bestemd voor o.a. expats, studenten en starters op de arbeidsmarkt (trainees)).	G O	2021	1

	4 Aandacht voor wonen met zorg	Wie	Wanneer	draagt ook bij aan hoofdstuk:
4.1	We stimuleren en faciliteren vernieuwende concepten op het vlak van wonen met zorg (hofjeswonen, meergeneratiewoningen, inbetween / ingroei woonzorgvormen.	O G I WC BV HV ZW	doorlopend	1
4.2	We zetten steviger in op informatievoorziening en bewustwording richting particuliere woningeigenaren om hun woning levensloopgeschikter te maken. We gebruiken de regionale aanpak Heerlijk thuis in huis (of een variant daarop) om wijkgericht bewustwording en doorstroming te vergroten.	O G I WC BV	start 2021	2
4.3	De regeling Toekomstbestendig Wonen blijft beschikbaar voor het levensloopgeschikter en duurzamer maken van bestaande woningen.	G	doorlopend	2
4.4	Met woningcorporaties maken we afspraken over het -waar mogelijk- levensloopgeschikter maken van de bestaande sociale huurwoningvoorraad.	G WC I HV	doorlopend	
4.5	Samen met woningcorporaties onderzoeken we de mogelijkheden om doorstroming van oudere huurders naar een meer geschikte huurwoning te stimuleren.	G WC I HV	doorlopend	
4.6	In samenspraak met zorgaanbieders vergroten we het aanbod aan intramurale verblijfplaatsen, met name gericht op mensen met zware dementie, bij voorkeur via transformatie van bestaand (zorg)vastgoed. Uitgangspunt is behoud van flexibel zorgvastgoed dat zowel naar zelfstandig als intramuraal vastgoed 'om te klappen' is, passend bij de zorgvraag van de bewoner.	G WC ZW	doorlopend	
4.7	We gaan de behoefte aan de verschillende woonvormen nader onderzoeken en blijven de vraag monitoren.	G	2021	1
4.8	We continueren de afspraken met de Woningcorporaties bieden (o.a. conform regionaal gemaakte afspraken rond uitstroom beschermd wonen) voldoende passende huisvesting bestemd voor mensen met een verstandelijke beperking en mensen met psychiatrische problematiek.	G WC ZW	doorlopend	
4.9	In overleg met betrokken partijen (1e lijnszorg, dorps- en buurtondersteuners, thuiszorgorganisaties, woningcorporatie) maken we samenwerkingsafspraken om sneller eventuele zorg- of ondersteuningsvragen van ouderen en andere zorgvragers in beeld te krijgen. Speciale aandacht gaat daarbij uit naar signalering van vereenzaming onder ouderen, met name in de kleine kernen en het buitengebied.	G WC HV ZW	doorlopend	
4.10	We werken aan een concreet actieplan wonen en zorg voor ouderen. Dit werken we uit aan de hand van woonzorgzones in de kernen Aalten, Dinxperlo en Bredevoort. In deze zones stimuleren we: - Initiatieven voor (geclusterde) tussenvormen van wonen en zorg. - Projecten t.b.v. uitbreiding van de verpleeghuiszorg. - Het levensloopbestendig maken van de bestaande woningvoorraad. - De toegankelijkheid en gebruiksvriendelijkheid van de openbare ruimte. - Initiatieven voor ontmoeting en activiteiten. Buiten deze zones (in het buitengebied en in de kleine kernen) faciliteren we kleinschalige woonzorginitiatieven, bijvoorbeeld meergeneratiewoningen.	G WC HV BV ZW	2021	1

Bijlage II: Begrippenlijst

Aangepaste woningen	Woningen die zijn aangepast voor mensen met een lichamelijke beperking, door bijvoorbeeld een hellingbaan voor de voordeur, verbrede deuren, geen drempels, speciale voorzieningen in de badkamer.
Aftoppingsgrens	De aftoppingsgrens is de huurprijs waarboven in principe geen subsidie kan worden verstrekt en is afhankelijk van het type huishoudens. De lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt 619,01 euro per 2020. De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens is 663,40 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 privé-ruimten 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.
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 2015 concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. De Woningwet 2015 noemt dit: diensten van algemeen economisch belang (daeb).
Convenantwoning	Een convenantwoning is een woning voor een doelgroep waarover door verschillende partijen (woningcorporatie, zorgaanbieder en gemeente) gezamenlijk afspraken zijn gemaakt in een multiprobleem-situatie. Hierbij huurt de gemeente of de zorgaanbieder van de woningcorporatie de woning voor maximaal één jaar. Daarna gaat de inwoner zelf huren van de woningcorporatie.
Doelgroep van beleid	De groep van huishoudens met een jaarinkomen tot maximaal € 39.055. Deze inkomensgrens om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen is tijdelijk (tot en met 2020) verhoogd tot € 43.574. Primaire en secundaire doelgroep vormen samen de doelgroep van beleid. Minimaal 90% 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.
Extramuralisering	De maatschappelijke tendens om wonen in zorginstellingen (intramuraal) zoveel mogelijk te vervangen door wonen in zelfstandige woningen, waarin zorg wordt verleend.
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.
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.
Intramurale voorzieningen	Letterlijk 'binnen de muren'; (woon)instellingen die dag- en nachtzorg, hulpverlening en begeleiding bieden; instellingen in de gehandicaptenzorg, ziekenhuiszorg, verpleeghuiszorg en geestelijke gezondheidszorg; bieden 24-uurszorg aan mensen die intensieve zorg en begeleiding nodig hebben.
Kwaliteitskortingsgrens	De ´kwaliteitskortingsgrens´ is een begrip uit de huurtoeslag. Ligt je huurprijs hoger dan deze grens (€432,51 prijspeil 2020), dan wordt er gekort op je huurtoeslag. Dit heet 'kwaliteitskorting' omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich mee zou brengen.
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.
Middenhuurwoning	Huurwoning met een huurprijs vanaf € 737,14 (prijspeil 2020) tot ongeveer € 1.000.
Middeninkomens	Huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de € 39.055 en de € 50.000 (prijspeil 2020).
Nultredenwoning	Woningen die zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken. Deze woningen worden ook wel levensloopgeschikt genoemd.
Omklapwoning	Deze vorm van wonen is bedoeld voor Cliënten die door psychische en/of psychosociale problemen (tijdelijk) niet zelfstandig kunnen wonen en waarbij een Opdrachtnemer de Cliënt (enige tijd) in een 'gecontroleerde' omgeving opvangt. (vanuit Beschermd wonen / uitstroom maatschappelijke opvang). Het gaat om een woning, die door de Opdrachtnemer van een woningcorporatie wordt gehuurd. Het betreft een zelfstandige wooneenheid. Hierbij wordt de afspraak gemaakt, om deze uiterlijk na 1 jaar om te klappen tot een zelfstandige woning op naam van de Cliënt.
Passend toewijzen	Woningcorporaties 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.

