Thuis in Berkelland



Woonvisie gemeente Berkelland
2020 - 2025

gemeente Berkelland

Voorwoord

Al mijn hele leven woon ik in de gemeente Berkelland. Ik vind Berkelland eigenlijk gewoon geweldig. Er is geen andere plek waar ik zou willen wonen. En met mij geldt dat voor veel inwoners van onze mooie gemeente. Ze genieten van de ruimte, de rust en de groene omgeving. Daarnaast waarderen ze de voorzieningen, de verenigingen en het sociale leven.

Voor iedereen is een fijne woning van belang. Een plek waar je je thuis voelt, een plek waar je alleen of samen prettig woont. Als gemeente proberen we ervoor te zorgen dat er voldoende woningen zijn in allerlei soorten en maten. Niet iedereen wil tenslotte in hetzelfde huis wonen. Dat doen we voor de inwoners die nu al in de gemeente wonen, voor mensen die graag terugkeren naar deze gemeente, maar ook voor nieuwkomers van elders.

Waarom een woonvisie?
Een woonvisie is een document waarin de gemeenteraad het woonbeleid en haar ambities op het gebied van het wonen vastlegt. Het is daarna voor het college het uitgangspunt bij het maken van prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties. Én het vormt het kader waar nieuwe plannen aan worden getoetst.

In dit document geven wij aan wat we de komende jaren gaan doen om ervoor te zorgen dat onze woningen aantrekkelijk zijn. We zien dat we aandacht moeten hebben voor onze bestaande woningen. Zodat de mensen die er nu in wonen er langer kunnen blijven. Ook proberen we ervoor te zorgen dat (jonge) inwoners de moeite nemen een bestaande woning te kopen en naar hun wens te maken. Naast de bestaande woningen is er nieuwbouw nodig. In de kleine kernen zijn we hier al volop mee aan de gang en ook in de grote kernen gaan we aan de slag. Ten slotte hebben we speciale aandacht voor wonen en zorg. Wanneer het nodig is, moet hier aanbod voor zijn in de eigen gemeente. Zodat je in je vertrouwde omgeving kunt blijven.

Deze woonvisie schrijven we voor de periode 2020-2025. Uiteraard kijken we ook verder vooruit, bijvoorbeeld als het gaat om de demografische ontwikkelingen in de komende decennia. En op kortere termijn houden we allerlei ontwikkelingen nauwlettend in de gaten. Zodat, als het nodig blijkt, we ons beleid tussentijds bij kunnen stellen.

Maikel van der Neut
Wethouder Wonen



Inhoudsopgave

1. Onze ambitie 6
2. Toekomstgerichte woningen en wijken 8
3. Aantrekkelijke nieuwe woningen 14
4. Wonen, zorg en welzijn 19
5. Samenvatting 23

Bij dit document vindt u ook:

- Woonvisie 2020-2025 in relatie tot andere beleidsdocumenten – Bijlage 1
- Berkellandse Woonmonitor 2020 – Bijlage 2

1. Onze ambitie

Samen met partners, met inwoners, met initiatiefnemers, met belangenvertegenwoordigers en met andere overheden zijn drie samenhangende ambities geformuleerd die de kern vormen van de nieuwe woonvisie.

Ambitie 1: Toekomstgerichte woningen en wijken

We streven naar woningen die aantrekkelijk zijn, zowel voor de huidige als toekomstige bewoners. Meer variatie in woonvormen, kwaliteit en prijsklassen is nodig om voor alle inwoners passende en fijne woonruimte beschikbaar te hebben. De meeste woningen die in 2050 in Berkelland zullen staan, zijn er nu al. Er liggen stevige opgaven voor deze bestaande woningen. Bijna 60% van de woningen in Berkelland is 40 jaar of ouder. Er ligt een opgave in het moderniseren, verbeteren van de uitstraling, verduurzamen, levensloopgeschikter en asbestvrij maken van de woningen.

Een toekomstgerichte wijk houdt niet op bij de woningen. Een toekomstbestendige wijk is goed bereikbaar, vitaal, veilig, op weg naar aardgasvrij, geschikt voor jong en oud, met en zonder beperkingen, zonder wateroverlast of hittestress en mét duurzaam vervoer. Dit vraagt om een integrale aanpak, waarin alle belanghebbenden samenwerken.

Snelle veranderingen in de woningmarkt

Ontwikkelingen met gevolgen voor de woningmarkt volgen zich razend snel op. Consumentenvertrouwen, demografische ontwikkelingen en politieke keuzes (b.v. t.a.v. hypotheek en sociale huur) spelen altijd een grote rol in de woningmarkt. Anno 2020 zien we nieuwe thema's die belangrijk zijn. Denk aan een duurzaam en gezond gebruik van de aarde (luchtkwaliteit, bodemuitputting, afscheid fossiele brandstoffen) en gezondheid en veiligheid (binnenklimaat, klimaatadaptatie). De crisis van begin 2020 zal ook zeker gevolgen hebben. Dit vraagt om slim met onzekerheden en kansen om te gaan en om flexibiliteit in scenario's. Deze woonvisie is daarom niet in beton gegoten en vraagt in de uitvoering om goed de vinger aan de pols te houden en om adaptief vermogen van alle betrokken partijen om in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen. De jaarlijkse woonmonitor is daar een belangrijk instrument voor.

Ambitie 2: Aantrekkelijke nieuwe woningen

We willen nieuwbouw zoveel mogelijk inzetten voor wat de bestaande voorraad onvoldoende of (nog) niet kan bieden. We willen dat woningbouwontwikkelingen bijdragen aan een inclusieve samenleving en nieuwe energie geven aan oude wijken, kernen en het buitengebied. Elke ontwikkeling moet raak zijn en een bijdrage leveren aan de specifieke opgaven. We zien daarbij volop kansen voor creativiteit en innovatie. We willen bijvoorbeeld kansen benutten voor circulair bouwen en voor innovatieve bouwconcepten voor betaalbare koop. Goede, innovatieve woningbouwplannen die voldoen aan onze Kwalitatieve toetsingscriteria

krijgen de ruimte en vestigers kunnen, door in elke kern steeds enkele locaties ‘op voorraad’ te hebben, hun woonwens realiseren in Berkelland.

Het grootste knelpunt ervaren we bij jongeren. Veel van hen zijn op zoek naar een betaalbare, instapklare (eengezins)woning. We kunnen hen helpen door direct voor hen te bouwen, óf door het stimuleren van doorstroming. Verder ervaren we een knelpunt bij ouderen. De wens groeit om hun ruime eengezinswoning te verlaten voor een levensloop-bestendige woning. Voor mensen op hoge leeftijd is er vooral behoefte aan woonzorgvormen. Naast jongeren en ouderen willen we ook aantrekkelijker zijn voor gezinnen die willen doorstromen. Daardoor komen er weer betaalbare woningen beschikbaar.

