

C: Slink, Rick

T: 0545-250 250

E: info@gemeenteberkelland.nl

Bezoekadres: Marktstraat 1, Borculo

Gemeenteraad gemeente Berkelland

Zaaknummer : 498812
Onderwerp : Ontwikkelingen wonen, woningbouw en uitnodiging raadsinformatieavond
Verzonden : **22 DEC. 2022**

Geachte leden van de raad,

Er is sprake van een woningtekort in Nederland, zo ook in de gemeente Berkelland. Nieuwe woningen zijn hard nodig om de huidige krapte op de woningmarkt tegen te gaan. We komen uit een periode met een lagere planvorming: in 2022 werden er daardoor in Berkelland 40 nieuwbouwwoningen gebouwd. Maar de productie wordt nu al een aantal jaren versneld, naar een doel van gemiddeld 100 tot 120 woningen per jaar, om zo meerjarig voldoende passende woningen voor Berkellanders te garanderen. We monitoren dit woningbouwprogramma van de gemeente Berkelland continu. In de bijlage vindt u de jaarlijkse 'Woon- en Vastgoedmonitor 2022'. Hierin wordt een actueel inzicht gegeven in de woningmarktsituatie in de Achterhoek en de Achterhoekse gemeenten.

We nemen u in deze raadsbrief mee in de vele in elkaar grijpende ontwikkelingen op het gebied van wonen en woningbouw. Hierin worden de volgende onderwerpen toegelicht:

- Woningbouwopgave
- Prestatieafspraken ProWonen en de huurdersverenigingen
- Regionale woonagenda
- Woondeal: prestatieafspraken provincie Gelderland en het Rijk
- Regionale huisvestingsverordening
- Wonen, welzijn, zorg visie
- Spoedzoekers en arbeidsmigranten
- Tijdelijke woningen
- Startersleningen

Woningbouwopgave

Berkelland wil in de periode 2020-2030 1.100 woningen bouwen. In 2020 en 2021 zijn ruim 200 woningen gerealiseerd op o.a. Leusinkbrink Zoomgebied in Ruurlo, De Bleek in Eibergen en kleinere transformatie- en inbreidingslocaties in meerdere kernen. Het woningbouwprogramma wordt opgeschroefd. We streven naar een jaarlijks constante en gemiddelde toevoeging van 100 tot 120 nieuwe woningen, inclusief woonzorgwoningen. Er zijn op dit moment 46 woningbouwplannen waarvoor ons college principemedewerking heeft verleend.

De woningbouwplannen zijn te raadplegen op onze website www.gemeenteberkelland.nl > woningbouwontwikkelingen. Zoals blijkt, vindt deze programmering in alle kernen plaats. Dit jaar bijvoorbeeld in Gelselaar, Rekken en Beltrum, net als Borculo, Neede, Ruurlo en Eibergen. De strategie is een fijnmazige toevoeging met het oog op de leefbaarheid van kleinere kernen, naast enkele grotere sleutelprojecten in Neede (Noord oost, E-coldstore), Borculo (RWZI), Ruurlo (Leusinkbrink) en Eibergen.

De woningbouwplannen worden getoetst aan de wettelijke en gemeentelijke kaders en beleidsregels die voor bouwplannen van toepassing zijn. Daarnaast zijn er dit jaar 9 bestemmingsplanprocedures afgerond en 11 in procedure om de ontwikkelingen ruimtelijk en juridisch mogelijk te maken. Deze projecten in de planvoorbereiding zullen naar verwachting grotendeels in 2024 en 2025 opgeleverd worden.

Naast de 40 nieuwbouw woningen zijn er in 2022 70 woningen toegevoegd door middel van woningsplitsing en functieverandering naar wonen in de kernen en toevoegingen in het buitengebied.

Type	Aantal
Aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen 2022 in de kernen	40 woningen
Aantal woningtoevoegingen 2022 (januari – medio november*) d.m.v. woningsplitsing en functieverandering naar wonen in de kernen en toevoegingen in het buitengebied	70 woningen
Aantal openbare woningbouwplannen	46 bouwplannen
Aantal lopende en afgeronde bestemmingsplanprocedures in 2022	20 procedures

** In de periode medio november t/m december 2022 zijn/worden mogelijk nog woningen opgeleverd, waardoor het aantal hoger kan uitvallen.*

Prestatieafspraken ProWonen en huurdersverenigingen

Op 5 april 2022 hebben we met de huurdersverenigingen, woningcorporatie ProWonen en gemeenten Oost Gelre en Bronckhorst een meerjarige regionale raamovereenkomst getekend zoals, besproken op de raadsthema-avond op 10 mei 2022. Elk jaar worden deze prestatieafspraken met de huurdersverenigingen en ProWonen op gemeenteniveau geactualiseerd. Dit jaar wordt de uitvoeringsagenda via de actualisatie een stuk ambitieuzer gemaakt, volgend op de afschaffing van de verhuurderheffing en de herijking van de vastgoedstrategie van ProWonen. Bijgaand vindt u deze afspraken die op 19 december 2022 door wethouder Van Gijssel namens de gemeente Berkelland zijn getekend.

De afspraken zijn wederkerig tussen alle partijen. Goed nieuws is dat de huurdersverenigingen nu ook meerjarig willen meetekenen. Dat zegt iets over het vertrouwen in de hogere ambitie rond betaalbaarheid, nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid.

- Er worden tot en met 2030 meer woningen gebouwd door ProWonen. Dit waren er 130 en worden er minimaal 231 (exclusief specifiek zorgvastgoed). We blijven hierbij monitoren en schalen hierbij op of af waar dat nodig is.
- de laatste 57 woningen met een E,F of G energielabel worden voor 2025 verduurzaamd. Dit was voor 2028.
- Er worden circa 315 woningen verduurzaamd naar energielabel A.
- Om de leefbaarheid te vergroten worden meer wijkcoaches aangetrokken.
- ProWonen en de gemeente streven er naar om in 2024 minimaal 30 tijdelijke woningen te realiseren.

Ook hebben we ambities uitgeschreven over het aantal nieuw te bouwen tijdelijke woningen en hoe we omgaan met de huisvesting van statushouders. Het komende jaar gebruiken we om voor alle aandachtsgroepen het verschil tussen vraag en aanbod in beeld te brengen. Deze informatie gebruiken we voor de op te stellen wonen, welzijn en zorgvisie (zie verderop).

Regionale woonagenda

De nieuwe regionale woonagenda van de Achterhoek is afgerond. Elke individuele gemeenteraad stelt de regionale woonagenda vast. Op 15 december werd de agenda goedgekeurd door de Thematafel Wonen en Vastgoed van de Achterhoek Ambassadeurs. We verwachten de agenda in het eerste kwartaal van 2023 ter vaststelling aan u aan te kunnen bieden. Onze regionale woonagenda biedt handvatten die nodig zijn om op de korte termijn flinke stappen te zetten.

Dit als antwoord op de urgente opgaven op onze woningmarkt zoals verduurzaming van de bestaande voorraad en woningbouw. Klimaat is een belangrijk onderwerp in de nieuwe regionale woonagenda. Zo gaan we regionaal aan de slag om in ontwerpplannen meer klimaatadaptiviteit en natuurinclusiviteit mee te geven. Hieronder verstaan we ook het toepassen van biobased of hergebruikte grondstoffen. We kijken hiermee met vol vertrouwen vooruit naar onze samenwerking in het versterken van de woonkwaliteiten in onze mooie regio. Dit is een samenwerking tussen gemeenten, provincie, bedrijfsleven en corporaties. De nieuwe regionale woonagenda is ook het startpunt voor onze eigen te actualiseren lokale woonvisie, die afloopt in 2025. We verwachten hiermee eind 2023 samen met uw raad te starten.

Woondeal: Prestatieafspraken Provincie Gelderland en het Rijk

Op basis van de nationale agenda van Hugo de Jonge maakten we op regionaal niveau afspraken met de provincie Gelderland over het aantal te realiseren woningen in de periode 2022-2030. De Achterhoek bouwt tot 2030 ca 8.300 woningen, met een geambieerd doel van 11.500. We verwachten deze afspraken aan het einde van eerste kwartaal 2023 per individuele gemeente te tekenen. Berkelland wil in de periode 2020-2030 1.100 woningen bouwen. Inmiddels zijn er al meer dan 200 gebouwd en voegen we in de komende periode nog minimaal 875 woningen toe. Dat is conform de eerder door uw raad vastgestelde begroting (met een streven van 100 tot 120 woningen per jaar). Waar we naar hebben gestreefd is dat iedere Achterhoekse gemeente een ruimere plancapaciteit (130%) heeft om op deze aantallen uit te komen. In Berkelland was dat al het geval. We leggen straks vast hoeveel woningen we per segment, per jaar bouwen (waaronder 30% sociale huur). De aantallen worden ook in de al genoemde regionale woonagenda vastgelegd. De komende jaren wordt op dit programma via de samenwerking in de Achterhoek gemonitord. De bestuurlijke samenwerking loopt via de Thematafel Wonen & Vastgoed van de Achterhoek Ambassadeurs, waar wethouder Van Gijssel voorzitter van is. Door onze inspanningen zorgen we ervoor dat we de resterende aantallen woningen binnen de afspraken van de woondeal kunnen bouwen. We behouden daarbij onze focus op starters en senioren zoals opgesteld in de Berkellandse woonvisie 2020-2025. Maar regionaal pakken we ook bijvoorbeeld het thema arbeidsmigranten op. We bekijken verder de mogelijkheden tot efficiëntie-slagen in vergunningen of de gezamenlijke inkoop van industriële concepten. We benoemen sleutelprojecten (bijvoorbeeld de RWZI in Borculo).

Regionale huisvestingsverordening

Bijgaand vindt u een informatieve notitie waarin de mogelijke onderdelen van een huisvestingsverordening worden toegelicht. Het Rijk gaat verplichten dat gemeenten een huisvestingsverordening hebben waarin in ieder geval de huisvesting van aandachtsgroepen wordt geregeld. Berkelland heeft op dit moment geen huisvestingsverordening. Dit is het moment om breder op te pakken en alle opgaven op een juiste manier te adresseren. Een verordening geeft ons als overheid meer regie op de woningmarkt en het kan ons instrumenten geven om beter te sturen op landelijke, regionale en lokale opgaven. Dit inclusief de mogelijkheid om normen te stellen aan kansen voor eigen inwoners in huur en koop. De basis voor dat instrument is gelegen in de Huisvestingswet. Een verordening bevat regels met betrekking tot de verdeling van woonruimte en/of het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad. Regels met betrekking tot woonruimteverdeling en het wijzigen van de samenstelling van de voorraad mogen alleen opgevoerd worden wanneer er een heldere onderbouwing is van schaarste en de effecten ervan. Binnen de Regionale Woonagenda is gesteld dat we dit vraagstuk in regionaal verband willen aanvliegen. Berkelland neemt hiervoor het initiatief. De eerste stappen zijn we al aan het zetten. In 2023 werken we regionaal verder aan een plan van aanpak.

Wonen, welzijn, zorg visie

Wonen en zorg staan onder druk. De vraag naar beiden is groter dan het aanbod: een aanleiding voor diverse partners om oplossingen te stimuleren. Binnen de eigen sector maar ook juist in samenhang. De kern van deze integrale opgave is 'zo lang mogelijk zelfstandig wonen'. Dus zo weinig mogelijk in een instelling maar zo lang mogelijk thuis of in (collectieve) tussenvormen. Dit geldt voor ouderen maar ook voor andere aandachtsgroepen, zoals inwoners met psychische hulpvragen.