Primaire doelgroep	Huishoudens met een bruto jaarinkomen tot € 39.055,- (prijspeil 2020). Woningcorporaties dienen jaarlijks minimaal 80% van hun vrijkomende voorraad aan deze inkomensgroep toe te wijzen.
Prestatieafspraken	Afspraken tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties over de uitvoering van het (sociale) woningbouwbeleid zoals opgenomen in de gemeentelijke woonvisie.
Scheefwoners	Huishoudens met een belastbaar inkomen van € 39.055,- of meer, maar wel gehuisvest in een huurwoning tot € 737,14 (prijspeil 2020).
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.
Spoedzoekers	Huishoudens die met spoed opzoek 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 aan snelle, tijdelijke en betaalbare woonruimten.
Starter	Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is. We richten ons hierbij wel met name op de jonge starters (tot en met ongeveer 30 jaar).
Uuthuuskes	Verplaatsbare betaalbare huurwoningen.
Vrije sector huur	Alle huurwoningen met een huurprijs boven de sociale huurprijsgrens van € 737,14 (prijspeil 2020)
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.

Bijlage III: Actualisatie afwegingskader woningbouw Gemeente Aalten

1. Kwalitatieve behoefte	Aalten / Dinxperlo / Bredevoort			Overige kernen*		
	Starter	Senior	Overig	Starter	Senior	Overig
tot € 200.000 of sociale huurprijs	2	2	1	2	2	1
€ 200-300.000 of vrije sector huurprijs	1	2	1	1	2	1
boven € 300.000	0	1	0	0	1	0

2. Transformatie (naar wonen)	Aalten / Dinxperlo / Bredevoort	Overige kernen
Verbouw karakteristiek/ monumentaal vastgoed	4	4
(toekomstig) leegstaand vastgoed in aanloopstraat / centrum / beeldbepalende locaties	4	0
(toekomstig) leegstaand vastgoed	2	2
Overig	0	0

3. Inbreiding / uitbreiding	Aalten / Dinxperlo / Bredevoort	Overige kernen
Inbreiding binnen kern	2	2
In kern geen woningbouw meer mogelijk->uitbreiding net buiten kern	1	1
Uitbreiding buiten kern, maar al woning aanwezig/splitsing	1	1
Overig	0	0

4. Langer zelfstandig wonen	Aalten / Dinxperlo / Bredevoort	Overige kernen
Nultreden	2	2
Specifieke geclusterde woonvorm(behoefte aantonen)	2	1
Overig	0	0

5. Innovatie	Aalten / Dinxperlo / Bredevoort	Overige kernen
Innovatief woonconcept (starters/combi starters/ senioren etc)	3	3
Duurzame bouw (Gaat verder dan de 3 BENG normen)**	3	3
Tijdelijke woonvorm	3	3
Overig	0	0

** Overige kernen (incl. Buitengebied): voorwaarde lijst met potentiële kandidaten en alleen indien geen alternatief is in de bestaande woningvoorraad*
*** Duurzame woning kan alleen als 3e sterk scoren als deze ook levensloopbestendig is.*

=sterk
=gemiddeld
=zwak

Beoordeling:
Positief volkshuisvestelijk advies indien:
- Het plan op 3 van de 5 criteria ***sterk*** scoort
- en er voldoende kwantitatieve behoefte is binnen de kern.

NB: Naast de volkshuisvestelijk toets ook ruimtelijke beoordeling, milieu, mobiliteit, ecologie, juridisch, financieel etc..

Disclaimer:
Aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend.

BIJLAGE IV: Uitgangspunten voor wonen en vastgoed in de Achterhoek

Doel: Leefbaarheid op een 7,8 of hoger houden!

De feiten per 1-1-2018

Aantal inwoners	*263.000*
Aantal huishoudens	*112.500 (toename van 667 in 2017)*
Woningvoorraad	*30% huurwoningen (waarvan 22% sociale huur), 70% koopwoningen*
Ouderdom woningvoorraad	*helft is van voor 1970*
Netto toename woningen in 2017	*350*
Leegstand	*rond 3%, 60% is frictie-leegstand*
Woningen in aanbouw	*558*
Bestaande afspraak	*nog + 2.090 woningen tot 2025*
Woningen in bestemmingsplannen en woningbouwplannen	*4548*
Geplande sloopopgave per 1-1-2018 tot 1-1-2025	*409 woningen*

De volgende uitgangspunten vormen de basis voor de op te stellen Visie 2030 in de Achterhoek en het bijbehorende Jaarplan vanuit de Thematafel Wonen en Vastgoed. We werken hierin nauw samen als ondernemers, maatschappelijke organisaties, provincie en gemeenten. Vanzelfsprekend doen we dat in maximale verbinding met de inwoners.

1. **De focus ligt op de bestaande woningvoorraad**

a. Verduurzamen is prioriteit nummer 1. Het verduurzamen van woningen is een vliegwiel voor kwaliteitsverbetering.
b. We grijpen (vervangende) nieuwbouw aan om te verduurzamen in de bestaande bouw.
c. We gaan voor het levensloopbestendig maken van woningen, zodat meerdere doelgroepen bediend kunnen worden.
d. We streven naar kwaliteitsbehoud of kwaliteitsverbetering van woningen. Denk hierbij aan de door AWLO geconstateerde mismatch op de woningmarkt
e. Waar mogelijk (kwantitatief en kwalitatief) zorgen we voor transformatie van leegstaand ander vastgoed naar wonen. Benutten van bestaande stenen.
f. We spannen ons gezamenlijk in om te stimuleren dat bepaalde woningen, die niet aan de eisen van de tijd voldoen, uit de markt verdwijnen.

2. **Extra nieuwbouw: Van kwantiteit naar kwaliteit**: juiste woning op de juiste plek op de korte (2 - 5 jaar), middellange (5 - 10 jaar) én lange termijn (10 jaar en langer). Het overgrote deel van de woningen staat er al. Op korte termijn zien we extra vraag naar woningen. We gaan voor een flexibel woonbeleid, gericht op het oplossen van knelpunten:
a. We voegen alleen extra nieuwbouw toe als dit bijdraagt aan het oplossen van de mismatch op de lokale woningmarkt en sprake is van een aantoonbare behoefte van inwoners die niet te vervullen is in de bestaande voorraad.
b. Het eerder vastgestelde stoplichtmodel en bijbehorende afspraken hierover voeren we verder uit om de verkeerde woningbouwplannen te beperken en zo ruimte te creëren voor nieuwe plannen, als er een aantoonbare behoefte is.
c. Er komt een regionale set aan kwaliteitscriteria op basis waarvan 'nieuwe' woningbouwplannen worden beoordeeld.
d. Bijsturing kan plaatsvinden door fasering (kwantitatief) en/of het aanpassen van woningbouwplannen (kwalitatief). Op deze manier zorgen we voor een evenwichtige toevoeging van het aantal nieuw te bouwen woningen.
e. Aantallen woningen vormen zo het sluitstuk van het kwalitatieve woningbeleid, omdat we ook voor de lange termijn de juiste woningen willen bouwen (en het probleem van de mogelijk komende leegstand niet willen vergroten).