Samenwerking in de Achterhoek

De Berkellandse woningmarkt staat niet op zichzelf. De Achterhoek visie 2030 gaat in op de regionale opgaven. Uit de visie:

”In de Achterhoek willen we een woningvoorraad die meebeweegt met de demografische ontwikkelingen en die kwalitatief en kwantitatief voldoet. Een aantrekkelijke en passende woningvoorraad is ook belangrijk voor het behouden en aantrekken van arbeidskrachten. We willen leegstand voorkomen en ruimte bieden aan nieuwe en bijzondere manieren van wonen. De verbinding tussen wonen, werken en aspecten als cultuur, recreatie, voorzieningen en sociale cohesie willen we versterken”.

“Juist in een regio waar het accent ligt op de bestaande woningen, zijn er volop kansen voor creativiteit en innovatie. Hoe kunnen we een leegstaand gebouw omvormen tot bijvoorbeeld (starters)woningen? Welke mogelijkheden zijn er voor ‘erfdelen’ in het landelijk gebied? De Achterhoek is een proeftuin voor nieuwe woonconcepten”.

Ambitie 3: Wonen, welzijn en zorg

Door de vergrijzing neemt de vraag naar woonzorgvormen toe. Mensen met een ondersteuningsvraag moeten op gelijke voet met anderen mee kunnen doen aan de samenleving. Wonen speelt hier een belangrijke rol in, maar er is meer nodig dan een goede woning. We willen een divers en samenhangend aanbod van wonen, ontmoeten, voorzieningen en zorg. Dat betekent wonen met mogelijkheden voor ontmoeting nabij, in een veilige en groene woonomgeving, en met winkels en voorzieningen in de buurt die nodig zijn voor het dagelijks leven. Dat is een uitdaging waar veel partijen bij betrokken zijn.

Als gemeente dagen we inwoners en ontwikkelende (bouw)ondernemers uit om samen met ons invulling aan deze ambities te geven. Van ons als gemeente mag u verwachten dat we regie voeren op het geheel van het woonbeleid. We denken mee, faciliteren en spannen ons in om belemmeringen weg te nemen.

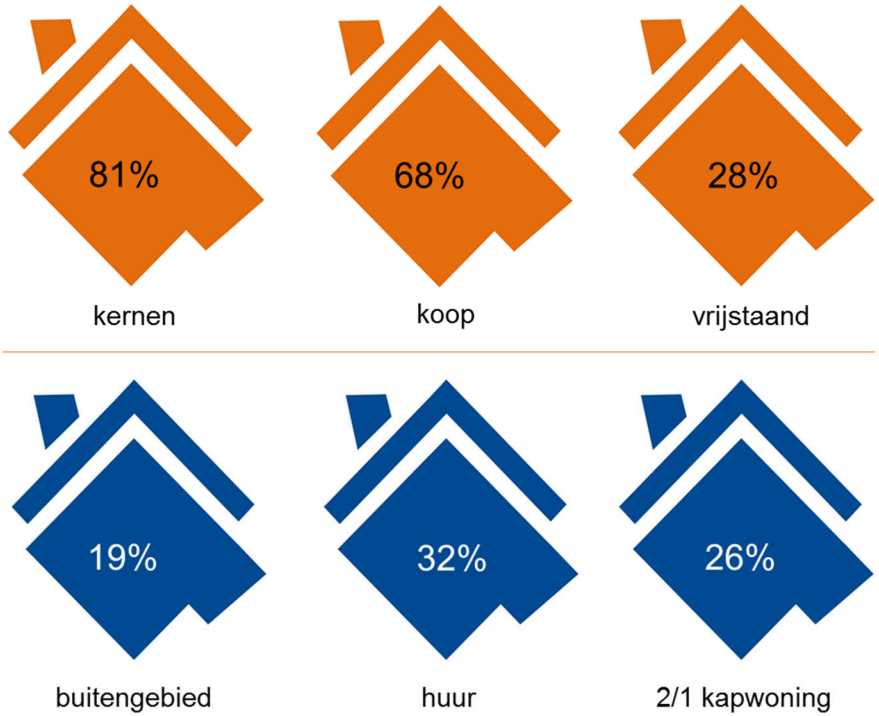
Relatie met voorgaand beleid

Deze ambities borduren voort op het wendbaar woonbeleid uit 2018 en het collegeprogramma 2018-2022. In bijlage 1 een overzicht van het bestaande beleid. De onderbouwing van de in deze woonvisie genoemde opgaven vindt u in bijlage 2: de woonmonitor 2020.

2. Toekomstgerichte woningen en wijken

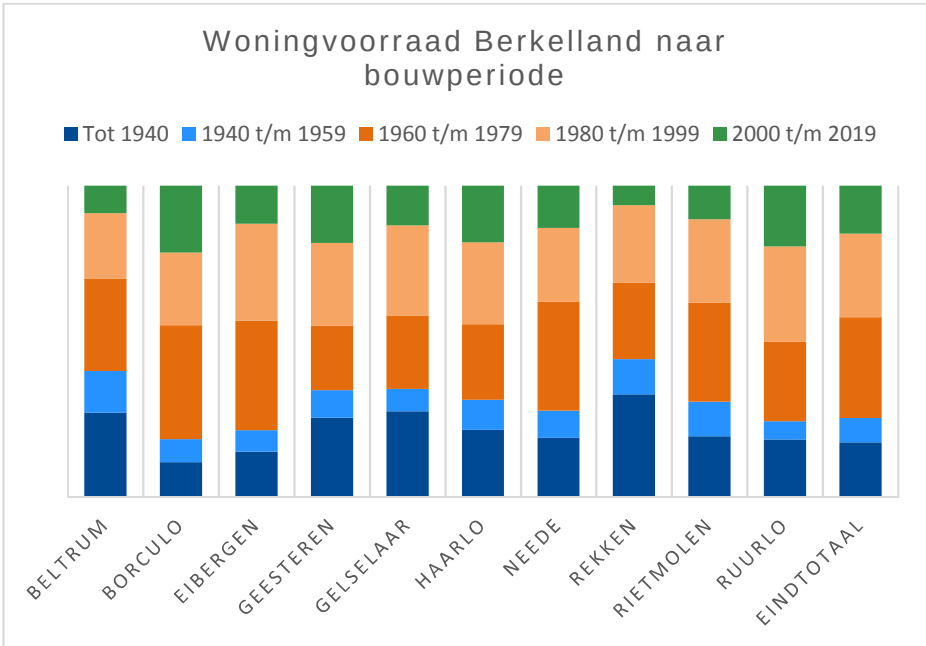
Wat speelt er?

Berkelland heeft ruim 43.000 inwoners in ruim 19.500 woningen. Een groot deel van het woningaanbod is vrijstaand of twee-onder-een-kap en in het middeldure / dure segment, terwijl er ook veel behoefte is aan betaalbare woningen voor starters en senioren. Er ligt daarnaast een opgave in het moderniseren, verbeteren van de uitstraling, verduurzamen, levensloopgeschikter maken en asbestvrij maken van de woningen en de wijken.