In nationale akkoorden (zoals het integraal zorgakkoord, woonzorg voor ouderen en het gezond en actief leven akkoord) worden al diverse landelijke oplossingsrichtingen gepresenteerd. Gemeenten zijn verplicht eind 2023 een lokale wonen en zorgvisie te hebben.

In het eerste kwartaal van 2023 zullen we u verder informeren over het te doorlopen proces. Regionaal en lokaal hebben we de afgelopen jaren niet stil gezeten. Er zijn diverse bestaande beleidsprogramma's die alle aandachtsgroepen bedienen.

Voor het komend jaar is de opgave de huisvestingsvraag van alle aandachtsgroepen integraal af te stemmen. Denk dan aan vertegenwoordigers van inwoners (dorpen, cliënten, huurders, koopeigenaren), zorgorganisaties, woningcorporaties en dienstverleners (zoals huisartsen). Omdat we in Berkelland geloven in een sterke sociale basis en positieve gezondheid, voegen we hier 'welzijn' aan toe. We starten daarom met een wonen, welzijn en zorgvisie. Daarnaast hebben we via de regionale woonagenda uitgesproken ook regionaal aan een woonzorgvisie te willen werken voor overstijgende vraagstukken.

Spoedzoekers en arbeidsmigranten

Bijgaand ontvangt u de informatieve notitie 'Spoedzoekers en arbeidsmigranten. Analyse en proces'. Voor de ene doelgroep is de woningbehoefte nog urgenter en noodzakelijker dan voor de andere. De groep mensen op de woningmarkt die met spoed op zoek is naar woonruimte noemen we spoedzoekers. Denk aan spoed door een gewelddadige partner, een zware verslaving, geen dak boven je hoofd hebben of uit huis gezet zijn door je ouders of partner. We vatten deze groepen samen in de omschrijvingen:

- Sociaal en medisch urgent, inclusief wettelijke categorieën en dreigende daklozen
- Statushouders
- Maatschappelijke uitstroom (MO, BW en JZ)

Met betrekking tot spoedzoekers zien we in de gemeente Berkelland een aantal opgaven en ontwikkelingen dat vraagt om aandacht. Met de bij deze brief gevoegde notitie 'Spoedzoekers en arbeidsmigranten. Analyse en proces' geven we uw raad inzicht in de huisvesting van spoedzoekers en hoe we als gemeente kunnen sturen.

We benoemen in de notitie hoe we als gemeente moeten inspelen op de mogelijkheden die er komen om meer vat te krijgen op de verdeling van woonruimte, de huisvesting van kwetsbare doelgroepen en het beheer van de woningvoorraad. De eerder genoemde huisvestingverordening speelt hier ook weer een rol. We gaan aan de slag met de kansen en mogelijkheden die het Rijk ons gaat bieden. We kiezen daarbij voor een regionale aanpak. In 2023 gaan we graag het gesprek aan met uw raad.

Tijdelijke woningen

In het debat over de begroting spraken we al over de kansen voor tijdelijke woonruimte, zowel in kernen als het buitengebied. We onderscheiden op het gebied van tijdelijke woningen twee mogelijkheden:

- De vastgestelde beleidsregel uit 2019 voor het toevoegen van tijdelijke woningen
Voor het toevoegen van tijdelijke woningen via particuliere initiatieven heeft de raad op 19 maart 2019 de 'regels omtrent Beleid tijdelijke woningen Berkelland' vastgesteld, zowel binnen kernen als voor het buitengebied. Afgelopen jaar is in regionaal verband ook gewerkt aan een beleidsregel voor tijdelijke woningen. De gemeente Aalten heeft deze recent ingevoerd. In Berkelland is naar ons oordeel de bestaande regeling al ruimer dan in Aalten. Inwoners kunnen initiatieven online indienen via de pagina voor nieuwe woningbouwinitiatieven op www.gemeenteberkelland.nl.
- Startnotitie voor het realiseren van tijdelijke woningen op grotere schaal in samenwerking met ProWonen.

Samen met ProWonen en de gemeenten Bronckhorst en Oost Gelre werken we aan een strategie voor tijdelijke woningen, in een combinatie van starters en aandachtsgroepen. De provincie heeft inmiddels ons project geselecteerd om te ondersteunen. Hiervoor hebben we inmiddels een intake gesprek gehad en zijn we bezig om te kijken naar potentiële locaties op gemeentegrounden. We willen tijdelijke woningen bouwen omdat de krapte op de woningmarkt voelbaar blijft. Tijdelijke woningen kunnen de kansen voor starters en spoedzoekers op korte termijn vergroten. We verwachten u in het eerste kwartaal van 2023 een notitie aan te kunnen bieden.

Startersleningen

In het debat over de begroting bespraken we ook de kansen van starters om via leningen koopwoningen te bemachtigen. De starterslening geeft starters een extra mogelijkheid om de gewenste eerste woning te kunnen kopen. We wachten een eventuele nieuwe landelijke ondersteuning niet af. Onze eigen starterslening is sinds jaar en dag gekoppeld aan de NHG-grens door middel van een percentage. Koop je een woning en voldoe je aan de voorwaarden?

Dan mag je woning inclusief verbeter- en meerkosten 75% van de NHG-grens bedragen. De bedragen worden hiermee jaarlijks geïndexeerd. Per 1 januari 2023 ligt de maximale verwervingsprijs in Berkelland op € 303.750. We letten er scherp op dat zowel de maximale leencapaciteit als de verwervingsprijs in vergelijking met andere regiogemeenten hoog is, binnen de marges van de te bedienen doelgroep. We geven hiermee een mooie kans voor starters. De financiering voor de starterslening komt uit het gemeentefonds.

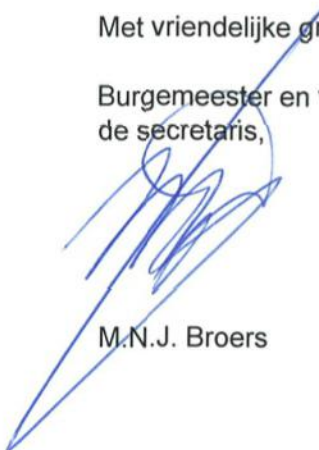
Afsluiting en uitnodiging

Ons college zet zich volop in om de beschreven opgaven binnen het thema wonen tijdig te ontwikkelen. Zoals beschreven in deze raadsbrief komen we op verschillende momenten bij uw raad terug. De ontwikkelingen op de verschillende onderwerpen leiden tot druk op de ambtelijke capaciteit. Dat kwam al aan de orde bij de motie M-22-17. Zoals toegezegd is hiertoe in BerkelBericht inmiddels een oproep geplaatst. Dit betekent dat we niet alles tegelijk kunnen doen en dat we moeten prioriteren. Om (nieuwe) Berkellanders, waaronder aandachtsgroepen nog beter te kunnen bedienen pakken we de beschreven onderwerpen als eerste op. In eerdere debatten hebben we u al geïnformeerd over de consequenties van stikstof op het woningbouwprogramma. We denken niet dat recente RvS-uitspraken tot vertraging in Berkelland leiden.

Deze brief bevat veel onderwerpen op het gebied van wonen. In uw ambitiedocument heeft u wonen aangewezen als thema om raadsbreed op te pakken. Wij nodigen u donderdag 2 februari uit voor een informatiesessie waarbij we samen de in deze brief aangeboden informatie door kunnen lopen. We vragen het presidium dit in te plannen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,



M.N.J. Broers



drs. J.H.A. van Oostrum

Bijlagen

- Woon- en Vastgoedmonitor 2022
- Notitie 'Spoedzoekers en arbeidsmigranten. Analyse en Proces'
- Getekende uitvoeringsagenda/projectenoverzicht 2023-2024
- Notitie huisvestingsverordening

Kopie aan:
- Archief

Keuzemenu Huisvestingsverordening



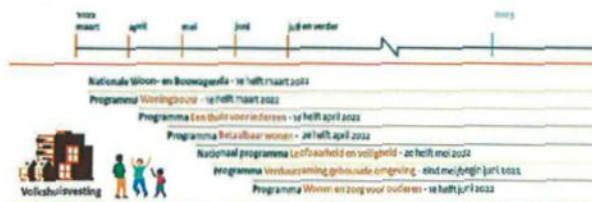
Borculo, december 2022

1. Aanleiding

1.1 Landelijke ontwikkelingen

De woningmarkt is volop in beweging; de wachtlijsten voor sociale huurwoningen worden langer en langer, woningen worden steeds onbetaalbaarder voor starters, er is te weinig doorstroming en er wordt onvoldoende gebouwd. Het kabinet wil daarom dat er in de komende jaren 900.000 woningen worden gebouwd en dat er veel meer overheidsregie komt op de woningmarkt. Daartoe is de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld; een Rijksagenda waarin voor het thema wonen een zestal programmalijnen is opgesteld.

Programma's Volkshuisvesting



De programma's 'woningbouw' en 'een thuis voor iedereen' brengen veel tweeweg. Met het programma woningbouw wordt de nieuwbouw aangejaagd via onder meer prestatieafspraken en woondeals. Via het programma 'een thuis voor iedereen' komt er meer aandacht voor en regie op aandachtsgroepen op de woningmarkt. Een op handen zijnde verplichting vanuit dit programma is de huisvestingsverordening waarmee minimaal urgentie/voorrang voor aandachtsgroepen wordt geregeld.

1.2 Regionale wensen en behoeften

In de nog vast te stellen Regionale Woonagenda van de Achterhoek wordt opgenomen dat we in regionaal verband aan een regionale huisvestingsverordening gaan werken. Los van het verplichte element (urgentie voor aandachtsgroepen) zien we dat een huisvestingsverordening ook van nut kan zijn om andere zaken op de woningmarkt in betere banen te leiden. Via regels met betrekking tot woonruimteverdeling kan gestuurd worden op wie in aanmerking komt en via regels t.a.v. woonruimtevoorraad kunnen leefbaarheidsvraagstukken en effecten van schaarste beter worden geadresseerd.

Onze aanpak

1. Betaalbaarheid in projecten

Alle Achterhoekse gemeenten zorgen voor 28% sociale huur en 32% betaalbare koop tot €355.000 (betaalbaarheidsgrens Rijk) en middenhuur (tot €1.000,- per maand of minder) binnen het totaal van nieuwbouwwoningen op gemeenteniveau. Binnen het koopsegment hanteren we een extra categorie in het aanbod van betaalbare koopwoningen. Voor starters leggen we de betaalbaarheidsgrens vast op maximaal €250.000. Zo zorgen we voor voldoende voorraad en een evenwichtige verdeling over de regio.

2. Regionale huisvestingsverordening

Het Rijk werkt aan een wetsvoorstel dat het opstellen van een urgentieverordening en/of huisvestingsverordening door gemeenten voor specifieke aandachtsgroepen verplicht. Deze huisvestingsverordening stellen we regionaal op.

3. Regionale woonzorgstrategie

We organiseren een regionaal woonzorgoverleg met corporaties, zorgorganisaties en gemeenten. We leggen in een regionale woonzorgstrategie afspraken vast over welke opgaven we regionaal afstemmen (locaties, kwaliteiten, doelgroepen) en welke we lokaal verder invullen. In het bijzonder hebben we aandacht voor onze definitie van levensloopgeschikt wonen en onze ambities hierop. Naast dat we werken aan een regionale woonzorgstrategie praten we

elkaar structureel bij over ontwikkelingen, kennisdeling en monitoring. In 2023 werken alle gemeenten integrale woonzorgvisies uit met een coördinerende rol van de provincie in het regionale afstemmingsproces.