3. We gaan **een transformatie- en sloopstrategie leegstaand en leegkomend vastgoed**

ontwikkelen en uitvoeren (VAB, kantoren, detailhandel, maatschappelijk vastgoed)
a. Actief aan de slag met het verkleinen en transformeren van de kernwinkelgebieden om leegstand te beperken.
b. Inzetten op transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) (incl. asbestsanering) om leegstand en daarmee gezondheidsrisico's, verpaupering en ondermijning tegen te gaan.
c. Aan de slag met transformatie van maatschappelijk vastgoed (scholen, kerken, buurthuizen, sport et cetera).
d. Ontwikkelen van nieuwe verdienmodellen.

4. We onderzoeken of en hoe er een **transformatie- en sloopfonds** komt. Met het oog op de toekomstige afname van de vraag naar woningen, is het wenselijk om nu afspraken te maken over hoe we dit straks gaan financieren.

5. Ruimte geven aan **lokaal maatwerk**; diversiteit maakt kwaliteit
a. Zorgen voor meer flexibiliteit (m.b.t. kwantiteit) om op korte termijn aan behoefte te kunnen voldoen.
b. Denken vanuit kernen en hun behoeften.
c. Uitgaan van de behoefte van de (toekomstige) inwoner.
d. Juiste keuzes maken, wat is nodig in de hoofdkernen, en wat in kleine kernen en buitengebied? (hier zou nagedacht kunnen worden over woningsplitsing).

6. We baseren ons op **actuele feiten en trends** om op basis van actuele gegevens te kunnen sturen. We denken daarbij vanuit de regio en haar kernen en niet vanuit gemeentegrenzen. Jaarlijks vindt er op regionaal niveau monitoring (en indien nodig bijsturing) plaats. Op deze manier zorgen wij ervoor dat er binnen de bandbreedte én in lijn met de regionale set aan kwaliteitscriteria wordt geopereerd.

7. **Inbreiden gaat boven uitbreiden.** In principe komen er geen nieuwe uitbreidingslocaties meer bij. Daarnaast staat het verkleinen van winkelgebieden in de centra centraal. Tenzij maatregelen uit oogpunt van klimaatadaptatie en hittestress meer ruimte in het centrum vragen. Leegkomende detailhandelsruimte kan getransformeerd worden naar woningen.

8. We stimuleren **nieuwe en bijzondere manieren van wonen**. Er is experimenteerruimte voor vernieuwende, flexibele en tijdelijke woonvormen.

9. We willen komen tot optimale lokale en regionale afstemming van vraag en aanbod in **wonen en zorg**. Ook hierbij in 1e instantie inzetten op hergebruik huidige gebouwen alvorens nieuw toe te voegen.

10. **Leefbaarheid is meer dan wonen** en daarom wordt gezocht naar verbindingen die de leefbaarheid versterken (bijvoorbeeld cultuur, voorzieningen en initiatieven die de sociale cohesie versterken).

11. **De economie benutten als aanjager** van de woningmarkt en kansen daarin benutten. Bijvoorbeeld slimme woonconcepten ontwikkelen om te voorzien in de woningbehoefte van nieuwe werknemers. Voor het thema arbeidsmigranten maken we regionaal beleid.

Bijlage V Beleidskader spoedzoekers

1. Inleiding

Spoedzoekers worden ze genoemd, maar wie zijn dat nu eigenlijk? Mensen die om zeer uiteenlopende redenen snel een huis nodig hebben. Ze komen hier tijdelijk werken of studeren, zijn net gescheiden of zijn dakloos door psychosociale problemen. Zonder mensen in hokjes te stoppen geven we in dit beleidskader inzicht wie tot de definitie van spoedzoeker behoort. We maken daarbij een doorkijk naar verantwoordelijkheden en (mogelijke) oplossingen.

Aanleiding voor deze notitie is onder andere motie van de gemeenteraad uit het voorjaar met betrekking tot spoedzoekers in recreatiewoningen. Doel van de motie was de krapte op de bestaande woningvoorraad te verlichten en zogenaamde “spoedzoekers” een tijdelijke oplossing te bieden. De raad heeft daarbij de volgende situaties benoemd:

- Overbrugging in verband met de bouw van een nieuwe woning in de gemeente Aalten;
- Overbrugging tussen verkoop woning en overdracht vervangende woning;
- Vervangende woonruimte bij een relatiebreuk met een tijdelijke overbrugging tot het verkrijgen van een (huur)woning in de gemeente Aalten.

Daarnaast zien we nog meer groepen op de woningmarkt die met spoed een woning nodig hebben/
wensen.

Ondanks dat het college ziet dat bepaalde groepen op de woningmarkt in de knel komen, zijn recreatiewoningen om meerdere redenen niet geschikt om invulling te geven aan deze behoefte. Daarom heeft het college in raadsmededeling nr... aangegeven een alternatieve oplossing te zoeken. En een en ander uit te werken in de woonvisie 2020-2025.

Om antwoord te kunnen geven, welke oplossing nodig is voor welke groep, definiëren we het begrip “spoedzoeker” langs drie lijnen:

- Wettelijke verantwoordelijkheden (voor wie zijn we er);
- Maatschappelijke opgaven (voor wie willen we er nog meer zijn);
- Optionele taken (wat kunnen we nog meer doen).

2. Wettelijke verantwoordelijkheden – voor wie zijn we er!

Woningcorporaties hebben op grond van de (gewijzigde) Woningwet een wettelijke taak voor het huisvesten van mensen die niet zelfstandig woonruimte kunnen vinden en om die reden een beroep doen op sociale huisvesting. Waaronder huishoudens met problemen rond gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten.
Gemeenten hebben op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) taken voor huisvesting van hun inwoners op het gebied van maatschappelijke opvang en beschermd wonen. De rijksmiddelen hiervoor komen nu nog toe aan centrumgemeenten (i.c. gemeente Doetinchem), met ingang van 2022 krijgen de gemeenten deze middelen zelf Tevens hebben gemeenten op grond van deze wet de plicht om inwoners te helpen zo lang mogelijk zelfstandig in hun huis te laten wonen. Daarnaast hebben gemeenten op grond van de wet Inburgering de plicht om nieuwkomers te huisvesten.

Het gaat hierbij om de volgende groepen:

- *Huishoudens in een multi-probleemsituatie*
  Het gaat hier vaak om een combinatie van problemen met gezondheid, veiligheid, opvoedingsproblemen, sociale factoren, overmacht of calamiteiten. Voor deze groepen hebben we met De Woonplaats afspraken over een convenantwoning. Dit betekent dat met het gezin afspraken worden gemaakt over wonen in combinatie met hulp en/of ondersteuning. De woonplaats jaarlijks (ongeveer) drie woningen beschikbaar als zogenaamd convenantwoningen aan (het lokaal zorgnetwerk van) de gemeente. Dat wil zeggen, dat als de gemeente vindt dat er een situatie is waarbij een woning de oplossing is, De Woonplaats die buiten de reguliere woonruimteverdeling om beschikbaar stellen. Deze persoon kan deze woning op naam krijgen, maar er kunnen ook redenen zijn waarom het beter is dat eerst een zorgpartij huurt en de woning, als het goed gaat na een jaar op naam zetten (‘omklapconstructie). Bij het huurcontract worden, vaak samen in overleg, voorwaarden gesteld in de vorm van een allonge bij het huurcontract. Daar kunnen allerlei afspraken in komen, over bijvoorbeeld de huurbetaling maar ook over het aantal huisdieren tot het aanvaarden van hulpverlening en alles wat daartussen zit.
  Deze afspraak komt voort uit het feit dat in de gemeente Aalten geen huisvestingsverordening is vastgesteld, waardoor er geen urgentieregeling is. Daarom is met een aantal zorgpartijen (waaronder Leger des Heils, Lindehout, GGNet, Sensire Maatschappelijk werk, de gemeenten in de Achterhoek)) afgesproken dat, indien een urgente situatie zich voordoet De Woonplaats een woning beschikbaar stelt.