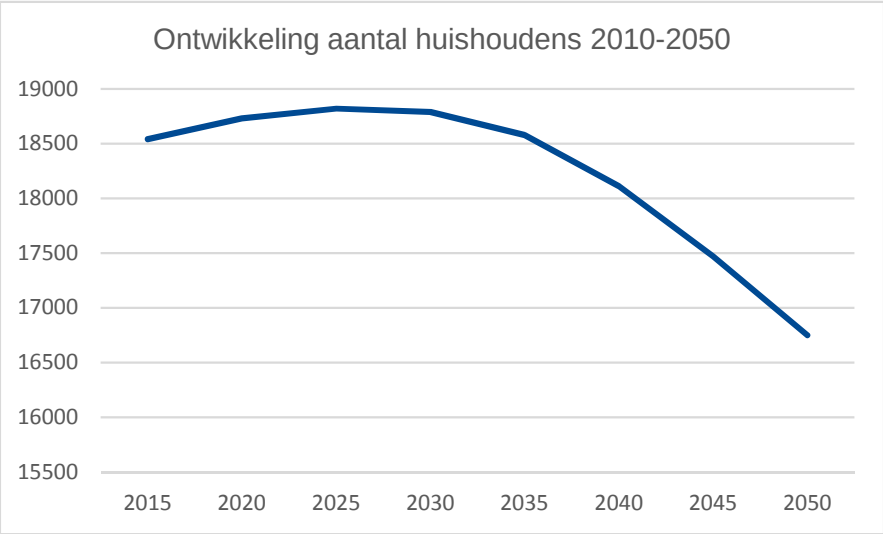
Gedateerde woningvoorraad

Het overgrote deel van de woningvoorraad van de toekomst staat er al. Delen van de bestaande woningvoorraad spelen onvoldoende in op de behoefte. Deze woningen zijn gedateerd, bevatten asbest, zijn niet duurzaam en/of levensloopbestendig of passen qua type niet bij de vraag. Van de woningen in Berkelland is bijvoorbeeld 58% ouder dan 40 jaar. Als je huis je al decennia bevalt, hoe zorg je ervoor dat je op je oude dag



niet alsnog moet verhuizen als je bijvoorbeeld extra zorg nodig hebt? En is straks de energierekening nog wel betaalbaar? En wat doen we met het asbest? En wat doe je als deze vragen tegelijk op je afkomen? Met onze gezamenlijke inzet is in de afgelopen jaren al veel in beweging gezet op deze thema's. Met leningen via SVn, subsidies en 'Heerlijk thuis in huis' zijn al mooie stappen gezet.

Er komen ook steeds meer woningen vrij van oudere huishoudens die de woningmarkt verlaten: ze gaan naar een zorginstelling of overlijden. Dit zijn vaak oudere koopwoningen en eengezinshuurwoningen. Bij aankoop van oudere koopwoningen is vaak een verbouwing nodig om te voldoen aan de huidige woonwensen.



Bron: ABF Primos 2019

De komende jaren groeit het aantal huishoudens nog licht, maar vanaf 2025-2030 verwachten we een daling. Ook worden huishoudens kleiner. De prognoses zijn geen absolute waarheid, maar geven een trend aan. Voor woningen aan de onderkant van de markt (achterstallig onderhoud, beperkte stedenbouwkundige- en/of energetische kwaliteit) ontstaat mogelijk een overschot. Het komt in onze gemeente ook steeds vaker voor dat door bedrijfsbeëindiging woningen en bedrijfsgebouwen in het buitengebied leeg komen te staan.

Veranderende vraag

De taakstelling statushouders (asielzoekers met een verblijfsvergunning), de vraag vanuit de uitstroom uit beschermd wonen en jeugdhulp, maar ook de vergrijzing en de verdunning van huishoudens laat zien dat we rekening moeten houden met een steeds weer veranderende vraag. Dit vraagt om een meer gevarieerd woningaanbod. Maatwerk en flexibiliteit is nodig om woningen, passend bij elk budget en levensfase, te kunnen bieden. Op dit moment staat de slaagkans van starters onder druk door gestegen prijzen, aangescherpte hypotheekregels, effecten van het sociaal leenstelsel en flexibele arbeidscontracten. Veel Berkellandse jongeren hebben een voorkeur voor een koopwoning. Voor hen is er de starterslening. Toch zijn ze in de praktijk vaak afhankelijk van een (sociale) huurwoning, omdat er slechts beperkt betaalbare koopwoningen beschikbaar zijn. De inzet van Zoekgerichte loting en voorrangsregelingen voor jongeren door ProWonen helpen al om hierin tegemoet te komen.

Wonen gaat om meer dan stenen

Om prettig te kunnen wonen en leven is niet alleen de woning van belang. Inwoners wonen in hun huis, ontvangen daar eventueel zorg en vinden het belangrijk dat de omgeving van hun huis leefbaar is en er ook goed uit ziet. Huishoudensdaling, ontgroening en vergrijzing hebben mogelijk invloed op leefbaarheid of het voorzieningenniveau. Dit vraagt om de vinger aan de pols te houden en tijdig te kunnen anticiperen op de bevolkingsontwikkelingen. Klimaatadaptatie en het overstappen op hernieuwbare energiebronnen zijn ook belangrijke thema's. Net als bereikbaarheid. Dit vraagt om verbindingen met andere beleidsterreinen. Dat maakt het vraagstuk rondom wonen complexer, maar zorgt het ook voor zorgvuldige afwegingen.



Gerenoveerde woningen Borculo (De Koppel)

Wat willen we bereiken?

Een duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad

Grootschalig investeren in de kwaliteit en duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad is noodzakelijk, om te zorgen dat zoveel mogelijk woningen toekomstbestendig worden en blijven. Zo blijven we een aantrekkelijke gemeente waar het plezierig wonen is. Een toekomstgeschikte woning is een woning die zo goed aansluit bij de wensen van de woonconsument, dat deze haar waarde behoudt of vergroot in een veranderende markt. Dat betekent dat we inspelen op de behoefte van nu, maar altijd met het oog op de toekomst. Het betekent ook een duurzame woningvoorraad. Duurzame woningen voegen kwaliteit toe aan de bestaande woningvoorraad en houden woningen ook voor de toekomst aantrekkelijk. Dit heeft een positief effect heeft op de omgeving en de kern. De belangrijkste taak daarvoor ligt bij woningeigenaren. We willen hen verleiden tot investeringen in de kwaliteit van hun woning.

De herstructureringsreserve, een gereserveerd bedrag voor de aanpak van krimpproblematiek, blijft bestaan. Met de ruimte die door krimp mogelijk ontstaat in kernen kunnen we inspelen op de behoefte van mogelijke vestigers en op vraagstukken als klimaatadaptatie.

Een beter benutte bestaande woningvoorraad

We willen de bestaande woningvoorraad beter benutten om in te spelen op de behoeften van verschillende doelgroepen. We zien dat starters wel degelijk bereid zijn om bijvoorbeeld een kluswoning te accepteren als daar

een interessante financiering tegenover staat of met vrienden een woning te delen. Of dat ouderen geschikter gaan wonen als ze daarbij ondersteund worden via bijvoorbeeld een Woongelukgesprek (onderdeel van de bewustwordingscampagne ‘Heerlijk Thuis in Huis’), waardoor hun woning beschikbaar komt voor een jongere generatie. Daarom zetten we in op:

- toepassing van woningsplitsing in het buitengebied.
- doorstroming naar woningen die passen bij een volgende levensfase.