4. Regionale afspraken huisvesting vergunninghouders

In 2023 maken we regionale afspraken over de huisvesting van vergunninghouders. We zoeken uit wat je gezamenlijk regionaal zou kunnen oppakken zodat alle gemeenten hun taakstelling kunnen halen.

5. Afspraken woonruimteverdeling huisvesting arbeidsmigranten

In 2023 werken we een regionaal plan uit voor de integrale aanpak van huisvesting van arbeidsmigranten. Naast huisvesting gaat dit ook over registratie, integratie, zorg en communicatie. Ons uitgangspunt hierbij is: arbeidsmigranten (short-, mid- en longstay) verwelkomen we in woningen met kwaliteit, verdeeld over de regio. Voor deze integrale aanpak is samenwerking nodig met partijen buiten deze thematafel, dit pakken we daarom in breder verband en in afstemming met de Thematafel Onderwijs & Arbeidsmarkt op.

Deze notitie heeft een informierend karakter en inventariseert ontwikkelingen, mogelijkheden, kansen en risico's. Er wordt vertrokken vanuit de gedachte dat er meer regie kan worden gepakt op de woningmarkt en ten aanzien van aandachtsgroepen. Tenslotte schetst deze notitie hoe we hierop gaan handelen en waarmee we bij uw raad terugkomen.

2. Wetgeving, instrumentarium en gronden

2.1 De Huisvestingswet

In 2015 is de huidige Huisvestingswet in werking getreden. Deze wet biedt gemeenten instrumenten om hun huisvestingsbeleid vorm te geven. Daarbij gaat het om instrumenten met betrekking tot de woonruimteverdeling en het beheer van de woonruimtevoorraad. In beide gevallen moeten gemeenten onderbouwen waarom de inzet van deze instrumenten noodzakelijk en effectief is. Daarbij speelt het begrip schaarste een belangrijke rol.

Het uitgangspunt van de Huisvestingswet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. De instrumenten die de Huisvestingswet biedt op het gebied van woonruimteverdeling beperken deze vrijheid. Daarom regelt de wet onder welke voorwaarden gemeenten deze instrumenten mogen inzetten.

De Huisvestingswet grijpt ook in op het eigendomsrecht van woningeigenaren. In principe hebben eigenaren het recht om zelf over het gebruik van en wijzigingen aan hun woningen te beschikken. Gemeentelijke regels op het gebied van woonruimteverdeling en woonruimtevoorraadbeheer beperken dit recht.

Deze rechten kunnen alleen worden beperkt indien dat noodzakelijk wordt geacht voor het algemeen belang in de samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de *onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte*. Alleen als hier aantoonbaar sprake van is kunnen gemeenten gebruikmaken van het instrumentarium uit de Huisvestingswet.

Schaarste zelf wordt niet opgelost met een verordening, alleen de verdeling van schaarste. Voorwaarde voor een huisvestingsverordening is daarom dan ook dat er beleid is dat toeziet op een structurele oplossing, zoals het bouwen van nieuwe woningen, waarmee de schaarste teniet wordt gedaan.

2.2 Huisvestingsverordening als instrument

Het instrument dat de Huisvestingswet de gemeenten geeft is dus de huisvestingsverordening. Deze kan regels bevatten over de verdeling van woonruimte en/of het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad. Het is niet mogelijk/toegestaan om in plaats van een verordening dergelijke regels af te spreken met corporaties (in een convenant of binnen de prestatieafspraken).

Het is op basis van de huisvestingsverordening verboden de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Sturing in de woonruimteverdeling beperkt zich momenteel tot de woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur (sociale huur en middenhuur). Gemeenten moeten zelf de schaarse voorraad aanwijzen en daarmee vergunningplichtig maken door een prijsgrens in de verordening op te nemen. Over de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens kan de gemeente geen regels stellen.

2.3 Geen verordening: verhuurders aan zet

Geen verordening betekent niet dat er geen toewijzingsregels zullen zijn; er zullen altijd meerdere kandidaten voor een vrijkomende woning zijn en dus is er op zijn minst een volgorde-regel nodig. Bovendien geldt voor verhuurders dat zij contractvrijheid hebben, wat inhoudt dat zij in principe vrij zijn om te kiezen of en met wie zij een contract aangaan. Wel gelden er algemene regels waaraan zij vanzelfsprekend moeten voldoen en die van invloed zijn op wat kan en mag. Voor woningcorporaties gelden bovendien aanvullende regels die van invloed zijn op de woningtoewijzing, die volgen uit de Woningwet (o.a. passend toewijzen en het inzetten van vrije beleidsruimte voor aandachtsgroepen).

2.4 Onderbouwing voor inzet verordening

Gemeenten die regels willen stellen, moeten onderbouwen waar en in hoeverre er sprake is van schaarste aan woonruimte én dat deze schaarste leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad om met deze onderbouwing in te stemmen bij het vaststellen van een Huisvestingsverordening. De wet doet geen uitspraken over hoe die onderbouwing in elkaar zit of wanneer er sprake is van schaarste. *De onrechtvaardige en onevenwichtige gevolgen van schaarste* kunnen zich uiten in de vorm van verdringing van kwetsbare groepen op de woningmarkt. Het kan gaan om verdringing in de tijd (bepaalde groepen woningzoekenden moeten lang wachten op een woning) of in ruimte (segregatie op de woningmarkt).

Het is van belang dat de Huisvestingsverordening betrekking heeft op dat deel van de woonruimtevoorraad waarvoor de schaarste ook daadwerkelijk is aangetoond. Is bijvoorbeeld aangetoond dat er schaarste is voor nultredenwoningen, dan dient de huisvestingsverordening specifiek betrekking te hebben op de verdeling daarvan. Datzelfde geldt voor dorpen, gebieden, wijken waar het probleem zich voordoet; de toepassing van de verordening moet specifiek gericht zijn.

Handhaving

In de Huisvestingswet is geregeld dat de gemeente zorg draagt voor de bestuursrechtelijke handhaving van de wet (indien zij besluit een huisvestingsverordening in te zetten). Hierbij heeft de gemeente de bevoegdheid om zonder toestemming van de bewoner in de woning te kunnen controleren. Daarnaast kan de gemeenteraad bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd bij het niet naleven van in de verordening gestelde regels. Dat is mogelijk in de volgende gevallen:

- Bij het zonder huisvestingsvergunning in gebruik nemen van een vergunningplichtige woonruimte;
- Bij het in gebruik geven van vergunningplichtige woonruimte aan iemand die geen huisvestingsvergunning heeft (ook in relatie tot opkoopbescherming);
- Bij het zonder vergunning geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning onttrekken, samenvoegen, omzetten, verbouwen tot twee of meer woonruimten (woningvorming) of splitsen van woonruimte;
- Bij het niet voldoen aan de voorschriften die zijn verbonden aan een vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting, woningvorming of splitsen.

3. Smaken om uit te kiezen

3.1 Toepassingsbereik/werkingsgebied

Het toepassingsbereik of het werkingsgebied is een belangrijke parameter binnen de verordening. Hier wordt beschreven en afgebakend op welke aspecten de verordening van toepassing is. Hier wordt bijvoorbeeld aangegeven voor welke woningen een huisvestingsvergunning benodigd is (sociale huur en/of middenhuur) of voor welke prijscategorie een opkoopbescherming geldt (bv. WOZ waardering).

Belangrijke afweging is vaak of de huisvestingsverordening qua woonruimteverdeling alleen betrekking heeft op het bezit van woningcorporaties of dat ook de woningen van andere verhuurders hieronder vallen. Een andere belangrijke afweging is het al dan niet vergunningplichtig maken van de (hoge) middeldure huur (tussen de 763 en 1.075 euro per maand, prijspeil 1 januari 2022).

3.2 Woonruimteverdeling: regionale en lokale binding

In de wet staat momenteel opgenomen dat de helft van alle huurwoningen via een huisvestingsverordening toegewezen mag worden op basis van maatschappelijk of economische binding. Binnen die 50% mag maximaal weer de helft worden toegewezen aan mensen met een lokale binding. De lokale of regionale binding loopt langs twee lijnen; maatschappelijke en economische.

Recent wetsvoorstel minister De Jonge

Minister De Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening wil dat gemeenten meer mogelijkheden krijgen om eigen inwoners die een huis willen huren of kopen in hun gemeenten voorrang te geven ten opzichte van mensen van buiten de gemeente. Ook moeten gemeenten de ruimte krijgen om woningen toe te wijzen aan mensen met een cruciaal beroep, zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten. Door een wijziging van de Huisvestingswet, die naar de Tweede Kamer is gestuurd, moet dit per 2023 mogelijk zijn.

Gemeenten kunnen op basis van de wet nu dus de helft van de beschikbare huurwoningen toewijzen op basis van de economische of maatschappelijke binding. In het wetsvoorstel van de minister wordt voorgesteld dat gemeenten die 50% volledig zelf mogen invullen. Ze mogen dus ook de gehele 50% toewijzen aan inwoners van de eigen gemeente en dus niet langer een deel regionaal invullen.

Daarnaast mogen gemeenten volgens dit voorstel naast huurwoningen nu ook koopwoningen tot de NHG-grens (€ 355.000 in 2022) gaan toewijzen op deze grond. Dit mocht in het verleden overigens ook (zogenaamde sociale koop), maar is met de komst van de Huisvestingswet 2014 komen te vervallen.

3.3 Woonruimteverdeling: verdeelmodellen

Een ander belangrijk aspect van de woonruimteverdeling zit aan de aanbodkant; hoe worden de woningen die vallen onder het toepassingsbereik verdeeld over de doelgroep(en) van beleid. Inzoomend op het zwaartepunt van huisvestingsverordeningen (verdeling van schaarse sociale huurwoningen) zien we een aantal veelgebruikte methoden voor die verdeling:

- Inschrijfduur: hierbij bepaalt de inschrijfduur de volgorde. Degene die het langst ingeschreven staat, komt bovenaan.
- Loting: hierbij wordt de woning verloot onder alle reageerders.
- Directe bemiddeling: hierbij koppelt de verhuurder een woning rechtstreeks aan een woningzoekende. Dit gebeurt bijvoorbeeld bij bijzondere doelgroepen.
- Voorrangsregeling: hierbij worden specifieke (gelabelde) woningen met voorrang verhuurd aan specifieke doelgroepen (bv. jongeren of ouderen).

Los van het soort verdeelmodel wordt in een verordening opgenomen hoe het inschrijfsysteem van woningzoekenden eruit ziet.

3.4 Urgentieregeling

In een huisvestingsverordening kan een gemeente regels opnemen over met betrekking tot het voorrang geven aan doelgroepen die met spoed woonruimte nodig hebben. Zo'n urgentieregeling mag ook worden ingesteld zonder onderbouwing van schaarste.

Wanneer een gemeente ervoor kiest een urgentieregeling in te stellen mag de gemeenteraad zelf bepalen hoe zij dit vormgeeft (denk aan de wijze van toetsing, verdeling en volgordebepaling). Daarbij moeten ook de categorieën woonruimte worden aangewezen waarvoor woningzoekenden uit één van de urgente groepen in aanmerking komen (sommige gemeenten stellen hier bijvoorbeeld alleen gestapelde woningen voor beschikbaar). Ook zal de gemeenteraad in dit kader moeten vastleggen wat de procedure is voor woningzoekenden om voor urgentie in aanmerking te komen (criteria/gronden) en op welke wijze zij vervolgens met voorrang een woning kunnen krijgen (bemiddeling of zelf reageren).