- *Statushouders*
  Statushouders worden ook wel vergunninghouders of verblijfsgerechtigden genoemd. Nadat hen een vergunning is verleend, hebben zij daarmee ook recht op woonruimte. Een statushouder komt in aanmerking voor een sociale huurwoning. Dit bevordert de doorstroom in de AZC’s. Iedere gemeente moet naar grootte (aantal inwoners) een percentage statushouders opnemen. Het aantal wordt ieder half jaar bepaald door de rijksoverheid (taakstelling) In 2020 is deze taakstelling

in totaal 19 personen, dit kunnen eenpersoonshuishoudens zijn, maar ook (grotere) gezinnen. Overigens kan dit aantal jaarlijks behoorlijk fluctueren afhankelijk van de instroom. In de prestatieafspraken met De Woonplaats is vastgelegd dat deze doelgroep met urgentie wordt gehuisvest.

- *Opvang dak- en thuislozen*
  Hiervoor wordt regionaal samen gewerkt de gemeenten in de regio. De centrumgemeente is verantwoordelijk voor de opvang van deze doelgroep. Op dit moment wordt onderzocht of het concept Housing First kan worden ingezet voor deze doelgroep. Dit houdt in dat deze doelgroep in aanmerking komt voor een woning zonder verplichte behandeling of toezicht. Wél moeten mensen zich houden aan het huurcontract (betalen huur, geen overlast etc.) en moet men 1x per week contact hebben met begeleiding. Begeleiding is 24/7 bereikbaar en indien nodig ook voor de buurt (als men zich zorgen maakt, als er toch overlast wordt ervaren).

- *Verplichte verhuizing in verband met noodzakelijke WMO aanpassing in de woning*
  Hierbij gaat het om de groep inwoners die nu (nog) wonen in een ongeschikte woning, waarbij de gevraagde aanpassing hoger ligt dan het maximum dat is opgenomen in de verordening Sociaal domein (hoger dan € 50.000 prijspeil 2020). Indien het een eigen woning betreft, ligt de verantwoordelijkheid bij de eigenaar zelf. Daar waar het gaat om een huurder van de Woonplaats is de afspraak gemaakt, dat geschikte woningen bij voorrang worden toegewezen. Wanneer een geschikte/aangepaste woning vrijkomt, De woonplaats deze maximaal een half jaar vrij houdt voor eventuele nieuwe zorgvragers. De gemeente betaalt in deze periode de huur. Op dit moment komt dit slechts een enkele keer per jaar voor.

Zijn er aanvullende afspraken en/of oplossingen nodig?
Voor onze wettelijke verantwoordelijkheden hebben we afspraken met De Woonplaats. De huidige afspraken en voorzieningen zijn op dit moment toereikend voor de opgave. Er zijn geen aanvullende maatregelen nodig. Belangrijk om te weten is dat in geval van overmacht, zoals bij brand en mogelijke levensbedreigende situaties er altijd maatwerk geleverd kan worden.

3. Maatschappelijke opgaven – Voor wie willen we er nog meer zijn

Zowel de gemeente Aalten als De Woonplaats voelen een verantwoordelijkheid voor de huisvesting van die mensen die in de knel zijn gekomen als gevolg van medische, sociale en of financiële problematiek. Dit geldt te meer als er minderjarige kinderen in de knel dreigen te komen (voorkomen dat het acuut wordt).
Huisvesting voor deze groepen is niet direct een wettelijke taak. Desondanks zien we, vanuit onze maatschappelijke verantwoordelijkheid, toch de taak om voor een aantal groepen makkelijker te maken om een woning te vinden. Zeker nu de druk op de woningmarkt alsmaar toeneemt is de (ongeorganiseerde) flexibele schil op de woningmarkt klein.
Er gaat een preventieve werking uit om voor deze groepen een deel van de woningvoorraad beschikbaar te hebben. Geen zorgen over een dak boven je hooft zorgt ervoor dat je de focus en aandacht kunt hebben voor andere zaken. Zoals het zoeken naar een baan, de zorg voor je kinderen of het oplossen van je betalingsproblemen. Hierdoor wordt in veel situaties voorkomen dat een inwoner of gezin alsnog in een multiprobleemsituatie terecht komt.

Het gaat hierbij om de volgende groepen:

- *Uitstroom GGZ*
  Hierbij gaat het om inwoners met een GGZ problematiek die van een Indicatie van intramurale zorgsetting naar zelfstandig wonen gaan, al dan niet met ambulante begeleiding. Er zijn regionale afspraken gemaakt om de uitstroom van Beschermd wonen op te kunnen vangen. Hiervoor wordt onder andere de omklapwoning ingezet. Het gaat om een woning, die door de Opdrachtnemer van een woningcorporatie wordt gehuurd. Het betreft een zelfstandige wooneenheid. Hierbij wordt de afspraak gemaakt, om deze uiterlijk na 1 jaar om te klappen tot een zelfstandige woning op naam van de Cliënt.
  Op dit moment lijken deze afspraken te volstaan. We evalueren deze afspraken periodiek, en mocht blijken dat aanpassing nodig is, dan gaan we hierover in gesprek met regiogemeenten GGZ en woningcorporaties.

- *Uitstroom Jeugdzorg*
  Hierbij gaat het om jongeren tussen de 18 en 23 jaar die van een Indicatie van intramurale zorgsetting naar zelfstandig wonen gaan, al dan niet met ambulante begeleiding. Er zijn op dit moment geen afspraken maar zijn wel wenselijk (vergelijkbaar met uitstroom Beschermd Wonen). Het is jammer als door een woonprobleem de stap naar zelfstandig wonen niet lukt.

- *Onveilige thuissituatie*
  Gezinssituaties waarbij een veilig thuis in het geding is. Voor een of meer gezinsleden is met spoed een andere woning nodig (de-escalerende werking). Als de veiligheid van minderjarige kinderen in het geding is, is de mogelijkheid voor crisisopvang. Vanuit de crisisopvang wordt gekeken naar vervolgstappen. Zelfstandig een woning zoeken of eventueel een ‘convenantwoning’ in samenspraak met De Woonplaats.