- het faciliteren van starters om een bestaande woning te kopen.
- het verkennen van behoefte aan beleid voor woningomzetting van zelfstandige woningen in onzelfstandige woningen.

Toekomstgerichte wijken

Om prettig te kunnen wonen, is het ook van belang dat de wijk of kern waarin je woont toekomstbestendig is, op zowel fysiek als sociaal vlak. Denk aan meer groen, ruimte voor sport en spel, ruimte voor parkeren, ontmoeting, toegankelijk, en met een mix van bewoners (jong, oud, gezinnen). Juist in de verbinding van de thema’s liggen grote kansen om het woon- en leefklimaat in de gemeente Berkelland te vergroten. Hoe we dit het beste kunnen doen zijn we aan het leren. We willen daarom aan de slag met integrale wijkaanpak, voor zowel transformatie van de bestaande woningvoorraad (verduurzaming, levensloopbestendig) als het toekomstbestendig maken van de wijk. Om het gewenste resultaat te halen, is samenwerking tussen vele betrokken partijen noodzakelijk, zoals ontwikkelende partijen, corporaties en andere woningeigenaren, bewoners en partners op energiegebied.

Wat gaan we daarvoor doen?

1. We dagen particuliere eigenaren uit om hun eigen verantwoordelijkheid te nemen om de woning op peil te brengen en te houden. We bieden daarvoor (financiële) ondersteuning door leningvormen via Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) en het Energieloket (Agem). Het energieloket zorgt voor bewustwording bij

inwoners en bedrijven, geeft integrale adviezen over de woning en begeleidt inwoners bij de realisatie.

2. De gemeente haakt actief aan bij de overige initiatieven om woningen en wijken te verduurzamen. Dit wordt ingezet vanuit het Energie Uitvoeringsprogramma 2019-2022 (EUP2) met onder meer warmtevisies, Buurkracht.
3. We onderzoeken hoe we jongeren enthousiaster kunnen maken om te kiezen voor een bestaande woning. We gaan met jongeren aan de slag om behoeften en mogelijkheden helder te krijgen, bijvoorbeeld ten aanzien van een kluswoning.
4. We verruimen de SVn-Starterslening zodat starters een iets duurdere woning kunnen kopen.
5. Samen met woningcorporatie ProWonen, Energieloket Agem, Kruiswerk Achterhoek en Zlimthuis werken we aan het project Heerlijk Thuis in Huis. Dit is een project tot en met 2020 waarmee we mensen bewust willen maken van de mogelijkheden om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. In 2020 evalueren we of en hoe we hiermee verder gaan.
6. We continueren prestatieafspraken met ProWonen over de verdere verduurzaming van sociale huurwoningen en duurzame nieuwbouw. We vinden het belangrijk dat huurders hierbij worden betrokken. Verder geldt: elke keuze begint met isoleren. Waar zich kansen voordoen om in gebieden particuliere woningen aan te laten haken op de verduurzaming van het sociaal bezit, vragen we ProWonen die verbinding te leggen. De flinke verduurzamingsopgave van de corporatie vraagt om keuzes, ook in relatie tot andere opgaven. Deze maken we samen per kern.
7. We gaan de komende jaren samen met inwoners en ProWonen actief aan de slag met een integrale wijkaanpak voor zowel de transformatie van de bestaande woningvoorraad (verduurzaming, levensloopbestendig) als het toekomstbestendig maken van de wijk. In 2020 kiezen we samen de wijk en starten we met het ontwikkelen van de aanpak. De gemeente heeft de regierol en werkt daarbij nauw samen met ProWonen.
8. We staan welwillend tegenover vernieuwende initiatieven vanuit de markt die inspelen op het hergebruik van bestaand vastgoed. Dit draagt bij aan de flexibiliteit van de woningvoorraad en biedt ruimte aan initiatieven van onze inwoners en ondernemers.
9. In het buitengebied bieden we onder voorwaarden ruimte voor woningsplitsing in karakteristieke gebouwen en in 50 niet-karakteristieke gebouwen.
10. We houden via monitoring de vinger aan de pols en signaleren daarmee tijdig waar spanning en ontspanning optreedt op de woningmarkt. Op die plekken bekijken we welke ingrepen noodzakelijk zijn. Dat betekent maatwerk per kern.
11. We onderzoeken de behoefte aan beleidsregels voor woningomzetting.

Wat vragen we van onze partners?

1. We vragen ProWonen als corporatie om samen met ons een aanjagende en stimulerende rol in te nemen in het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad in de wijken waar hun bezit staat. Hierbij gaan we uit van de trias energetica: isoleren gaat voor opwekken.
2. We vragen ProWonen en andere partijen zich actief in te blijven zetten voor de bevordering van doorstroming in de woningvoorraad. Onder meer door mee te blijven doen met de bewustwordingscampagne Heerlijk Thuis in Huis waarbij ouderen actief geïnformeerd worden over zowel de mogelijkheden om langer zelfstandig thuis te wonen als te verhuizen.
3. We vragen ProWonen aan de hand van monitoring te blijven werken aan evenredige slaagkansen van woningzoekenden en extra inspanningen te leveren voor doelgroepen die moeite hebben om een sociale huurwoning te vinden.
4. We vragen aan ProWonen als partner gezamenlijk aan de slag te gaan met een integrale wijkaanpak in één van de kernen in Berkelland.
5. We vragen het Energieloket Agem hun inspanningen op het gebied van energiebesparing en opwekking voort te zetten.
6. We nodigen ontwikkelaars en aannemers uit met ons in gesprek te gaan over innovaties om woningverbetering en energietransitie in de bestaande bouw, haalbaar, schaalbaar en betaalbaar te maken.



3. Aantrekkelijke nieuwe woningen

Saskia (61): Mijn twee volwassen zonen van 23 en 28 jaar woonden tot voor kort nog bij ons thuis, omdat ze geen betaalbaar huis konden vinden. Dat was niet altijd makkelijk!! Ze hebben goede banen maar in hun eentje een huis kopen bleek onmogelijk.

Ze wilden allebei graag in Berkelland blijven. En sinds drie maanden zijn ze de deur uit! De jongste heeft met hulp van de gemeente een kluswoning kunnen kopen. Met hulp heeft hij de handen uit de mouwen gestoken om er een mooi huis van te maken. Goed geïsoleerd en alle elektra is opnieuw gedaan. Het huis is echt mooi geworden.

De oudste werd gevraagd door een vriend of hij mee wilde doen met een gezamenlijk bouwproject. Dat is nog in volle gang. Ze bouwen met een club uit het dorp een rijtje van vijf woningen. En dat gaat heel snel! Het grootste deel van hun huizen was al in de fabriek gemaakt. Over een maand krijgt hij de sleutel. Ondertussen woont hij nog even bij zijn broer in. Zo helpen ze elkaar en besparen ze kosten.