De gemeente mag ook zelf bepalen welke groepen (ook wel 'urgentiecategorieën') zij voorrang wil geven. Het moet wel gaan om woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.

In de in mei gepresenteerde programmalijn 'Een thuis voor iedereen' draait het om "voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding". Binnen deze programmalijn geeft het Rijk haar eigen blik op het onderscheid tussen aandachtsgroepen. Een onderscheid dat in de gemeentelijke praktijk ook vaak al wordt gehanteerd:

- Mensen met sociale en/of medische urgentie
- Statushouders
- De uitstroom van mensen uit een intramurale instelling

Gemeenten die een huisvestingsverordening hebben, bepalen op dit moment wie er sociaal en/of medisch urgent zijn en dat kan per gemeente verschillen. Wel zijn gemeenten verplicht om – indien zij een urgentieregeling opstellen – mensen uit de vrouwenopvang en mantelzorgers of -ontvangers op te nemen in een dergelijke urgentieregeling. Dit zijn de wettelijk verplichte categorieën.

In het kader van de Nationale Woon- en Bouwagenda, de programmalijn 'Een thuis voor iedereen' en bijbehorende aanstaande regiewetgeving komt er hoogstwaarschijnlijk een verplichting tot het opstellen van een lokale of regionale huisvestingsverordening waarin urgentie is geborgd. Dit als een logisch gevolg vanuit de wonen, welzijn en zorgvisie.

3.5 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

De Huisvestingswet biedt een gemeente ook instrumenten om te sturen op wijzigingen in de woonruimtevoorraad. Het gaat daarbij:

- Onttrekking aan de woonruimtevoorraad, bijvoorbeeld door sloop maar ook door ander gebruik, zoals bij recreatieve verhuur;
- Samenvoeging van meerdere woningen tot minder woningen;
- Omzetting van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woonruimte, bijvoorbeeld voor kamerverhuur;
- Woningvorming, waarbij één woning wordt verdeeld in meerdere zelfstandige woningen;
- Splitsing van appartementsrechten in het kadaster, bijvoorbeeld voor verkoop van huurwoningen (complex).

In de basis moet het instellen van deze vergunningplicht ook gericht zijn op het voorkomen van schaarste. De redenatie is dat schaarse woonruimte voor een bepaalde doelgroep verloren gaat als gevolg van de wijzigingen van de woonruimtevoorraad. Door het instellen van een vergunningplicht kan de gemeenteraad grip houden op de opbouw van de voorraad woningen binnen de gemeente.

Doelgroepenverordening

Ook een verordening, maar dan anders. Een doelgroepenverordening is een juridisch instrument dat het mogelijk maakt om in het bestemmingsplan percentages voor sociale huur-, middenhuur- en goedkope koopwoningen te vereisen. Ook regelt het de definities, instandhoudingstermijnen, prijzen en bijbehorende doelgroepen. De basis voor dit instrument is niet gelegen in de Huisvestingswet, maar in het Besluit Ruimtelijke Ordening. In veel gemeenten wordt gewerkt met beide verordeningen.

Ook hiervoor geldt dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening moet aangeven op welk deel van de woonruimtevoorraad de vergunningplicht betrekking heeft. Deze afbakening kan van toepassing zijn op zowel de huur- als koopvoorraad. Hierbij geldt dat een vergunning in principe wordt verleend, tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met het onttrekken, samenvoegen of omzetten gediende belang en het eerste belang niet door het stellen van voorwaarden of voorschriften voldoende kan worden gediend. Ook kan bij weigering een onderbouwing worden gegeven op gronden van leefbaarheid.

4. Samenvatting en vervolg

Of je als gemeente of regio een huisvestingsverordening op gaat stellen is in principe geen vraag meer gezien de op handen zijnde verplichting, wel hoe uitgebreid die wordt. Oftewel, hoeveel smaken kies je? En welke?

Met de wetenschap dát er een verordening moet worden opgesteld, is er momentum om deze breder op te pakken. Het geeft je als overheid meer regie op de woningmarkt en het geeft je het instrumentarium om beter te sturen op landelijke, regionale en lokale opgaven.

Alle onderdelen die te maken hebben met woonruimteverdeling en woonvoorraadbeheer vragen om nadere onderbouwing van de schaarste (en als gevolg daarvan onrechtvaardige en onevenwichtige effecten voor woningzoekenden). Waarop heeft die schaarste betrekking en over welke effecten hebben we het? Met die inzichten kan het instrument huisvestingsverordening gericht en effectief worden ingezet.

Schaarste in de sociale huursector is het makkelijkst te onderbouwen, bijvoorbeeld op basis van wachttijd. Deze woningen (al dan niet in bezit van toegelaten instellingen) kunnen in het toepassingsbereik van de verordening worden opgenomen en daarmee vergunningplichtig worden gemaakt. Gezamenlijk met de woningcorporaties kan vervolgens worden gekeken naar wat wenselijk en nodig is qua verdeelmodellen.

Voor koopwoningen zal meer verdieping moeten worden gezocht; waar zitten de opgaven (bv. verhuur, opkoop, et cetera) en waar is sprake van schaarste (inclusief verdringing)? Pas dan kan goed worden bepaald of het stellen van regels toegevoegde waarde heeft.

Bij het stellen van regels is het ook goed om te beseffen dat dit met een verplichting tot toetsing en handhaving komt en met de invoering van leges. Dat betekent kosten voor onze inwoners en werk (en eventueel kosten) voor onze organisatie. In welke omvang moet nader onderzocht worden.

Bij het maken van een verordening is het centraal stellen van de opgaven de aan te raden route; kijken naar wat er speelt en wat vraagt om regie vanuit de overheid. Een andere aanbeveling is om de huisvestingsverordening zoveel als mogelijk regionaal geharmoniseerd te maken. Vanuit het perspectief van de woningzoekende is het wenselijk dat regels m.b.t. toewijzing, voorrang en urgentie binnen een regio gelijk en transparant zijn. Daarnaast kunnen we als regio in een gezamenlijk traject om tot een verordening te komen elkaars kracht en capaciteit benutten en zo effectiever en sneller werken. Om deze reden werken we in 2023 een regionaal plan van aanpak uit waarin beschreven wordt op welke wijze we dit proces vorm willen geven.

Uiteraard blijft de uiteindelijke bevoegdheid om de verordening vast te stellen bij elke gemeenteraad liggen. Van groot belang dus ook om de gemeenteraad vanaf het begin goed mee te nemen, zoals bij het formuleren van de vertrekpunten.

Spoedzoekers en arbeidsmigranten

Analyse en proces

Borculo, december 2022

Samenvatting

De woningmarkt is krap en oververhit. Voor de ene doelgroep is de woningbehoefte urgenter en noodzakelijker dan voor de andere. De groep mensen op de woningmarkt die -om uiteenlopende redenen- met spoed op zoek is naar woonruimte noemen we spoedzoekers. In deze notitie nemen we u mee in de definiëring en context van verschillende soorten spoedzoekers maar ook arbeidsmigranten. Voor u als lezer is het goed om te weten dat:

1. Deze notitie een informierend karakter heeft en de opgaven in beeld brengt;
2. Deze notitie vertrekt vanuit de gedachte dat er meer regie kan worden gepakt -ten opzichte van de huidige situatie- op de woningmarkt en ten aanzien van aandachtsgroepen;
3. Deze notitie schetst hoe we hierop gaan handelen en waarmee we bij uw raad terugkomen.

Spoedzoekers

Deze groep kent verschillende gradaties in urgentie en problematiek en vraagt om die redenen ook een andere rol van de overheid dan voorheen. Een meer regisserende rol dan voorheen vanuit overzicht en inzicht in verschillende aandachtsgroepen. Over welke groepen hebben we het dan? Denk aan spoed door een gewelddadige partner, een zware verslaving, geen dak boven je hoofd hebben of uit huis gezet zijn door je ouders of partner. We vatten deze groepen samen in de omschrijvingen:

- Sociaal en medisch urgent, inclusief wettelijke categorieën en dreigende daklozen
- Statushouders
- Maatschappelijke uitstroom (MO, BW en JZ)

Arbeidsmigranten

Een tweede groep die geen spoedzoekers zijn maar wel in deze notitie naar voren komen, zijn arbeidsmigranten. Er schuilt een andersoortige huisvestingsvraag achter deze groep én er is behoefte aan regulering (bv. op recreatieparken of in woonwijken). Het gaat hier in mindere mate om permanent verblijf en in grotere mate om kort (logies) en middellang verblijf. Feitelijk ligt de verantwoordelijkheid voor de huisvesting van arbeidsmigranten bij werkgevers. Binnen de gemeente Berkelland zijn er weinig (grote) werkgevers met arbeidsplaatsen voor migranten. Het gesprek over goede huisvesting moet daarom ook op een bovenlokaal niveau plaatsvinden. Voor de regio(gemeenten) is te overwegen om aan de voorkant (creëren huisvesting/verblijfsruimte) een rol te spelen zodat e.e.a. aan de achterkant (toetsing, handhaving) makkelijker wordt.

In deze notitie wordt een voorzichtige prognose gedaan t.a.v. het aantal in Berkelland woonachtige arbeidsmigranten en de ontwikkeling van dat aantal. Ook wordt aangegeven op welke wijze we de oplossingsrichtingen voor ons zien en welk instrumentarium ons daarbij kan helpen. We kunnen op dit moment nog geen pasklaar beleidsplan bieden omdat alle handvatten nog niet beschikbaar zijn; om misstanden bij arbeidsmigratie tegen te gaan, voert

het kabinet namelijk de aanbevelingen uit het rapport van Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (Commissie Roemer) uit. Deze aanbevelingen richten zich, waar het huisvesting betreft, op: (a) zorgen voor verbeterd gemeentelijk instrumentarium en ondersteuning van gemeenten (b) zorgen voor meer huisvesting (c) zorgen voor betere huisvesting en (d) verminderen van de afhankelijke positie voor de huisvesting. De vertaling van deze aanbevelingen naar toepasbaar instrumentarium volgen nog. Daarnaast start in 2023 een regionaal traject om te komen tot een plan voor de integrale aanpak van huisvesting van arbeidsmigranten. Naast huisvesting gaat dit ook over onder andere registratie, integratie, zorg en communicatie.

Regie nemen

Het Rijk heeft een aantal mogelijkheden beschikbaar gesteld om gemeenten meer regie te laten nemen op huisvesting voor deze groepen op de woningmarkt. Deze mogelijkheden grijpen we graag aan om al onze inwoners zo goed mogelijk te huisvesten. Wat daarbij van belang is, is goed zicht op de verschillende groepen. In deze notitie nemen we u mee in de context van alle groepen. Het komende jaar gebruiken we als gemeente om lokaal en regionaal eventuele verschillen tussen vraag en aanbod per groep in kaart te brengen. Dit doen we in een wonen, welzijn en zorgvisie. Door dit zicht kunnen we goed gebruik maken van de nieuwe mogelijkheden die door het Rijk beschikbaar gesteld zijn. Zo kunnen we lokaal en regionaal gaan sturen op hoe woningen worden verdeeld en criteria bij urgentieverlening tussen doelgroepen. Op deze manier werken we in partnerschap aan het zo goed mogelijk huisvesten van alle Berkellanders.