- *Adreslozen zonder sociale problematiek*

  Mensen die door bijvoorbeeld ontslag, te weinig zzp-inkomsten, ernstige (hypotheek)schulden of door handhaving op de recreatieparken geen woonadres meer hebben.. Het hebben van een woning is een primaire levensbehoefte. Zonder woning is het risico op andere maatschappelijke problemen groot. Dit willen we voorkomen door tijdelijke woningen beschikbaar te stellen. We verwachten dat het hebben van een huis, ervoor zorgt dat het risico op het afglijden naar een multiprobleemsituatie, in veel gevallen kan worden voorkomen. We starten aan de hand van een pilot met onze eigen woning aan de Bredevoortsestraatweg 110 in Aalten. Een potentiële huurder komt hiervoor alleen in aanmerking als hij/zij zich verklaart maximaal in te spannen om tot een permanente oplossing te komen. Zoals het structureel reageren op vrijkomend huuraanbod. De verhuur is altijd tijdelijk van aard en voor kortere periode(s).

- *Huisuitzettingen*

  Hierbij gaat het om een huishouden met bijvoorbeeld betalingsproblemen of waarbij sprake is van een overlastsituatie. Er is geen sprake van een multi-probleemsituatie. Voor deze gevallen zijn procedures afgesproken: Procedure preventie huisuitzetting bij huurachterstand en Procedure preventie huisuitzetting bij overlast. Hierin zijn afspraken gemaakt met De Woonplaats en maatschappelijk werk om vroegtijdig problemen te signaleren en ondersteuning te bieden met als doel huisuitzetting te voorkomen. Beschreven zijn termijnen, de verschillende stappen en ieders rol in het proces. De afspraken zullen overigens naar verwachting in 2020 worden vervangen door nieuwe afspraken: het nieuwe kans-beleid. Maatschappelijk werk zal in de nieuwe afspraken geen rol meer hebben bij huurachterstanden, in plaats daarvan wordt rechtstreeks doorgeschakeld naar de gemeentelijke schuldhulpverlening.

Zijn er aanvullende afspraken en/of oplossingen nodig?

Voor een groot deel zijn de afspraken met De Woonplaats toereikend. Daarnaast vindt een groot deel van deze groep zelf zijn weg in de particuliere (huur)sector of bij hun sociale netwerk. We merken wel, dat door de toenemende druk op de woningmarkt, het moeilijker wordt om een (tijdelijke) oplossing te vinden. Geen zorgen over een dak boven je hoofd kan een belangrijke preventieve werking ter voorkoming van toekomstige multiprobleem situaties. Om deze reden stellen we als gemeente, als pilot onze eigen woning(en), die vaak in eigendom zijn, wegens (vroegere) ruimtelijke ontwikkelingen, ter beschikking voor kortere periodes, bijvoorbeeld een half jaar. Het gaat hierbij om de groep ‘Adreslozen zonder sociale problematiek’. In alle andere gevallen voorzien de bestaande afspraken en faciliteiten. Mochten we merken dat één woning onvoldoende is dan maken we afspraken met De Woonplaats om hier tijdelijk woningen voor beschikbaar te stellen. Hierbij kan gedacht worden aan woningen die op de nominatie staan om verkocht te worden.

4. Optionele taken - wat kunnen we nog meer doen?

Er zijn ook andere redenen waarom mensen op korte termijn behoefte hebben aan huisvesting. Bijvoorbeeld bij de verkoop of verbouwing van de woning, een tijdelijke huisvestingsbehoefte van tijdelijke arbeidskrachten, studenten of stagiaires. Hier hebben noch de gemeente, noch De Woonplaats wettelijke of maatschappelijke taken. Toch leeft bij de raad van de gemeente Aalten de wens om ook voor deze groepen passende (tijdelijke) huisvesting te kunnen bieden.
In de bijlage bij de raadsmededeling is al uitvoerig onderbouwd waarom vakantiewoningen op recreatieparken of daarbuiten, voor deze behoeften aan huisvesting niet geschikt zijn. Een groot deel van deze vraag komt voort uit het tekort aan betaalbare woningen. Als er voldoende woningen zijn, dan is er ook voldoende ruimte om ergens tijdelijk te wonen. Door de toenemende druk op de woningmarkt komen deze groepen nu toch in de knel. Vanuit economische perspectieven kan de gemeente een stimulerende en faciliterende rol vervullen in de huisvesting van deze “spoedzoekers”.

Het gaat hierbij om de volgende groepen:

- *Arbeidsmigranten minimum inkomen*
  Hierbij gaat het vaak om Midden- en Oost-Europeanen (MOE-landers) die in de regio bij een van de productiebedrijven werkzaam zijn. De verantwoordelijkheid voor huisvesting van deze groep ligt primair bij de werkgever. We vinden het belangrijk dat huisvesting van deze groep wel voldoet aan de minimale kwaliteitseisen. In de regio zijn hier in gezamenlijkheid uitgangspunten voor bepaald. Als gemeente faciliteren we eventuele toekomstige initiatieven van werkgevers uit onze gemeente, mocht er behoefte zijn aan huisvesting voor arbeidsmigranten.

- *Arbeidsmigranten overig (expats)*
  Hoger opgeleide buitenlandse werknemers, hier in de regio gaat het veelal om technisch personeel.

- *Trainees/afstudeerders/Stagiaires*
  Jongeren die al dan niet tijdelijk, werkervaring opdoen bij bedrijven/organisaties in de regio en hiervoor (tijdelijk) passende huisvesting nodig hebben. Indien (particuliere) investeerders een passend plan indienen voor het afwegingskader dan is de grondhouding van de gemeente positief. We ondernemen zelf geen initiatief of projecten voor deze groep op te starten.

- *Scheiding*
  Partners (met of zonder kinderen) die hebben besloten niet meer samen te willen wonen. Een of beide partners is met enige spoed op zoek naar een andere woning. Scheidingsgevallen vallen niet onder urgentie. Als de veiligheid van minderjarige kinderen in het geding is, is de mogelijkheid voor crisisopvang. In

overige situaties heeft de gemeente en andere maatschappelijke organisaties geen verantwoordelijkheid en is het aan het individu om zelf tot een oplossing te komen.

- *Tijdelijk woningzoekenden tussen 2 woningen*
  Hierbij gaat het om een groep die hun woning hebben verkocht, maar nog geen andere woning hebben, of wachten op een nieuwbouw woning. Het betreft hier een groep die bewust zelf de keuze maakt om (tijdelijk) geen woning te hebben. De gemeente vindt dit een eigen verantwoordelijkheid.

- *Mensen die zelf vinden dat ze urgentie zouden moeten krijgen*
  Iedereen die niet valt onder een van de eerder beschreven groepen. Ofwel, de uitzonderingen. Primair heeft deze groep een eigen verantwoordelijkheid. Belangrijk om te weten is dat in geval van overmacht, zoals bij brand en mogelijke levensbedreigende situaties er altijd maatwerk geleverd kan worden.