Wat speelt er?

Meebewegen met demografische ontwikkelingen

Het aantal huishoudens neemt volgens de prognoses de komende jaren nog licht toe. We zien nu in Berkelland, net als in veel gemeenten in Nederland, de druk op de woningmarkt sterk toenemen. Er staan weinig woningen te koop en de vraag naar sociale huurwoningen neemt toe, met name vanuit jongeren, maar ook van spoedzoekers en steeds meer van ouderen. Hier ligt voor de komende jaren een opgave.

Op de langere termijn neemt volgens de prognoses de vraag naar woningen af, zoals te lezen was in het vorige hoofdstuk. De grootste oorzaak van de daling van huishoudens op langere termijn zit in de vergrijzing. Er zijn dan minder en andere woningen nodig. Dit betekent niet dat er de komende jaren geen nieuwbouw plaats hoeft te vinden. Als we dat niet doen zullen mensen de regio verlaten op zoek naar een kwalitatief goede woning die aansluit op hun behoefte.

Actuele knelpunten

De grootste knelpunten zitten bij jongeren die op zoek zijn naar een betaalbare, instapklare woning. Starters zoeken naar betaalbare woningen, bij voorkeur een koop-eengezinswoning. We zien een tekort aan betaalbare koopwoningen in het segment tot € 200.000. Wat er in de koopsector gebeurt, heeft consequenties voor de vraag naar huurwoningen. Jongeren vormen de grootste groep woningzoekenden. De

vraag naar sociale huurwoningen neemt toe als de kansen voor starters op de koopmarkt slecht blijven.

Bij de ouderen is het vooral de naoorlogse generatie die hun ruime eengezinswoning wil verlaten voor een comfortabele, levensloopgeschikte woning. Doordat de groep ouderen sterk in omvang toe neemt, zal deze groep een steeds belangrijkere factor worden op de woningmarkt. Hun verhuisgeneigdheid neemt toe.

Behalve voorrangsregelingen en anti-kraak zijn er te weinig mogelijkheden voor een diverse groep spoedzoekers. Denk hierbij aan werkende jongeren, arbeidsmigranten, statushouders, uitstromers uit instellingen, expats, mantelzorgers en gescheiden mensen. Allemaal zijn ze spoedzoekers, met als gezamenlijk kenmerk dat ze snel op zoek zijn naar woonruimte. De vraag naar tijdelijkheid en flexibiliteit heeft een permanent karakter.

Arbeidsmigranten die hier langer zijn vinden hun weg veelal naar een reguliere huur- of koopwoning. Voor huisvesting van arbeidsmigranten die hier ‘korter’ zijn en zich (nog) niet permanent gevestigd is een logiessetting of een vorm van onzelfstandige huisvesting vaak geschikter is dan zelfstandige huisvesting. De arbeidsmigranten in Berkelland zijn op dit moment gehuisvest in zowel woningen, als in boerderijen en recreatieverblijven. Overwegend in Neede, Noordijk en Gelselaar. In 2018 is onderzoek uitgevoerd naar de huisvesting van arbeidsmigranten in de Achterhoek. Er is volgens het onderzoek sprake is van een substantieel en oplopend huisvestingstekort voor arbeidsmigranten. Het is zeer waarschijnlijk dat de behoefte aan inzet van arbeidsmigranten in de nabije toekomst stevig doorzet. Een van de aanbevelingen is om dit vraagstuk bovengemeentelijk op te pakken en om het onderlinge gesprek tussen huisvesters, werkgevers en gemeenten te versterken. Op dit moment voeren we een quick scan uit.

Wat willen we bereiken?

We willen nieuwbouw zoveel mogelijk inzetten voor wat de (transformatie van de) bestaande voorraad onvoldoende of (nog) niet kan bieden. Elke ontwikkeling moet maatwerk zijn en een bijdrage leveren aan de specifieke opgaven op wijk of kernniveau. We zien daarbij volop kansen voor creativiteit en innovatie. We willen bijvoorbeeld kansen benutten voor circulair, klimaatneutraal en klimaat-adaptief bouwen en voor innovatieve bouwconcepten voor betaalbare koop. We willen dat nieuwbouw bijdraagt aan een inclusieve samenleving en dat het nieuwe energie geeft. aan oude wijken en kernen. We sturen op kwaliteit, niet op getallen. De beoogde effecten voor nieuwbouw zijn zoals geformuleerd in de kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland. In elke kern willen we steeds enkele locaties ‘op voorraad’ hebben waar snel gestart kan worden met bouwen om in te spelen op de behoefte van vestigers.

Vermindering van mismatch tussen vraag en aanbod
Het belangrijkste doel van nieuwbouw is het verminderen van de mismatch tussen vraag en aanbod van woningen in Berkelland. Het gaat zowel om de mismatch in kwantiteit (aantal woningen) als om de mismatch in kwaliteit (woningtype, prijsklasse, duurzaamheid, uitstraling etc.). We richten ons daarbij op alle doelgroepen die in Berkelland willen wonen en hebben specifieke aandacht voor jongeren en ouderen. Iedere woning moet 'raak' zijn.

Daarnaast bieden we ruimte aan mensen die zich willen vestigen in Berkelland. We spelen in op de actuele vraag maar ook op veranderingen in die vraag als gevolg van demografische en sociaal-maatschappelijke trends.

Versterking van de ruimtelijke kwaliteit
Het gaat niet alleen om de woningen. We willen de woningvoorraad én de gebouwde omgeving in sociaal en fysiek opzicht verrijken en duurzaam en toekomstbestendig maken.
We streven naar bereikbare, vitale, mooie kernen en een groen en aantrekkelijk buitengebied en zetten in op vermindering van leegstaand vastgoed. Nieuwe woningbouwplannen dragen zo mogelijk bij aan het versterken van de ruimtelijke omgevingskwaliteit en het oplossen van bestaande knelpunten in de gebouwde omgeving. Transformatie van (leegstaand) vastgoed in de kernen heeft daarbij voorrang boven bouwen op een lege plek waar niet eerder bebouwing stond. Dat helpt de centra aantrekkelijk te houden. Denk aan bijvoorbeeld een leegstaand horecapand waar een woonzorgvoorziening kan worden ontwikkeld.

Kwalitatief goede woningvoorraad nu en in de toekomst
Het is noodzakelijk om nieuwe woningen toe te voegen, om te voorkomen dat de woningvoorraad als geheel verouderd en gedateerd raakt. We willen werk maken van de opgave om meer vernieuwende, vraaggerichte woonvormen en -concepten te realiseren. Het toevoegen van moderne, duurzame en levensloopgeschikte woningen, maar ook nieuwe, innovatieve woonvormen (bijv. Knarrenhof of eco-woningen) zorgen ervoor dat het wonen in Berkelland aantrekkelijk blijft. Bij alle gebouwen die gerealiseerd worden moeten we ook zorgen dat deze ook zoveel mogelijk geschikt zijn voor mensen die minder mobiel zijn, nu of in de toekomst. Het streven naar meer ruimte voor vernieuwende woonvormen is het vertrekpunt bij aanpassing van bestaande of opstellen van nieuwe bestemmingsplannen.