Inhoudsopgave

1. Inleiding

1. Context en aanleiding
2. Doel- en vraagstelling

2. Opgave: over wie hebben we het?

1. Afbakening
 - i. Rijksbeleid en wetgeving
 - ii. Arbeidsmigranten
2. Omvang en huidige werkwijze spoedzoekers
 - i. Taakstelling huisvesting statushouders
 - ii. Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen
3. Omvang en huidige werkwijze arbeidsmigranten

3. Opgave: welke ontwikkelingen zijn er landelijk?

1. Nationale woon- en bouwagenda
2. Programma 'Een thuis voor Iedereen'

4. Regie pakken

1. Inleiding
2. Regie op spoedzoekers en woonruimteverdeling
3. Regie op toekomstbestendigheid en vitaliteit
4. Regie op de huisvesting van arbeidsmigranten
5. In beleid kun je niet wonen

5. Beleidsproces

1. Inleiding
2. Huisvestingsverordening
3. Visie op wonen en zorg
4. Afspraken woonruimteverdeling huisvesting arbeidsmigranten
5. Kansen benutten voor realisatie

6. Conclusies

1. Inleiding

1.1 Context en aanleiding

Dat de woningmarkt krapte kent en oververhit is, ook in de gemeente Berkelland, is bekend. Voorzien in de woningbehoefte is in de afgelopen jaren aanzienlijk moeilijker geworden, voor iedereen. Voor de ene doelgroep is de woningbehoefte urgenter en noodzakelijker dan voor de andere. De groep mensen op de woningmarkt die -om uiteenlopende redenen- met spoed op zoek is naar woonruimte noemen we spoedzoekers. Deze groep is niet homogeen, maar kent verschillende gradaties qua urgentie en problematiek en vraagt om die redenen ook een andere rol van de overheid. Een meer regisserende rol vanuit overzicht en inzicht in verschillende aandachtsgroepen. Door dit zicht kunnen we goed gebruik gaan maken van nieuwe mogelijkheden die door het Rijk beschikbaar gemaakt worden. Zo kunnen we lokaal en regionaal gaan sturen op hoe woningen worden verdeeld en criteria bij urgentieverlening tussen doelgroepen.

In onderstaande figuur wordt een verdeling van de woningmarkt geschetst met daarbij voorbeelden van doelgroepen aan de vraagkant. In de 'onderste' 2 'lagen' van de woningmarkt vind je over het algemeen de doelgroepen die ondersteuning nodig hebben.



Bron: Platform31

In de gemeente Berkelland zien we een aantal opgaven en ontwikkelingen dat vraagt om aandacht. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- Een forse taakstelling ten aanzien van de huisvesting van statushouders met een acute huisvestingsvraag;
- Zorgvragen waarbij ook een wooncomponent onderdeel van de oplossing is, veelal met onorthodoxe tijdelijke oplossingen, zoals antikraak wonen, wonen op campings, diaconie of bankslapen

- Een oplopende uitstroom uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdzorg naar de sociale huursector
- Bewoning van recreatiewoningen en campings door een diverse groep spoedzoekers;
- Leefbaarheidsvraagstukken in buurten en wijken, mede als gevolg van huisvesting spoedzoekers/aandachtgroepen.

Ondanks dat de gemeente en ProWonen door nauwe samenwerking al veel huisvestingsproblemen oplossen, is het benutten van de nieuwe regiemogelijkheden kansrijk. Vanuit bovenstaande constatering, opgaven en ontwikkelingen is de volgende wens geformuleerd:

1. We willen beter inspelen op de vraag van de verschillende groepen spoedzoekers in Berkelland naar snel toegankelijke, flexibele en betaalbare ('basic') woonruimte
2. We willen meer voorkomen dat marginale huisvesting leidt tot ongewenste situaties zoals onderhuur, ondermijning, bankslapen, sociale en financiële problemen, leefbaarheidsvraagstukken en langdurig verblijf op vakantieparken.

1.2 Doel- en vraagstellingen

We hanteren de volgende doelstellingen:

- We pakken als gemeente -in de wetenschap dat we zelf geen huisvester zijn- meer regie ten aanzien van lokale volkshuisvestelijke vraagstukken (woningmarkt en doelgroepen);
- We stemmen als gemeente regionaal af op volkshuisvestelijke vraagstukken
- We vertalen de lokale regie op volkshuisvestelijke vraagstukken naar helder beleid en regelgeving

Om op een goede manier te duiden op welke wijze er gemeentelijk beleid op gebied van huisvesting voor spoedzoekers noodzakelijk is en welk instrumentarium daarvoor ontwikkeld moet worden, moeten in ieder geval de volgende vragen geadresseerd worden:

1. Welke spoedzoekers zijn te onderscheiden, wat is hun globale omvang en wat is hun woonbehoefte?
2. Welke landelijke kaders en ontwikkelingen zijn er met betrekking tot de huisvesting van spoedzoekers/arbeidsmigranten?
3. Op welke wijze kan er meer regie worden gepakt?
4. Welke beleidsprocessen hoort daar dan bij voor de gemeente Berkelland?

In deze notitie beantwoorden we de afzonderlijke vragen en vertalen we de nieuwe Rijksverplichtingen naar lokale en regionale mogelijkheden om meer regie te pakken op het spoedzoekersvraagstuk.

2. Opgave: over wie hebben we het?

2.1 Afbakening

2.1.1 Rijksbeleid en wetgeving

In de in mei door het Rijk gepresenteerde programmalijn 'Een thuis voor iedereen' draait het om *“voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding”*. Binnen deze programmalijn geeft het Rijk haar eigen blik op het onderscheid tussen aandachtsgroepen. Een onderscheid dat in de gemeentelijke praktijk ook vaak al wordt gehanteerd:

- Mensen met sociale en/of medische urgentie onder wie mensen die
 - dak- en thuisloos dreigen te worden;
 - mensen die rolstoelafhankelijk zijn of een lichamelijke, verstandelijke, zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid hebben,
 - sekswerkers die willen stoppen en in een andere omgeving willen wonen;
 - remigranten-gezinnen met de Nederlandse nationaliteit die na terugkeer naar Nederland dakloos zijn.

Gemeenten met een huisvestingsverordening bepalen op dit moment wie er sociaal en/of medisch urgent zijn en dat kan per gemeente verschillen. Wel zijn gemeenten verplicht om – indien zij een urgentieregeling opstellen – mensen uit de vrouwenopvang en mantelzorgers of -ontvangers op te nemen in een dergelijke urgentieregeling. Dit zijn de wettelijk verplichte categorieën.

- Statushouders, oftewel de taakstelling huisvesting statushouders. Dit was voorheen een wettelijke categorie die een plek moest krijgen in een huisvestingsverordening, maar deze is uit de wet geschrapt. Feitelijk heeft het schrappen van de verplichting alleen een symbolische betekenis aangezien gemeenten wel gebonden zijn aan de wet om statushouders te huisvesten. Statushouders zijn mensen die een verblijfsstatus hebben gekregen en daarmee (permanent) in Nederland mogen blijven.
- De landelijke uitstroom van mensen uit een intramurale instelling. Van de naar schatting 32.000 dak- en thuisloze volwassenen (cijfers van het CBS) stroomt een deel na verblijf in de maatschappelijke opvang uit naar huisvesting. Daarnaast zijn er bijna 5.000 dak- en thuisloze jongeren onder de 18 jaar met veelal een verleden in de jeugdzorg. Er zijn jaarlijks circa 8.000 vrouwen en 3.300 kinderen die gebruikmaken van een opvangplek in de vrouwenopvang. Jaarlijks stromen circa 3.000 mensen, op basis van een indicatie beschermd wonen, uit een instelling. Verder verlaten naar schatting jaarlijks 20.000 mensen, na een straf van meer dan 2 weken, de gevangenis en stromen er mensen uit tbs-instellingen of uit overige klinische forensische zorg, van wie een deel geen woonruimte heeft om naar terug te keren

2.1.2 Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten kunnen niet als spoedzoekers worden gezien (ze hebben immers in de praktijk huisvesting), maar vormen wel een belangrijke aandachtsgroep. Er schuilt een andersoortige huisvestingsvraag achter deze

groep én er is tegelijkertijd behoefte aan regulering (bv. met betrekking tot wonen op recreatieparken of in woonwijken). Het gaat hier in mindere mate om permanent verblijf en in grotere mate om kort (logies) en middellang verblijf.

Arbeidsmigranten hebben vaak een tijdelijk huisvestingsvraagstuk en komen niet zonder meer in aanmerking voor een sociale huurwoning (pas wanneer de betreffende persoon zich langdurig en aaneengesloten vestigt). Woonomstandigheden kunnen voor deze doelgroep flink onder druk staan, overbewoning komt geregeld voor en in het verlengde daarvan kunnen leefbaarheids- en veiligheidsvraagstukken gaan spelen.

De regierol en de formele taak van de gemeente is een andere dan bij spoedzoekers; het gaat z gezegd niet om het faciliteren van de huisvesting zelf, maar om het creëren van randvoorwaarden en regels voor huisvesting en de toetsing daarop. In de huisvesting wordt onderscheid gemaakt in drie soorten verblijf:

- Kort verblijf: arbeidsmigranten die tot 12 maanden verblijven. Arbeidsmigranten die tijdelijk in Nederland blijven hebben behoefte aan snelle vormen van tijdelijke huisvesting. Een zogenaamde logies-functie. Onze inschatting is dat het zwaartepunt van de huisvestingsopgave hierin ligt. Het vraagstuk gaat dus in grotere mate om een logiesfunctie en geen complete woningen.
- Middellang verblijf: arbeidsmigranten die hier vanaf 12 maanden verblijven, maar nog niet weten of ze zich hier permanent willen vestigen of die al besloten hebben dat ze zich hier willen vestigen maar nog geen reguliere huisvesting hebben gevonden. Zij hebben behoefte aan meer kwaliteit en privacy dan short stay en willen ook integreren in de samenleving. Voor zowel kort als middellang verblijf geldt dat er een hogere omloopsnelheid is dan bij lang verblijf. En anders dan bij lang verblijf gaat het bij kort- en middellang verblijf veel meer om een dak boven het hoofd dan om permanente bewoning.
- Lang verblijf: arbeidsmigranten die zich hier permanent vestigen. Zij hebben de behoefte om te integreren en te participeren in de Nederlandse samenleving en vinden via de reguliere woningmarkt hun weg naar woningen in dorpskern of wijken¹.

In hoofdstuk 5 zoomen we in op hoe we hier in regionale samenwerking meer regie op willen pakken.

2.2 Omvang en huidige werkwijze spoedzoekers

Mensen met een acuut huisvestingsprobleem melden zich nu direct of indirect (via instellingen) bij de woningcorporatie. Deze huisvest aan de hand van eigen criteria/afwegingen deze doelgroep. Dit gaat via zogenaamde directe bemiddeling, waarmee bedoeld wordt dat deze woning rechtstreeks toegewezen wordt aan de spoedzoeker. Deze woningen worden daarmee niet voor de woonruimteverdeling aangeboden.

Over de afgelopen 5 jaren wees ProWonen gemiddeld 16% van de woningen rechtstreeks toe. Per jaar fluctueert dit aandeel flink. De belangrijkste reden daarvoor is de taakstelling huisvesting statushouders; hoe hoger deze taakstelling, des te hoger het aandeel directe bemiddelingen. En de mutatiegraad, hoe minder woningen er vrij komen, hoe groter het aandeel dat naar directe toewijzing gaat.

¹ [Kenniscentrum Arbeidsmigranten](#)

	Verhuringen	Directe toewijzing	% per jaar
2017	624	68	11%
2018	536	83	15%
2019	510	104	20%
2020	546	80	15%
2021	556	106	19%

Kijkend naar het aantal directe toewijzingen in 2021 zijn de 106 directe bemiddelingen onder te verdelen naar een aantal categorieën; 30% statushouders, 23% sociale urgentie, 8% medische urgentie, 11% verhuringen via instanties, 10% woningruil, 4% uitstroom beschermd wonen en 14% divers.