Zijn er aanvullende afspraken en/of oplossingen nodig?
Zoals de term 'optioneel' al doet vermoeden ligt er voor gemeente geen wettelijke of maatschappelijke verplichting om huisvesting voor deze categorie in te voorzien. Soms is het vanuit politieke en of economische redenen wenselijk is om voor deze categorie huisvesting te faciliteren. Een veel gevallen betreft het ook een regionale opgave. Via de verschillende thematafels in de regio brengen we de behoefte aan betaalbare flexibele woningen onder de aandacht. De opgave voor huisvesting van personeel krijgt op deze wijze een 3O brede aanpak.

- **Postadres** Postbus 101 7100 AC Winterswijk

Bezoekadres : Stationsstraat 25
Telefoon : (0543) 543 543
Fax : (0543) 543 065
E-mail : gemeente@winterswijk.nl
Internet : www.winterswijk.nl
KvK : 09219446

Woningstichting De Woonplaats
Postbus 23
7500 AA ENSCHEDE

Zaaknummer : 214726
Uw kenmerk : -.-
Bijlage(n) : -.-
Kopie aan :
- B&W gemeente Aalten
- B&W gemeente Oost Gelre
- B&W gemeente Winterswijk

Team : Omgeving
Behandeld door : Egge Rouw
Verzenddatum : 16 oktober 2020

Onderwerp : Visitatierapport 2016-2019 De Woonplaats

Geachte mevrouw Wolters, Beste Marion,

Hierbij vragen wij uw aandacht voor het volgende.

Op 3 september hebben de gemeenten Aalten, Oost Gelre en Winterswijk bestuurlijk overleg met u gehad over het Visitatierapport Woningcorporatie De Woonplaats 2016 -2019. Als partners zijn wij ook geraadpleegd door de visitatiecommissie. Het visitatierapport laat zien dat De Woonplaats op veel terreinen prima scoort, maar dat er ook nog verbeterpunten zijn. Wij kunnen ons grotendeels vinden in deze conclusie en feliciteren u met dit resultaat.

Zoals in het overleg van 3 september jl. aangegeven, zetten we als gezamenlijke gemeenten onze verbeterpunten nog graag even op een rij. Naast het spiegelen op de geleverde prestaties van de afgelopen 4 jaren geven wij ook graag een aantal toekomstgerichte aanbevelingen voor de komende jaren.

Meer aandacht voor lokale en regionale verschillen
Het rapport geeft de weergave van het presteren van De Woonplaats in het volledige werkgebied. De prestaties van De Woonplaats per afzonderlijke gemeenten / regio's zijn daardoor niet te zien. We vinden het jammer dat onze lokale inbreng niet altijd herkenbaar terugkomt in het rapport. Deze werkwijze is conform de geldende richtlijnen, maar bij de volgende visitatie willen we graag inzicht in het oordeel van de commissie voor de afzonderlijke gemeenten. Dit kan mogelijk helpen voorkomen dat het beeld blijft bestaan dat de focus vooral op Enschede ligt.

Enkele fouten in de rapportage
Het concept rapport is niet vooraf ter inzage gezonden aan de gemeenten voor een check of alle geleverde input goed is verwerkt. Dit is wel toegezegd door de commissie. Er staan nu een aantal fouten in het rapport. Zo worden er bijvoorbeeld verouderde regionale beleidsstukken aangehaald. Zoals u in het overleg heeft aangegeven is er vanwege de corona maatregelen (nog) geen brede terugkoppeling geweest.

Zorgen over investeringscapaciteit van De Woonplaats in de Achterhoek
De gemeenten hebben zorgen over de investeringen in duurzaamheid, herstructurering en het toevoegen van nieuwbouw. De trage besluitvorming moet sneller en bij de sturing moet explicieter aandacht worden besteed aan de concretisering van de maatschappelijke opgave. Het moet duidelijk zijn wat De Woonplaats wil bereiken en hoe dat wordt uitgevoerd.

Het proces moet het beter mogelijk maken te toetsen hoe succesvol de doelen worden bereikt. We hebben behoefte aan meer informatie en inzicht. We willen meer transparantie over wat De Woonplaats daadwerkelijk doet. We willen betrokken worden bij de overwegingen en meegenomen worden in de financiële dilemma's. Om voldoende voortgang te boeken stellen wij voor om per gemeente een plan van aanpak te maken voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad en de nieuwbouw van woningen. Hierbij moet worden uitgegaan van de door de gemeente aangegeven (groei)scenario's. De gemeentelijke (concept) woonvisies geven onzes inziens voldoende concrete handvatten en onderbouwing.

Duurzaamheid
In de Achterhoek is 3O breed afgesproken in 2030 CO_2 neutraal te zijn. De Woonplaats heeft aangegeven deze ambitie niet te halen. We verwachten vanwege de gemeentelijke doelstellingen en de gemaakte afspraken dat De Woonplaats zich maximaal gaat inspannen dat deze doelstelling wordt gehaald. Uit nader onderzoek moet blijken hoe groot deze bijdrage is.

Blijvende aandacht voor communicatie
Een aantal verbeterpunten uit het rapport worden onderschreven, zoals communicatie en gevoel voor de politieke omgeving. De stijgende lijn voor communicatie moet worden vastgehouden. De beschikbaarheid en transparantie van informatie moet beter, zoals het inzicht in de reële wachttijden voor diverse doelgroepen.

Het ondernemingsplan: Nieuwe ronde, nieuwe kansen
De Woonplaats staat aan het begin van een nieuwe ondernemingsplan. Wij vragen aandacht om in het nieuwe ondernemingsplan in te zoomen op de lokale aandachtspunten en ons, inclusief de gemeenteraden actief te betrekken bij de voorbereiding. De verbeterpunten voor de toekomst geven blijk van een nieuwe realiteit die vanzelfsprekend tot uiting komt in het ondernemingsplan. Wij verwachten een duidelijke visie van De Woonplaats op de kerntaak en de daarmee verbonden maatschappelijke opgaven. Uiteraard mag de samenwerking met woningcorporatie Domijn niet leiden tot verminderde focus en investeringsbereidheid in onze 3 gemeenten.

Tot slot
Met de bovenstaande conclusies en verbeterpunten verwachten we onze samenwerking een kwalitatieve impuls te geven en vertrouwen we er op dat we samen nog betere resultaten kunnen bereiken voor de verschillende doelgroepen in onze gemeenten.