Vitale en sociale samenleving
Met gerichte woningbouw kunnen we een maatschappelijke meerwaarde bieden door de sociale verbondenheid in de kernen en het buitengebied enigszins te stimuleren, om zo ook in toekomst de kernen en het buitengebied vitaal en sociaal te houden. Denk bijvoorbeeld aan collectief particulier opdrachtgeverschap, woonvormen met mogelijkheden voor ontmoeting en onderlinge zorg, woningsplitsing in het buitengebied en wooninitiatieven gericht op behoud en aantrekken van jongeren.

Flexibiliteit en snelheid

De ontwikkelingen in de samenleving gaan razendsnel. De afgelopen 10 jaar zagen we de woningmarkt in korte tijd tweemaal omslaan als reactie op economische omstandigheden. Ook in 2020 maken we een onzekere periode door. Het is nodig om hier wendbaar op te kunnen reageren. We willen snel op nieuwe kansen en wensen in kunnen spelen, maar ook snel kunnen bijsturen als dat nodig is. De bureaucratie kan het soms erg ingewikkeld maken. We willen ervoor zorgen dat initiatiefnemers zich nog beter ondersteund voelen door de gemeente.

Flexibele woonoplossingen zijn kansrijk, denk aan tijdelijke woningen in bestaand vastgoed, tiny houses, verplaatsbare of demontabele woningen of aan eenvoudig te veranderen woningen, passend bij de levensfase. Flexibiliteit vraagt dat we ook aandacht hebben voor doelgroepen met specifieke woonwensen, arbeidsmigranten en spoedzoekers. We willen dat er duidelijk beleid komt op hoe wij arbeidsmigranten die hier korter wonen op de juiste manier kunnen huisvesten. Hiervoor benutten we de aanbevelingen uit het in 2018 uitgevoerde onderzoek en de opbrengst van de quick scan.

Een specifieke woonvorm binnen Berkelland zijn woonwagens. Uitgangspunt daarbij is dat we woonwagenbewoners bij het vrijkomen van een standplaats de mogelijkheid bieden deze plek weer in te nemen en zo te leven in een woonvorm die past bij hun culturele identiteit.

Wat gaan we daarvoor doen?

1. We voegen gericht woningen toe aan de voorraad. We bieden ruimte voor goede, innovatieve woningbouwplannen in al onze kernen en buitengebied op basis van de vastgestelde ‘lokale kwaliteitscriteria Berkelland’ en de woningbouwopgave per kern. De opgave stellen we vast aan de hand van marktverkenningen per kern. Voor het buitengebied verkennen we welke toevoeging van woningen in het buitengebied wenselijk is in relatie tot vrijkomende agrarische bebouwing.
2. We monitoren elk jaar de woningbouwopgave in de koop- en huursector in de kernen, zo nodig herijken wij deze.
3. Met de corporaties maken we prestatieafspraken over het delen van marktkennis en over de woningbouwprogrammering.
4. We stimuleren (pilots voor) innovatieve woningen en woonvormen, door met inwoners, woningcorporaties, initiatiefnemers, ontwikkelaars en bouwers in gesprek te gaan over de kansen en mogelijkheden voor Berkelland.
5. We verkennen de behoefte aan het ontwikkelen van een gemeentelijk beleid op de huisvesting van arbeidsmigranten. Dit doen we op basis van ervaringen van en in overleg met de Achterhoekse gemeenten en in samenhang met een dialoog over vitaliteit van verblijfsaccommodaties.
6. Via flexwoonconcepten vergroten we voor mensen die snel een tijdelijke woning zoeken de flexibele huisvestingsschil. We faciliteren

dit via de deelname aan de Versnellingskamer Flexwonen. In een versnellingskamer wordt op een gestructureerde wijze stap voor stap toegewerkt naar een haalbaar en gedragen flexwoonconcept.

7. We spelen adequaat in op de behoefte van woonwagenbewoners. Mede naar aanleiding van een advies van het College van de Rechten van de Mens in een brief van 28 maart 2018 aan BZK en het rapport ‘Woonwagenbewoner zoekt standplaats’ van de Nationale Ombudsman bieden we maatwerk. We bekijken of er bij het vrijkomen van een standplaats concreet belangstelling is en houden zo rekening met actuele woonwensen.
8. We verkennen samen met ProWonen de opgaven per kern en vragen ProWonen om via kleinschalige pilots samen met geïnteresseerden tijdelijke en/ of innovatieve woonconcepten te ontwikkelen die inspelen op de actuele woningbehoefte per kern.
9. We dagen marktpartijen uit om op basis van een gezamenlijke verkenning van opgaven per kern, te komen met nieuwe woonconcepten, met focus op ontmoeting, flexibiliteit, duurzaamheid, circulariteit, beperking CO2-uitstoot en betaalbaarheid voor jongeren/starters.



4. Wonen, zorg en welzijn

Sara (76): Een fijn huis hadden we, echt. Maar de tuin werd echt te groot voor ons. “Wat doen we?”, zeiden we tegen elkaar. Gerard wilde er nog graag blijven wonen, maar toen zagen we die advertentie in de krant over het Hof van Berkelland. Op de plek waar voorheen een leegstaand winkelpand stond bouwden ze 26 woningen. We zijn gaan kijken en ik was direct verkocht. Gerard moest nog even wennen, maar ging ook om.

Het zijn geen bejaardenwoningen hoor, maar er wonen wel wat ouderen. Ook is er een blok met starterswoningen en hebben we samen een binnentuin. En het is vlakbij het centrum! Heel fijn! Ik houd van beweging en gezelligheid. Iets met elkaar doen. In de binnentuin zoeken we elkaar regelmatig op, maar er is geen verplichting. En ik vind het zo leuk dat er ook regelmatig kinderen spelen. Hier kunnen we goed oud worden!

Wat speelt er?

Mensen met een ondersteuningsvraag wonen veelal thuis

Net als de rest van Nederland heeft Berkelland te maken met een ouder wordende bevolking, die steeds langer vitaal blijft en zelfstandig blijft wonen. Ouderen zijn een diverse groep. Het is enerzijds een groep die betekenis wil geven aan het leven en midden in de maatschappij staat. Ze zijn online actief, ze communiceren via Facebook en WhatsApp met hun kinderen en kleinkinderen. Anderzijds zien we een groep senioren die afhankelijker en hulpbehoevender is. Ook zij wonen vaak nog zelfstandig.

Ook andere inwoners met een ondersteuningsvraag wonen meer en meer zelfstandig, soms met begeleiding. Zoals mensen met psychische problemen of een verstandelijke beperking. Dat kan zolang hun woning en omgeving het toelaten.