Een percentage directe bemiddeling van gemiddeld 16% is flink beneden het landelijk gemiddelde. Landelijk wordt een kengetal gehanteerd van 25% toewijzingen aan bijzondere doelgroepen. De lokale situatie laat dus een beeld zien waarin de druk van deze doelgroepen op de sociale voorraad in vergelijking tot andere gemeenten relatief beperkt is. De verwachting is echter dat dit lokale percentage komend jaar flink gaat stijgen, onder andere door de toegenomen taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Voor de eerste helft 2022 is het aandeel directe bemiddelingen bijvoorbeeld al gestegen naar 21,4 %.

2.2.1 Taakstelling huisvesting statushouders

Taakstelling

Vanuit het Rijk wordt er landelijk een taakstelling voor de huisvesting van statushouders gehanteerd. Deze taakstelling is een wettelijke verplichting (alhoewel niet verankerd in de Huisvestingswet), waarbij de provincie als toezichthouder fungeert. Bij het niet voldoende invulling geven aan de taakstelling, treedt de zogenaamde escalatieladder in werking. Wanneer de hoogste trede van deze ladder wordt bereikt, kan de provincie een 'indeplaatsstelling' doen wat betekent dat zij woningen toewijst aan statushouders om de taakstelling in te vullen (waarbij alle kosten doorberekend worden aan de betreffende gemeente). In de tweede helft van 2022 heeft de gemeente Berkelland een versnelde taakstelling statushouders gekregen tot het einde van het jaar. Deze versnelde taakstelling maakt onderdeel uit van de taakstelling voor de eerste helft van 2023. De verwachting is dat hogere taakstellingen in de toekomst waarschijnlijk zijn, een stijging dus ten opzichte van eerdere jaren.

Overzicht taakstelling gemeente Berkelland:

Jaar	Taakstelling
2019 1 ^e helft	15
2019 2 ^e helft	15
2020 1 ^e helft	14
2020 2 ^e helft	17
2021 1 ^e helft	34
2021 2 ^e helft	28
2022 1 ^e helft	25
2022 2 ^e helft	34
2023 1 ^e helft	53

Werkwijze

De koppeling van statushouders wordt gedaan tussen COA en gemeente. De begeleiding van de statushouder loopt via Fijnder. De corporatie hanteert een toewijzingsbeleid waarin ruimte wordt geschapen voor statushouders middels een passende woning. In de praktijk zijn dat eengezinswoningen. Alleenstaanden in afwachting van gezinshereniging worden tijdelijk kamergewijs gehuisvest. Individuen worden in appartementen/flatwoningen geplaatst.

2.2.2 Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen

Een bepaalde groep mensen is niet direct in staat zelfstandig te leven en te wonen. De oorzaken hebben veelal een psychosociale of financiële achtergrond. Zij komen tijdelijk in de maatschappelijke opvang terecht. Van daaruit kunnen mensen weer terugkeren in de maatschappij of terug keren naar hun woning indien zij daarover beschikken. Soms is dat niet het geval of zijn mensen er nog niet aan toe om weer geheel zelfstandig te gaan wonen. In Nederland bestaan daarvoor verschillende vormen van beschermd of begeleid wonen. De mate van zelfstandigheid en ondersteuning verschilt per vorm en concept.

Naast de uitstroom vanuit de maatschappelijke opvang is er ook de doordecentralisatie beschermd wonen, waarbij we ernaar streven om mensen zoveel mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen (met de nodige ondersteuning) in plaats van intramuraal. Ook bij deze mensen is er de noodzaak tot huisvesting en hebben we te maken met een beperkt woningaanbod. In het programmaplan 'Een thuis voor iedereen' wordt deze doelgroep ook expliciet genoemd (bij de maatregel om te komen tot een verordening waarin o.a. deze groep met voorrang een woning toegewezen kan krijgen).

Het inzicht in deze groepen is voor verbetering vatbaar. Het gaat dan voornamelijk om inzicht in de groep dak- en thuislozen, dit kan beter. Op het gebied van beschermd wonen gaat dit beter omdat veel betrokkenen al langer in beeld zijn bij de verschillende instanties. De urgentie is vrij hoog vanwege het tekort aan passende woonplekken ten opzichte van toenemende vraag naar begeleid wonen.

2.3 Omvang en huidige werkwijze arbeidsmigranten

Waar vanuit de data relatief eenvoudig in beeld is te brengen hoe het staat met spoedzoekers in de sociale voorraad is dat met arbeidsmigranten minder makkelijk. Een belangrijke verklaring is gelegen in de kwantitatieve fluctuatie van deze groep. Externe omstandigheden zoals oorlog, crisis, weinig perspectief op werk in sommige andere Europese landen, coronamaatregelen en beschikbare zorg veroorzaken grote schommelingen. De energiecrisis met torenhoge gasprijzen leidt er bijvoorbeeld toe dat er aanzienlijk minder arbeidsmigranten nodig zijn in bedrijfstakken waar de productie wordt teruggeschroefd. Een scherp beeld wordt ook bemoeilijkt door EU-regelgeving die voorschrijft dat arbeidsmigranten zich alleen bij RNI-loketten (registratie niet-ingezetenen) hoeven te registreren, wat vaak niet gebeurt en waar men zich bij vertrek ook niet altijd uitschrijft.

Inschattingen over de omvang van deze doelgroep zijn echter wel te maken op basis van onderzoek uit 2017 en trendmatige ontwikkelingen, maar dat zijn dus nadrukkelijk aannames. Voor het peiljaar 2017 is in het kader van het onderzoek huisvesting arbeidsmigranten in de regio Achterhoek² een aanname gedaan ten aanzien van het

² Expertisecentrum Flexwonen, Onderzoek huisvesting arbeidsmigranten in de regio Achterhoek (2018)

aantal arbeidsmigranten dat woonachtig en werkzaam was in de gemeente Berkelland. Het aantal werkzame arbeidsmigranten (100) werd fors lager ingeschat dan het aantal woonachtige arbeidsmigranten (250).³ Voor een voorzichtige inschatting van de huidige situatie wordt het rapport van SEO Economisch Onderzoek (juni 2022) gebruikt.⁴ Hierin worden de ontwikkelingen op landelijk niveau goed in beeld gebracht en wordt een viertal toekomstscenario's neergelegd.

Landelijk is tussen 2017 en 2020 nog een toename te zien van zo'n 20%. In de coronajaren lijkt er landelijk een forse afname te zijn geweest in het aantal arbeidsmigranten in Nederland. Hoe die effecten hun beslag hebben gehad in Berkelland is niet duidelijk, noch of die effecten van tijdelijke aard waren.

Voor de langere termijn (2030) wordt door SEO rekening gehouden met verschillende groeiscenario's die variëren van 17% tot 70% toename van de doelgroep. Gezien het beperkte aantal arbeidsplaatsen voor arbeidsmigranten in de gemeente Berkelland ligt het voor de hand om meer te kijken naar de onderkant van de genoemde bandbreedte qua groei. Vanuit het scenariodenken gaan we uit van een ruime bandbreedte wat betreft het aantal woonachtige arbeidsmigranten en gaan we de komende jaren de ontwikkelingen goed monitoren.

De urgentie van het huisvestingsvraagstuk is gelegen in bijvoorbeeld misstanden in relatie tot huurprijzen met als mogelijk gevolg (criminele) uitbuiting en slechte leefomstandigheden, door bijvoorbeeld overbewoning of verkrotting. Huisvesting van arbeidsmigranten kan ook een grote druk leggen op zwakke wijken (via ongereguleerde particuliere verhuur) en het recreatieve karakter van vakantieparken ondergraven.

Momenteel is de huisvesting van arbeidsmigranten niet gekoppeld aan beleid en/of regulering. Er is beperkt zicht op waar deze doelgroep gehuisvest is en of dat op een goede manier gebeurt. Momenteel wordt er door arbeidsmigranten gewoond op een aantal vakantieparken en her en der in de particuliere voorraad. Grootschalige, geclusterde huisvesting is er binnen de gemeente Berkelland niet.

³ Inschattingen gedaan door uitzendbureaus.

⁴ SEO, Arbeidsmigratie in 2030. Mogelijke ontwikkelingen in 4 scenario's (2022)

3. Opgave: welke ontwikkelingen zijn er landelijk?

3.1 Nationale woon- en bouwagenda: meer regie

Het ministerie van BZK heeft in het voorjaar van 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda en het programma Woningbouw gepresenteerd. Met deze plannen wil het Rijk zorgen voor meer regie en meer tempo en daarmee tot een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. Het Rijk wil afspraken met provincies, gemeenten, corporaties en marktpartijen maken over het opvoeren van het tempo, nieuwbouw en betaalbare woningen. Nationale doelen worden omgezet in provinciale taakstellingen, regionale woondeals en lokale prestatieafspraken.

Ook het juridisch instrumentarium wordt aangescherpt. De huidige wetgeving geeft al verschillende mogelijkheden om te sturen, maar aanvullend wordt wetgeving voorbereid om de regie op volkshuisvesting verder te versterken. De verwachting is dat met name de provincie meer mogelijkheden krijgt om te sturen.

Er moeten meer woningen komen, maar mensen moeten vooral ook kunnen wonen in een huis dat past bij hun wensen en financiële mogelijkheden. Van de 900.000 woningen die tot en met 2030 gebouwd worden, moeten daarom 600.000 woningen betaalbaar zijn. Hiervan zijn 350.000 woningen middenhuur en betaalbare koop en 250.000 sociale huurwoningen.

Naast de inzet op twee derde betaalbare nieuwbouw, moet iedere gemeente zijn eerlijke aandeel nemen in sociale huisvesting. Het streven van het Rijk is om door middel van de bouwproductie -op termijn- ten minste 30 procent van de woningvoorraad te laten bestaan uit sociale huurwoningen. In de Achterhoek zien we dat deze behoefte lager is, dat een groter deel van de doelgroep met een laag inkomen in de goedkope koopsector woont. Een percentage van 30% zou bij ons teveel zijn en vermoedelijk leiden tot leegstand. Daarnaast zet het kabinet zich in om het aantal mensen met te hoge woonlasten te verminderen, onder meer door gericht de middenhuur te reguleren. Corporaties krijgen meer ruimte voor het bouwen van middenhuurwoningen en om te investeren in de leefbaarheid.

3.2 Programma 'Een thuis voor iedereen'

Eén van de prioriteiten van dit kabinet is te zorgen voor een woning voor iedereen. Voor veel mensen, zoals starters en mensen met een middeninkomen, is het moeilijk passende huisvesting te vinden. Sommige mensen hebben nog minder kansen, omdat ze zich in een kwetsbare situatie bevinden. Zij moeten hun leven (opnieuw) opbouwen en hebben vaak naast een sociale huurwoning extra zorg of begeleiding nodig. Het gaat om mensen die dak- en thuisloos zijn, die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling of detentie, statushouders en mensen met sociale of medische urgentie.

Met het programma 'Een thuis voor iedereen' beoogt het Rijk dat alle gemeenten verordeningen gaan opstellen waarmee zij met voorrang dak- en thuisloze mensen, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling of detentie en mensen met sociale of medische urgentie gaan huisvesten. Verder moeten gemeenten in een verplichte woonzorgvisie zichtbaar maken wat de behoefte is aan huisvesting van aandachtsgroepen en die woonbehoefte door vertalen in de woningbouwprogrammering.