Met vriendelijke groeten

De wethouders Wonen van de gemeenten

Oost Gelre	Aalten	Winterswijk
		
De heer B. Porskamp	De heer T. Kok	Mevrouw I.K.G. Klein Gunnewiek

COMMENTAARNOTA REACTIES CONCEPT WOONVISIE 2020-2025 **18 februari 2020**

	indiener	Samenvatting reactie	gewenste aanpassing / antwoord
1	Echtpaar uit Aalten	Stel op leeftijd willen graag beleid voor splitsing woning / bijgebouw in de tuin in Aalten voor zoon en schoondochter. Nu geen mantelzorg, maar in de toekomst wellicht wel, eerder preventief.	- Verzoek zou via afwegingskader meegenomen kunnen worden. - Het afwegingskader biedt aanknopingspunten om, onder voorwaarden, concepten als meergeneratiewoningen / kangoeroewoningen toe te staan. - Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de woonvisie. - Samen met indiener kunnen we kijken wat er in hun situatie mogelijk is.
2	Inwoonster van Dinxperlo	Mevrouw wil graag in gesprek met gemeente over transformatie van een “bepaald” gebouw naar starterswoningen	Met initiatiefnemer wordt een afspraak gemaakt om het idee te bespreken. Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de woonvisie.
3	Inwoner van de gemeente Aalten	Meneer doet een oproep om de ambities voor verduurzaming van de bestaande voorraad aan te passen. De stellingname over de verouderde woningvoorraad van 1975 zou niet kloppen. Daarnaast zijn de technieken er volgens indiener nog niet.	Wij begrijpen de zorgen van de indiener. Belangrijke opgave in de woonvisie is ook de draagkracht van inwoners in de relatie tot de ambities en opgaven. De gemeente gaat met inwoners de opgaven rondom de energietransitie op wijkniveau oppakken. Het is niet de intentie van de gemeente om inwoners te verplichten tot het nemen van maatregelen. Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de woonvisie.
4	Inwoner van de gemeente Aalten	Meneer geeft de complimenten aan de gemeente.	Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de woonvisie
5	Inwoonster van Aalten	Mevrouw vraagt of rekening is gehouden met het aanbod van huurwoningen van het BPL Pensioen van de Landbouw. Zij vinden deze “middenhuur” een belangrijke categorie in de toekomst.	Er bleek een dispuut te zijn met de betreffende verhuurder over noodzakelijk onderhoud. Inmiddels is tussen partijen contact geweest en is het probleem opgelost. Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de woonvisie
6	De Woonplaats	De Woonplaats heeft aangegeven dat zij: - Het proces totstandkoming van de woonvisie als prettig heeft ervaren. - Eerder genoemde opmerkingen gedurende het proces grotendeels zijn verwerkt. - Zich kan zich vinden in de benoemde speerpunten en doelstellingen - De woonvisie op bepaalde onderdelen te ver uitgewerkt vindt en de doorvertaling naar maatregelen op sommige gebieden te concreet. Zij vraagt om in het vervolgproces om een blijvend dialoog.	We hebben in de uitwerking van ons woonbeleid er bewust voor gekozen om naast visie ook concreet in te zoomen op (mogelijke) maatregelen / acties. Dit heeft mogelijk tot gevolg dat we soms suggesties of oplossingen bieden die afwijken van huidig beleid / afspraken. Ons inziens niet direct een reden om de woonvisie aan te passen, maar wel om dit onderwerp van gesprek te laten zijn bij de verdere uitwerking in de prestatieafspraken.

7	Wonion	Complimenten voor de woonvisie	Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de woonvisie
8	Ondernemer uit Dinxperlo i.s.m. initiatiefnemer zorgconcept	1. Vraagt specifiek aandacht voor het afwegingskader. Heeft zorgen over een te rigide beleid waardoor plannen die volgens hem hard nodig zijn, alsnog sneuvelen. 2. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de opgave rondom wonen en zorg. Hoe hard is het cijfer over de behoefte aan intramurale zorgplaatsen? Is dit niet te veel een momentopname?	1. Het afwegingskader is al vastgesteld door de raad en als bijlage toegevoegd aan de woonvisie. Er heeft een gesprek plaats gevonden n.a.v. de ingediende reactie. De feedback nemen we mee en is onderdeel van de evaluatie van het afwegingskader eind 2020 2. Voor het onderdeel wonen en zorg gaan we nogmaals kijken naar alle onderzoeken om meer duidelijkheid te krijgen over de kwantitatieve behoefte. Naast intramurale zorg zien we m.n. ook een stijgende behoefte aan allerlei tussenvormen. Voorstel is om geen absoluut getal te noemen in t de woonvisie en als actiepunt op te nemen de behoefte aan de verschillende woonzorgvormen met te monitoren en nader te onderzoeken.
9	Bestuur vereniging Bredevoorts Belang	1. Oproep voor concrete doorvertaling woonvisie, waaronder voor inwoners met een lager inkomen (niet zijnde starters en senioren). Hiervoor is te weinig aandacht. 2. Nieuwbouw richt zich te veel op Aalten en Dinxperlo. 3. De woonvisie houdt onvoldoende rekening met potentiële arbeidskrachten van buiten de regio die hier een baan kunnen krijgen en daarvoor ook een woning nodig hebben. 4. In hoeverre wordt in de woonvisie rekening gehouden met steengoed benutten? 5. Op welke wijze levert de woonvisie een bijdrage aan een evenwichtige leeftijdsopbouw, ter voorkoming van de negatieve effecten van ontgroening?	1. Voldoende betaalbare woningen heeft onze constante aandacht. Zowel in de woonvisie als in de jaarlijkse prestatieafspraken met De Woonplaats is dit een belangrijk punt. Naast voldoende betaalbare woningen voor de lagere inkomens, zien we dat met name starters moeilijker aan een woning komen, door de hogere verkoopprijzen en de inkomensgrenzen in de sociale huur dreigen zij tussen wal en schip te vallen. Daarom vinden we het belangrijk om naast aandacht voor voldoende betaalbare woningen, ons te richten op extra aanbod voor starters. Dit doen we door ruimte te bieden voor starterswoningen. Daarnaast zien we een steeds grotere groep ouderen. Het rijksbeleid is er op gericht om zorg zo lang mogelijk thuis te leveren. Veel woningen zijn hier niet geschikt voor. Vandaar dat we er ook voor kiezen om extra aandacht te hebben voor voldoende levensloopgeschikte woningen gericht op ouderen. Dit zorgt enerzijds voor doorstroming, dus vergroting van het aanbod voor andere groepen en anderzijds voor passende woningen voor ouderen. 2. Het afwegingskader woningbouw wordt nu verder uitgewerkt. Bredevoort is qua aard en schaal niet vergelijkbaar met grotere kernen Dinxperlo en Aalten. Toch zien we in Bredevoort wel vergelijkbare opgaven als in deze kernen. Daarnaast is Bredevoort niet vergelijkbaar met andere kleine kernen in de gemeente. Bij de afweging van nieuwbouw worden plannen voor Bredevoort op eenzelfde wijze afgewogen als voor Aalten en Dinxperlo. 3. Met de Achterhoekse regiogemeenten hebben we afgesproken in te zetten op kwaliteit en minder op kwantiteit. Dit betekent dat er ruimte is voor nieuwe woningen, en ook voor inwoners van buiten de gemeente. Goed monitoren is daarbij wel het devies.