Bij Beschermd wonen (Wmo) zijn er twee ontwikkelingen:

1. Bij nieuwe instroom zetten we in op thuis wonen met ondersteuning (ambulantisering)
2. We streven er naar dat mensen die intramuraal wonen als dat mogelijk is zelfstandig/begeleid gaan wonen (extramuralisering)

Dit betekent een groei van het aantal mensen met een lichte tot matige en soms zelfs zware zorgvraag die begeleid zelfstandig woont midden in de samenleving.

Als thuis wonen niet meer gaat

Als thuis wonen niet (meer) gaat dan moeten mensen kunnen kiezen uit een aanbod van geschikte woningen passend bij hun behoefte. We zien echter dat er grote knelpunten voor wonen en zorg zijn de komende jaren. De vergrijzing neemt sterk toe waardoor de vraag naar zorg tot 2050 stijgt. Er is nu al een tekort aan locaties voor wonen met 24-uurs zorg. Dit tekort loopt de komende jaren snel op. Tegelijkertijd is er ook een oplopend

personeelstekort in de zorg en is de vraag naar woonvormen tussen thuis en verpleeghuis groter dan het aanbod. Landelijk is de Taskforce Wonen en Zorg met deze knelpunten bezig. Zij stellen vast dat alle partijen (gemeente, zorgpartijen, corporaties, ontwikkelaars en welzijn) betrokken bij wonen en zorg samen moeten werken om deze grote uitdagingen op te pakken. Berkelland is ambassadeur voor deze taskforce.

Niet alleen voor verpleging en verzorging, maar ook voor inwoners met een verstandelijke, lichamelijke of zintuiglijke handicap zijn er te weinig plekken beschikbaar of niet toekomstbestendig, vanwege bijvoorbeeld een te kleine schaalgrootte. Ook speelt dat er een groeiende vraag is naar woonvormen voor mensen met een combinatie van een verstandelijke of psychische beperking en ouderdomsklachten.

We zien ook kansen. Kansen om woonconcepten te ontwikkelen waar mensen graag ouder willen worden. En kansen om te werken aan inclusieve wijken, waar mensen naar elkaar omkijken en waar het voor verschillende doelgroepen goed wonen is.

Wat willen we bereiken?

Ouderen kunnen zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen.
We willen de mogelijkheid bieden om te wonen en te kunnen blijven wonen in de vertrouwde woonomgeving, ook voor diegene die een (veranderende) zorgvraag heeft. Mensen blijven het liefst zo lang mogelijk in de eigen woning. Dat kan door aanpassing van de woning aan de toenemende zorg-, en veiligheidsbehoefte of door verhuizing naar een geschiktere woning. Mocht zelfstandig thuis wonen niet meer kunnen, dan willen we dat inwoners zoveel mogelijk naar een woonzorglocatie kunnen in hun eigen kern.

Voldoende en divers aanbod aan huisvesting voor mensen met een (toekomstige) zorgvraag
We willen meer diversiteit in huisvesting voor mensen met een zorgvraag. Ingegeven door de verschillen in zorgbehoeften, in achtergronden en in besteedbaar inkomen en eigen vermogen. We willen voldoende geschikte woonlocaties voor zowel mensen met een intensieve zorgvraag, zoals mensen met dementie, als voor mensen die een toegankelijke woning nodig hebben in een meer of minder beschutte omgeving. Dat vraagt om woonzorgconcepten die aansluiten op de lokale vraag. We hebben woonvormen nodig die zo leuk zijn dat oud en jong er graag wil wonen. Nabijheid van voorzieningen als de supermarkt, de apotheek en de huisarts is daarbij belangrijk. Net als toegankelijkheid van de woonomgeving en ruimte voor ontmoeting.

Versterkte samenwerking tussen gemeente, zorgpartijen en corporaties
We willen de samenwerking die er nu is tussen gemeente, zorgpartijen en corporaties versterken. Met de grote uitdagingen op het gebied van wonen en zorg is het cruciaal om samen het bestaande vastgoed en de zorg- en welzijnsinfrastructuur zo optimaal mogelijk te gebruiken, te anticiperen op veranderingen en waar nodig kleine of grote aanpassingen te doen. Zowel

zorgorganisaties, corporaties als wijzelf zijn echter te vaak nog systeemdenkers. Het gaat over exploitatie, kosten, m2-prijzen, onrendabele top, woningwet, ZZP's, NHC-vergoedingen etc. Met die uitgangspunten kunnen we geen goede plannen bedenken. Dat moet anders, om samen ervoor te zorgen dat nu en ook in de toekomst inwoners in Berkelland in hun eigen woonomgeving de zorg kunnen krijgen die ze nodig hebben.

Maatwerk voor bijzondere doelgroepen

We houden ons aan afspraken voor bijzondere doelgroepen, zoals asielzoekers met een verblijfsvergunning (taakstelling Rijk), beschermd wonen en maatschappelijke opvang op basis van de actuele behoefte, afgestemd met de regio. Wonen met zorg is maatwerk. Maatwerk in zorg en begeleiding, maar ook maatwerk in wonen. De vraag van de specifieke inwoner staat daarbij centraal. Dit betekent dat we samen met partijen die betrokken zijn bij wonen, zorg en daginvulling goede afspraken maken om wonen in de wijk mogelijk te maken.

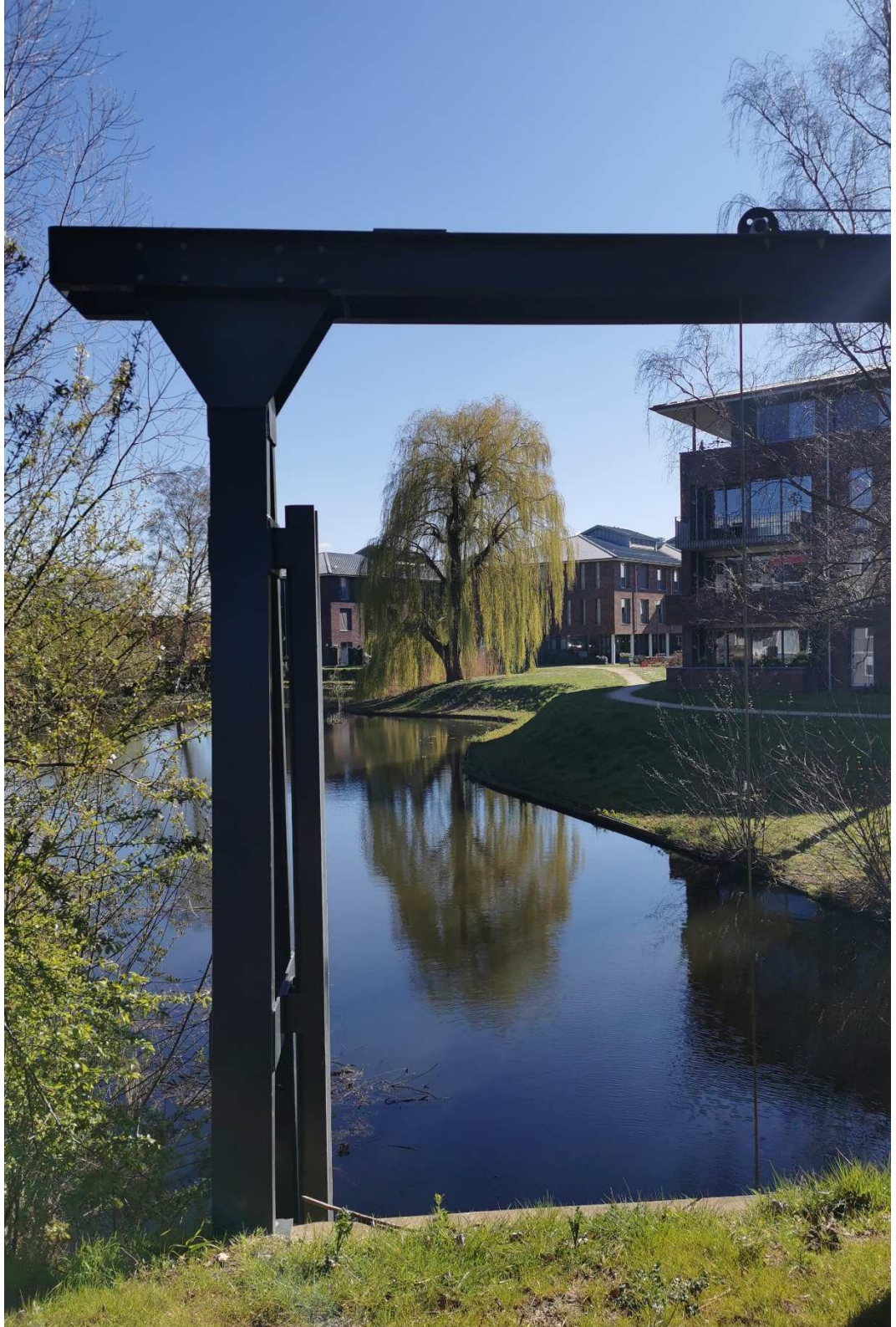
Wat gaan we daarvoor doen?