4. Regie

4.1 Inleiding

De lokale en regionale opgaven vragen om lokale en regionale oplossingen. Als lokale overheid willen we meer regie op de urgente vraagstukken op onze woningmarkt en onze huidige en toekomstige inwoners goed bedienen. Tegelijkertijd lijken er vanuit nieuwe wetgeving meer verplichtingen op gemeenten af te komen die samenhangen met dat regievraagstuk.

4.2 Regie op spoedzoekers en woonruimteverdeling

Woonruimteverdeling

Met een huisvestingsverordening krijg je als gemeente een instrument in handen waarmee je het schaarse product 'wonen' gericht kan verdelen. Een huisvestingsverordening kan een lokaal of een regionaal karakter hebben. Vanuit het perspectief van woningzoekenden is regionale harmonisering van regels vaak wenselijk. Vanwege regionale samenwerking in één woonruimteverdeelsysteem is een regionale verordening makkelijker uitvoerbaar. Binnen een regionale verordening is lokaal maatwerk mogelijk. In elk geval wordt elke verordening vastgesteld door de gemeenteraad.

In de verordening kan worden gesteld op welke woningen deze betrekking heeft, op welke wijze deze woningen worden verdeeld (bv. wachttijd of loting), wie in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning en welke voorwaarden gehanteerd worden t.a.v. maatschappelijke en economische binding.

Urgentieverlening

Ook kan in de verordening omschreven worden welke regels er gelden met betrekking tot voorrang en urgentie. Bij voorrang kan gedacht worden aan regels bij woonruimte met een specifiek label, zoals jongeren- of seniorenwoningen. Bij urgentie moet gedacht worden aan de noodzakelijke huisvesting van doelgroepen die in deze notitie zijn benoemd.

4.3 Regie op toekomstbestendigheid en vitaliteit

Wonen houdt lang niet altijd op bij een dak boven het hoofd. Zeker bij de zogenaamde aandachtsgroepen speelt naast het huisvestingsvraagstuk vaak ook een ondersteuningsvraagstuk (medisch, geestelijk, financieel).

Het Rijk wil dat gemeenten in visie op wonen en zorg zichtbaar maken wat de behoefte is aan huisvesting van aandachtsgroepen en wat er nodig is aan ondersteuning. De woonbehoefte moet een vertaling krijgen in de woningbouwprogrammering (waarover afspraken komen in de regionale woondeals). De lokale prestatieafspraken worden verbreed zodat naast afspraken over wonen ook in de levering van zorg- en ondersteuning wordt voorzien. Het gaat bij een dergelijke visie nadrukkelijk niet enkel om doelgroepen met een zware zorgvraag, maar ook om hoe we onze ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen laten wonen.

Een visie op wonen en zorg maken we uiteraard niet alleen, maar samen met onze partners. Ook verkennen we of er meerwaarde is om deze in een regionaal verband op te pakken (bv. met buurgemeenten).

4.4 Huisvesting van arbeidsmigranten

Voor arbeidsmigranten is het van belang dat gemeenten in nauw contact staan met de uitzendbureaus en werkgevers zodat zij tot een goed aanbod van onder meer groepsaccommodaties (logies) kunnen komen. De verantwoordelijkheid voor huisvesting ligt -zoals eerder aangegeven- in feite bij werkgevers, maar het kan zeker raadzaam zijn om als regio of gemeente(n) proactief de rol te pakken in dit huisvestingsvraagstuk (en daarmee in de keten bij te dragen aan goede en passende huisvesting). Zodoende kan je sturend zijn op randvoorwaarden en locatie en is er naar alle waarschijnlijkheid minder nodig wat betreft toetsing, controle en handhaving.

In een eerder stadium⁵ is regionaal al gekeken naar de wenselijkheid van bepaalde woonproducten. In onderstaande tabel is aangegeven hoe dat voor tijdelijk en permanent verblijf wordt gezien. De permanent te huisvesten arbeidsmigrant kan zich oriënteren op de reguliere woningmarkt. Voor de tijdelijk te huisvesten arbeidsmigrant moet ingezet worden op woonproducten die momenteel niet of nauwelijks aanwezig zijn binnen de gemeente Berkelland. Duidelijk werd wel dat in alle gevallen (tijdelijk en permanent) huisvesting in recreatieve voorzieningen niet als wenselijk wordt gezien. En dat voor verblijf van tijdelijke aard de oplossing het beste wordt gezocht buiten de reguliere woningvoorraad (of in een flexibele schil).

Overzicht. Type vastgoed voor tijdelijke en permanente arbeidsmigranten

Type vastgoed \ Type arbeidsmigrant	In een recreatieve voorziening	In een woning	In een flexwoning	In een logies-gebouw
Tijdelijk (shortstay en midstay, max 3 jaar)	-	-	+/-	+
Permanent (longstay)	-	+	-	-

Het vraagstuk rondom (de huisvesting van) arbeidsmigranten is bovenlokaal qua aard en omvang en vraagt dan ook om regionale afstemming en samenwerking. Binnen de gemeente Berkelland zijn er bijvoorbeeld ook weinig (grote) werkgevers met arbeidsplaatsen voor migranten waardoor het gesprek over goede huisvesting (en

⁵ Expertisecentrum Flexwonen, Onderzoek huisvesting arbeidsmigranten in de regio Achterhoek (2018)

spreiding ervan over de regio) daarom ook op een bovenlokaal niveau moet plaatsvinden. De opgaven moeten op een regionaal schaalniveau in beeld gebracht worden evenals de oplossingsrichtingen. De provincie heeft van het Rijk de taak gekregen om zorg te dragen voor aandacht voor deze doelgroep in de gehele provincie en een redelijke spreiding van de opgave over de provincie om te voorkomen dat alleen de gemeenten die aandacht hebben voor deze doelgroep zich inspannen.

De minimale opbrengst van het 'pakken van regie' door overheden moet zijn:

- Wenselijke en passende huisvestingsoplossingen (bijvoorbeeld grootschalige wooncomplexen met beheer en het tegengaan van verblijf in recreatieve voorzieningen en kamerbewoning);
- Kaders voor deze oplossingen (bijvoorbeeld keuzes m.b.t. aard verblijf (kort verblijf, middellang verblijf, lang verblijf) en criteria voor locaties en beheerwijze);
- Kwaliteitseisen (bijvoorbeeld de minimale leefruimte per persoon).

Deze opbrengst zal op regionaal niveau zijn, maar moet ook zijn vertaling naar de gemeente Berkelland krijgen; de beste oplossing op de beste plek!

4.5 In beleid kan je niet wonen

Het 'zoeken met spoed' is vaak gericht op de sociale huurvoorraad. Een dak boven het hoofd is in veel gevallen wat nodig is. In de praktijk betekent het niet alleen op een andere manier omgaan met woonruimteverdeling of regelgeving over voorrang en urgentie, maar ook voldoende beschikbaarheid van (betaalbare) woningen. Kortom, er moeten ook woningen worden toegevoegd aan de voorraad. Voor de veelheid aan doelgroepen en bijbehorende behoeften, kan ingezet worden op permanente en tijdelijke huisvesting (flexwonen).

Flexwonen kan een bijdrage leveren aan het beter functioneren van de huidige woningmarkt, ook op langere termijn en ook op het lokale schaalniveau. Flexwonen kan snel gerealiseerd worden, is vaak goedkoper dan regulier bouwen en blijft altijd beschikbaar voor spoedzoekers, ook als de samenstelling van de groep wijzigt. Daarmee kan flexwonen dienen als lanceerplatform of tussenlanding voor spoedzoekers en aandachtsgroepen.

De reguliere woningmarkt wordt bediend door woningcorporaties en marktpartijen. We zetten als gemeente de komende 10 jaar in op een flinke uitbreiding van de huidige voorraad woningen. Een groot deel van die uitbreiding zien we in de betaalbare sfeer, deels huur en deels koop. Met betrekking tot de betaalbare huur maken we afspraken met ProWonen en andere toegelaten instellingen zodat deze woningen ook voor lange termijn behouden en betaalbaar blijven.

5. Beleidsproces

5.1 Inleiding

Met een huisvestingsverordening kan gestuurd worden op hoe de woningen in Berkelland verdeeld worden en hierin kunnen de criteria geformuleerd worden voor urgentieverlening. Met zo'n verordening kan ook worden gestuurd op elementen in de particuliere (koop en huur)sector zoals de recreatieve verhuur van woningen, zelfbewoning, woningsplitsing, et cetera. Zodoende kan met een huisvestingsverordening ook regie worden gepakt op (ongewenste) ontwikkelingen in de woningmarkt in de breedste zin.

Op een hoger abstractieniveau is het nodig om inzicht te krijgen in doelgroepontwikkeling, zorgvraag, geschiktheid van de woningvoorraad, et cetera en visie te ontwikkelen op hoe hiermee om te gaan vanuit de wens om toekomstbestendig te zijn.

Om te kunnen handelen zetten we daarom in op een lokale of regionale huisvestingsverordening en woonzorgvisie.

5.2 Huisvestingsverordening

Urgentieregeling

In hoofdstuk 3 werd al aangegeven dat het Rijk gemeenten gaat verplichten tot het opstellen van een huisvestingsverordening waarin minimaal urgentie voor aandachtsgroepen is geborgd. Daarbij moet in ieder geval plek worden ingeruimd voor mensen uit de vrouwenopvang en mantelzorgers of -ontvangers. Dit zijn de wettelijk verplichte categorieën. Daarnaast ligt het voor de hand om de afbakening van de groep spoedzoekers op de woningmarkt te hanteren die geïntroduceerd werd in hoofdstuk 2:

- Sociaal en medisch urgent, inclusief wettelijke categorieën en dreigende daklozen
- Statushouders
- Maatschappelijke uitstroom (MO, BW en JZ)

Als de doelgroepen afdoende zijn geïdentificeerd, moeten criteria worden geformuleerd die als afwegingskader gelden bij een aanvraag voor urgentie. Naast specifieke criteria voor de verschillende urgentiecategorieën kan ook een aantal generieke onderdelen worden getoetst:

1. Zelfredzaamheid; kan iemand op eigen kracht in afzienbare tijd aan woonruimte komen?
2. Verwijtbaarheid; is iemand zelf verantwoordelijk voor het ontstane woonprobleem?
3. Voorzienbaarheid; was te voorzien dat het woonprobleem zou ontstaan en is daarop geanticipeerd?

Woonruimteverdeling

Wanneer je als gemeente onderbouwen kan dat schaarste in de woningvoorraad leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor bepaalde doelgroepen dan kan je regels met betrekking tot de woonruimteverdeling gaan hanteren. Via deze regels leg je eerst vast welke woningen vallen onder het zogenaamde toepassingsbereik of werkingsgebied.

De meest voorkomende verdeelregels zijn er met betrekking tot sociale huurwoningen (daar zit immers ook de grootste schaarste). In een verordening leg je vast op welke wijze deze woningen verdeeld. De meest voorkomende methoden zijn:

- Inschrijfduur: hierbij bepaalt de inschrijfduur de volgorde. Degene die het langst ingeschreven staat, komt bovenaan.
- Loting: hierbij wordt de woning verloot onder alle reageerders.
- Directe bemiddeling: hierbij koppelt de verhuurder een woning rechtstreeks aan een woningzoekende. Dit gebeurt bijvoorbeeld bij bijzondere doelgroepen.
- Voorrangsregeling: hierbij worden specifieke (gelabelde) woningen met voorrang verhuurd aan specifieke doelgroepen (bv. jongeren of ouderen).

Woonruimteverdeling kan ook toegepast worden op middenhuur (huisvestingsvergunning) en koop (opkoopbescherming). Ook daarbij geldt dat er goed moet worden onderbouwd hoe de schaarste zich uit en hoe dat tot ongewenste effecten leidt.