			4. Steengoed Benutten is een instrument van de provincie Gelderland. Wij zijn constant in gesprek met de provincie Gelderland over transformatieopgaven binnen de gemeente. 5. Nieuwbouw heeft relatief een zeer beperkt effect op de samenstelling van de totale woningvoorraad en daarmee op de samenstelling van de bevolking. Daarnaast speelt mee dat ontgroening en vergrijzing het gevolg zijn van de babyboom na de tweede wereldoorlog. Een ontwikkeling waar heel Nederland vroeg of laat mee te maken krijgt. De verwachting is dat ca. 60% van de gemeenten te maken krijgen met een afname van het aantal inwoners op de lange termijn. Natuurlijk kunnen we er wel voor zorgen dat starters uit de gemeente Aalten en diegenen die zich willen vestigen de ruimte krijgen. Daar zet onze woonvisie dan ook op in.
10	Advocaat namens inwoner gemeente Aalten	1. De Advocaat geeft namens cliënt aan bezwaar te hebben tegen de formulering rondom de doelgroep woonwagenbewoners en stelt voor de tekst hierop aan te passen. 2. Daarnaast wordt verzocht ruimte te bieden om op de huidige, danwel andere locatie een standplaats te bieden.	1. De formulering in de woonvisie wordt aangepast. 2. Gemeente is nog in gesprek met de indiener van de reactie en cliënt over de huisvestingssituatie na het handhavingstraject op zijn huidige locatie.
11	Inwoonster van Aalten	Mevrouw geeft aan de ambities niet uitvoerbaar vinden. Dit heeft betrekking op: 1. Duurzaamheid, de kosten zijn door inwoners niet op te brengen 2. Technologieën zijn niet beschikbaar 3. Zorgen over de duurzaamheidsambities (10 jaar) in relatie tot zorgvuldigheid. Daarnaast vraagt mevrouw aandacht voor de realisatie van starterswoningen en levensloopgeschikte woningen voor senioren: 4. Mooi dat hier aandacht voor is, maar hoe kan het dat de nieuwbouw die nu te koop staat dat nog niet is en daarbij ook veel te hoog in prijs? 5. Ook voor starters (waaronder haar kinderen) ziet ze weinig tot geen betaalbaar aanbod. Overige opmerkingen: 6. De verduurzaming door De Woonplaats is in de praktijk niet zichtbaar. Wellicht dat kleine maatregelen plaatsvinden, maar grotere	1. Zie antwoord bij indiener 3. 2. Idem 3. Idem 4. De nieuwbouw die nu te koop staat komt voort uit afspraken uit het verleden. Deze plannen zijn al ontwikkeld voordat het huidige beleid is opgesteld. In het afwegingskader woningbouw zijn betaalbare en levensloopgeschikte woningen voor zowel starters als ouderen een belangrijk speerpunt. 5. Idem, zie ook 9.1. 6. Verduurzaming heeft onze constante aandacht bij de prestatieafspraken met De Woonplaats. Het Is echter zoeken naar een goede balans tussen het behoud van betaalbaarheid en verduurzaming. Daarnaast speelt mee dat de investeringscapaciteit van De Woonplaats beperkt is. We moeten met elkaar dus kiezen waar de (meeste) prioriteit ligt. 7. De opgave om eind 2020 de woningvoorraad van de corporaties op gemiddeld label B te hebben, is door De Woonplaats begin 2020 al gehaald. Natuurlijk zijn er woningen met een lager label, maar er

		ingrepen zijn door mevrouw niet gezien. Juist particulieren zouden meer doen. 7. Het realiseren van label B woningen door de corporatie lijkt onmogelijk. 8. Indiener stelt dat de bewering dat woningen niet meer op het aardgas aangesloten mogen worden onjuist is. De verplichting is komen te vervallen.	zijn ook zeker woningen met een hoger label. De opgave was dan ook dat de voorraad gemiddeld een label B moet hebben. 8. De verplichting tot gasaansluiting is komen te vervallen per 1 juli 2018 (Wet Voortgang Energietransitie). Feitelijk betekent deze nieuwe wet voor de netbeheerders echter een verbod. Bij vergunningaanvragen met gasaansluiting (na 1 juli 2018) gaat de gemeente met de aanvrager in gesprek omdat niet aan de EPC-berekening (energieprestatie) kan worden voldaan. Als de aanvraag niet wordt aangepast, moet deze worden geweigerd.
12	Sociale Raad Aalten	De Sociale Raad Aalten (SRA) kan zich in grote mate vinden in de visie, en deelt de bijbehorende uitgangspunten. Ter aanvulling heeft de SRA enkele opmerkingen / kanttekeningen. Samenvattend: 1. De SRA vindt de woonvisie enigszins terughoudend. Er komt onvoldoende naar voren wie de regie voert op voorgestelde plannen (van derden) en dringt aan op een voortrekkende rol van de gemeente en daarbij ook derden als corporaties / marktpartijen iets te bieden met bijbehorende (financiële) middelen, bijvoorbeeld ten behoeve van de doorstroming van ouderen. De SRA mist deze concrete doorvertaling en dekking. 2. De SRA wenst meer inzicht in welke woonvormen voor verschillende doelgroepen worden gerealiseerd. 3. De SRA ziet de woonvisie als uitgelezen kans om integraal samen te werken tussen de verschillende beleidsvelden, maar heeft daarbij zorgen over consistentie in de uitvoering, en ervaart dat wetgeving soms leidend is. 4. De SRA wil inzicht in hoe de woonvisie een vervolg krijgt (prestatieafspraken, evaluatie etc).	1. Wij begrijpen de behoefte van de sociale raad aan bijvoorbeeld een uitvoeringsplan. Een woonvisie is echter een ‘visiedocument’ met de stip op de horizon voor de komende jaren. Daarbij hebben we een eerste aanzet gemaakt, over hoe deze doelen kunnen worden bereikt. Een verdere invulling van het ‘hoe’ (wie, wanneer, bekostiging etc.) vindt zijn beslag in diverse uitvoeringsdocumenten, waaronder de prestatieafspraken met de woningcorporaties, bestemmingsplannen en overeenkomsten met marktpartijen. Budgettering en dergelijke loopt via de programmabegroting van de gemeente. Binnen onze begroting hebben we diverse reserves waar we een beroep op kunnen doen, waaronder “structuurversterking” kernen. Ook zijn alternatieve financieringsbronnen continu onderdeel van ons werk. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om Steengoed benutten, Leader en de regiodeal. 2. De kwalitatieve kaders voor nieuwbouw voor de verschillende (doel)groepen vinden hun beslag in het afwegingskader woningbouwplannen. 3. De woonvisie is in samenwerking met diverse beleidsvelden tot stand gekomen. Het heeft onze constante aandacht om bij de uitvoering van beleid een integrale afweging te maken in relatie tot het beoogde doel. 4. De woonvisie is de basis voor ons woonbeleid de komende jaren. Dit betekent concreet: a. dat we jaarlijks prestatieafspraken maken met De Woonplaats. b. Nieuwe woningbouwplannen kunnen toetsten en bijsturen aan de hand van de uitgangspunten in de woonvisie, en in het bijzonder het afwegingskader. c. Een kader en bestuurlijke legitimatie voor concrete ontwikkelingen zoals het centrumplan Dinxperlo en het project betaalbare tijdelijke woningen in de kleine kernen.

13	Inwoner van Dinxperlo	Indiener wil graag met de wethouder de mogelijkheden bespreken voor de particuliere aanleg van circulaire, modulaire tijdelijke woningen bedoeld voor verhuur aan ouderen.	Met de indiener wordt een afspraak gemaakt om het initiatief te bespreken. Geen aanpassing van de woonvisie nodig.