1. De gemeente pakt de regie op wonen en zorg. Zo hebben we planologische ruimte geboden aan woonzorginitiatieven in de kernen en het buitengebied. We zorgen voor een sterkere verbinding tussen corporaties en zorgpartijen (de juiste coalities) via de reeds bestaande Regietafel wonen en zorg. De inzet is nu nog met name gericht op de aanwezigheid van voldoende zorgvastgoed. Een volgende stap is om met elkaar te zoeken naar een toekomstbestendige infrastructuur voor het wonen met een zorgvraag, die aansluit bij wat inwoners nodig hebben en past bij de kernen. We vernieuwen het ontwikkelperspectief van deze Regietafel en vullen die aan met een uitvoeringsagenda, zowel voor het (boven-) gemeentelijk niveau als op het niveau van de kernen.
2. We bieden ruimte aan nieuwe (innovatieve) woonzorginitiatieven voor mensen die aangewezen zijn op 24 uur per dag zorg nabij of permanent toezicht én voor mensen met een lichtere zorgvraag. Dat doen we op basis van het Kader Woonzorginitiatieven en een zorgvuldige ruimtelijke afweging. Innovatie is hierbij nodig, ook om een oplossing bieden voor het tekort aan zorgpersoneel. Denk aan woonvormen met collectieve voorzieningen, inspelen op 'zorg voor elkaar' en kansen voor (thuis)technologie.
3. We koppelen actief zorgaanbieders en ontwikkelaars aan geschikte locaties nabij voorzieningen op goed toegankelijke locaties.
4. We staan open voor (CPO-)initiatieven van ouderen. We hebben er aandacht voor dat we nieuwe woningen vooral toevoegen op de plek waar mensen hun sociale netwerk hebben. Dan zijn mensen eerder geneigd te verhuizen. We sturen op flexibele woon(zorg)vormen die ook op lange termijn geschikt zijn voor diverse (zorg)doelgroepen.

5. We realiseren maatwerk voor bijzondere doelgroepen op basis van de actuele behoefte en taakstellingen. Dat geldt voor onder andere statushouders, beschermd wonen en maatschappelijke opvang.

Wat vragen we van onze partners?

1. We vragen ProWonen, zorgaanbieders en marktpartijen uit om in samenwerking woonconcepten te ontwikkelen waar mensen met een lichte tot zware ondersteuningsvraag hun leven kunnen blijven leiden zoals ze dat zelf graag willen. Dat kan nieuwbouw zijn, maar ook in de bestaande voorraad.
2. We vragen Prowonen om met ons te onderzoeken of er behoefte is en zo ja, welke geschikte locaties in de bestaande bouw aanwezig zijn, om een woonconcept te laten landen waarbij onderlinge hulp centraal staat. We dagen hen uit om samen met welzijn en zorgpartijen op deze locaties het woonconcept vorm te geven.
3. We continueren werkafspraken met zorgaanbieders en ProWonen over de uitstroom van Beschermd wonen naar zelfstandig wonen met ondersteuning en vragen daarbij aandacht voor een zachte landing in de wijken.
4. We zetten de afspraken over de huisvesting van statushouders voort.



5. Samenvatting

Deze nieuwe Woonvisie 2020-2025 laat zien welke ambitie wij als gemeente Berkelland hebben op het gebied van wonen. Hierdoor kunnen we aan de slag met onze partners, zoals corporaties, maatschappelijke organisatie, ondernemers en inwoners. Samen zorgen we voor een aantrekkelijke woningmarkt voor iedereen die in Berkelland woont of wil komen wonen. In deze woonvisie richten we ons op drie ambities:

Toekomstgericht woningen en wijken

We willen een duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad. Dat houdt in dat we de kwaliteit en duurzaamheid van woningen moeten verbeteren. Daarnaast is er aandacht voor de wijk, de kern en het buitengebied. Ook deze dienen toekomstbestendig te worden om er prettig te kunnen wonen. Dat doen we door (financiële) ondersteuning te bieden, verduurzaming van woningen te promoten, op zoek te gaan naar nieuwe initiatieven en door te kiezen voor een integrale wijkaanpak.

Aantrekkelijke nieuwe woningen

We bieden ruimte voor goede, innovatieve woningbouwplannen. Met name zetten we in op woningen die we nu niet of onvoldoende hebben.
We zien dat dit met name geldt voor de doelgroepen jongeren en senioren. Daarnaast kijken we naar vernieuwende woonvormen, flexwonen en hebben we aandacht voor (kleinere) doelgroepen, zoals arbeidsmigranten en woonwagenbewoners. Ook willen we vestigers een plek bieden.

Wonen, welzijn en zorg

We willen dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Lukt dit niet, dan moet er voldoende en divers aanbod aan huisvesting zijn in de kernen voor mensen met een zorgvraag. Hiervoor helpen we onder andere de verbinding tussen corporaties en zorgpartijen te verbeteren, zoeken we naar geschikte locaties voor woonzorginitiatieven in de kernen en staan we open voor CPO-initiatieven voor ouderen. Ook realiseren we maatwerk voor doelgroepen als statushouders, beschermd wonen en maatschappelijke opvang.