De helft van alle huurwoningen (die vallen onder het toepassingsbereik) mag via een huisvestingsverordening toegewezen mag worden op basis van maatschappelijk of economische binding. Daar weer de helft van mag worden toegewezen aan mensen met lokale binding. De lokale of regionale binding loopt langs twee lijnen; maatschappelijke en economische. Het Rijk werkt aan mogelijkheden voor gemeenten om door middel van een huisvestingsverordening ook te sturen op koopwoningen.

5.3 Visie wonen en zorg + uitvoeringsagenda

Wonen en zorg staan onder druk. De kern van het probleem bij wonen en zorg is dat diverse aandachtsgroepen in omvang groter worden en daarmee ook een steeds groter beroep wordt gedaan op zwaardere vormen van zorg. Een aanleiding voor diverse partners om oplossingen te stimuleren. Binnen de eigen sector maar ook juist in samenhang. De kern van deze integrale opgave is 'zo lang mogelijk zelfstandig wonen'. Dus zo weinig mogelijk in een instelling maar zo lang mogelijk thuis of in (collectieve) tussenvormen. Dit geldt voor ouderen maar ook voor andere aandachtsgroepen, zoals inwoners met psychische hulpvragen. Maar denk ook aan maatschappelijke opvang, jeugdigen met jeugdhulp, studenten of inwoners met een woonwagencultuur.

Via de nationale woon- en bouwagenda zijn gemeenten verplicht om integraal aan deze oplossingen voor wonen en zorg te werken. In nationale akkoorden (zoals het integraal zorgakkoord, woonzorg voor ouderen en het gezond en actief leven akkoord) worden al diverse landelijke oplossingsrichtingen gepresenteerd. Regionaal en lokaal hebben we de afgelopen jaren ook niet stil gezeten. Er zijn diverse bestaande beleidsprogramma's die alle aandachtsgroepen bedienen. Oplossingen worden vooral gezocht in:

1. Het versterken van gezondheid en preventie door middel van een stevige sociale basis in de lokale leefomgeving.
2. Een nog groter beroep op de zelfredzaamheid van individuen en hun netwerk.
3. Tussenvormen; tussen thuis en een intramurale setting (zoals verpleeghuis of instelling). Tussenvormen in combinatie met welzijn én tussenvormen in combinatie met zorg.

4. Een beroep op technologie waardoor zelfredzaamheid bevorderd kan worden en de zorg ontlast.

Voor het komend jaar is de opgave de huisvestingsvraag van alle aandachtsgroepen integraal af te stemmen. Denk dan aan vertegenwoordigers van inwoners (dorpen, cliënten, huurders, koopeigenaren), zorgorganisaties, woningcorporaties en dienstverleners (zoals huisartsen). Eind 2023 zijn gemeenten verplicht een lokale wonen en zorgvisie te hebben. Omdat we in Berkelland geloven in een sterke sociale basis en positieve gezondheid, voegen we hier 'welzijn' aan toe. We werken daarom aan een wonen, welzijn en zorgvisie. Daarnaast hebben we via de regionale woonagenda uitgesproken ook in 2023 regionaal aan een woonzorgvisie te willen werken voor overstijgende vraagstukken.

5.4 Afspraken huisvesting en woonruimteverdeling arbeidsmigranten

Vanuit de regionale woonagenda (in opstelling) is er de intentie om in 2023 een regionaal plan uit te werken voor de integrale aanpak van de huisvesting van arbeidsmigranten. Naast huisvesting gaat dit ook over onder andere registratie, integratie, zorg en communicatie. Ons uitgangspunt hierbij is: arbeidsmigranten (kort-, middellang en lang verblijf) verwelkomen we in (al dan niet zelfstandige) woningen met kwaliteit, verdeeld over de regio. Als regio vinden we het belangrijk om gezamenlijk locaties binnen de regio te kiezen waar we arbeidsmigranten huisvesten en hiermee onze economische positie te verbeteren (mede gestoeld op de plekken waar gewerkt wordt). Voor deze integrale aanpak is samenwerking nodig met partijen buiten de Achterhoekse thematafel Vastgoed & Wonen. Om die reden wordt dit door de regiogemeenten in een breder verband opgepakt. De regionale woonagenda wordt begin 2023 in de gemeenteraad geagendeerd ter besluitvorming. Aansluitend geven we in regionaal verband handen en voeten aan het genoemde plan voor de integrale aanpak van de huisvesting van arbeidsmigranten. Hierbij betrekken we kennis en ervaring van de provincie en andere regio's die met dit vraagstuk te maken hebben. We gebruiken geleerde lessen en zetten zelf ook in op een proces waarbij monitoring en evaluatie een belangrijke plek hebben. Ook nemen we de handreikingen en handvatten mee die het Rijk gaat bieden naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Roemer.⁶

Naast het faciliteren en stimuleren van goede huisvesting heeft de overheid ook mogelijkheden om meer regulerend te werk te gaan, via bv. de huisvestingsverordening.⁷ Daarmee kan de huisvesting van onder meer arbeidsmigranten in de particuliere voorraad gereguleerd worden. Zo kan met de verordening een zelfbewoningsplicht worden ingesteld voor koopwoningen in afgebakende segmenten, kunnen er regels m.b.t. splitsing worden opgesteld en kan verhuur van particuliere woningen aan restricties worden gebonden (bv. door een vergunningplicht).

5.5 Kansen benutten voor realisatie

Vanuit de landelijke wens om meer regie te pakken op de volkshuisvesting en de woningmarkt volgen (naast risico's en zorgen) ook kansen en mogelijkheden voor ondersteuning. Verschillende Rijksregelingen zijn in het leven geroepen of worden op korte termijn ingesteld om de landelijke opgaven op regionaal en lokaal schaalniveau

⁶ (a) zorgen voor verbeterd gemeentelijk instrumentarium en ondersteuning van gemeenten (b) zorgen voor meer huisvesting (c) zorgen voor betere huisvesting en (d) verminderen van de afhankelijke positie voor de huisvesting

⁷ Maar bovenal via het bestemmingsplan waarin vaak regels opgenomen staan over de bewoning van een woning 1 huishouden, waar geregeld wordt of kamergewijze verhuur mogelijk is en of logies en/of tijdelijk wonen tot de mogelijkheden behoort.

uitvoerbaar te maken. Voor de huisvesting van aandachtsgroepen, de realisatie van flexwoningen en de generieke woningbouwopgave is/komt ondersteuning voor handen, zowel financieel als procesmatig.

Ook voor randvoorwaarden zijn middelen en ondersteuning beschikbaar. Woningen bouwen is voor ons als gemeente immers geen doel op zich, maar een middel om toekomstbestendig te werken aan vitaliteit en leefbaarheid. Vanuit de regionale woondeals is daar aandacht voor, maar ook in breder opzicht liggen er kansen, zowel bij het Rijk als bij de provincie (denk bijvoorbeeld aan Regio Deals, maar ook de MIRT systematiek voor grote vraagstukken zoals mobiliteit en natuurontwikkeling).

Een aandachtspunt voor ons als gemeente is de noodzaak om tot goede propositieontwikkeling te komen; om in aanmerking te komen voor ondersteuning is het goede verhaal, inclusief stevige onderbouwing en uitgewerkte business cases nodig. Dat vraagt tijd en inzet. Deze inzet hoeft niet altijd enkel en alleen op gemeentelijk niveau te worden gepleegd, maar kan ook heel goed op regionaal niveau gebeuren. Voorwaarde daarbij is dat er vanuit het gedeelde belang wordt gehandeld en dat gemeenten bereid zijn te geven en te nemen.

6. Conclusie

Uit al het voorgaande is duidelijk geworden dat we als gemeente van het Rijk meer mogelijkheden krijgen om regie te nemen in volkshuisvestelijke vragen. Deze mogelijkheden willen we graag aangrijpen om te benutten voor woonmogelijkheden voor alle Berkellanders. Mogelijkheden om een en ander evenwichtiger en rechtvaardiger te organiseren. We werken aan een scherp beeld van wat nodig is voor toekomstbestendigheid en vitaliteit. Via een nog op te stellen heldere visie op wonen, welzijn en zorg kan je in het hier en nu actie ondernemen voor een goede toekomst. Kansen en mogelijkheden benutten, vraagt om een actieve rol waarbij de gemeente meer de regie heeft dan nu het geval. En de mogelijkheden van regie pakken we graag aan. We gaan verder aan de slag, lokaal en regionaal, met:

- **Lokaal en regionaal een wonen, welzijn en zorgvisie**

Handelingsperspectief (onder meer welke huisvesting moeten we toevoegen) door inzicht in de omvang en woonbehoeftes van verschillende soorten spoedzoekers, eind 2023. In het eerste kwartaal van 2023 zullen we uw raad verder informeren over het te doorlopen proces.

- **Regionale aanpak arbeidsmigranten**

In de eerste helft van 2023 werken we, in het kader van de nog vast te stellen regionale woonagenda, een regionaal plan uit voor de integrale aanpak van huisvesting van arbeidsmigranten. Naast huisvesting gaat dit ook over onder andere registratie, integratie, zorg en communicatie. Ons uitgangspunt hierbij is: arbeidsmigranten verwelkomen we in woningen met kwaliteit, verdeeld over de regio.

- **Regionale huisvestingsverordening**

Dit proces wordt in het 1^e kwartaal van 2023 regionaal opgepakt aan de hand van een plan van aanpak waarin onder meer de doelstellingen, de aanpak, de scope en de resultaten behandeld worden. In het verdere proces moet duidelijk worden welke onderdelen van de huisvestingswet allemaal landen in een Achterhoekse verordening. Het proces doorlopen we met onze partners en relevante stakeholders. Uw raad vragen we om uitgangspunten mee te geven, waarschijnlijk 2^e kwartaal 2023.



Uitvoeringsagenda 2023-2024 en Projectenoverzicht Berkelland

*Behorend bij de raamovereenkomst prestatieafspraken
Berkelland, Bronckhorst, Oost Gelre
2022 – 2025*

**Gemeente Berkelland
Wooncorporatie ProWonen
Huurdersvereniging De Naobers
Huurdersvereniging Borculo-Ruurlo**

Definitief – 19 december 2022

Over de uitvoeringsagenda 2023-2024

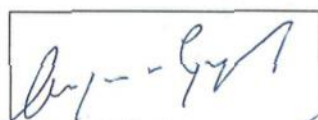
In 2022 hebben gemeenten, ProWonen en de Huurdersverenigingen gezamenlijk (inclusief Sité en Siverder) meerjarige prestatieafspraken gemaakt. Deze liggen vast in de raamovereenkomst 2022-2025. Elk jaar actualiseren we de bijbehorende uitvoeringsagenda voor de opvolgende twee jaar, waarin we concrete activiteiten en werkzaamheden vastleggen voor die jaren. Elke gemeente in het werkgebied van ProWonen heeft een eigen uitvoeringsagenda 2023-2024. In de uitvoeringsagenda 2023-2024 corresponderen de nummers in de kolom 'nr.' in de tabellen met de nummers uit de raamovereenkomst 2022-2025.

Niet alle onderdelen uit de raamovereenkomst komen terug in deze uitvoeringsagenda. Dit heeft te maken met de gekozen prioritering voor de periode 2023-2024, het feit dat sommige onderdelen al gereed zijn of dat bepaalde onderdelen reguliere werkzaamheden zijn (in de raamovereenkomst staat vermeld dat de reguliere inzet van de corporaties niet in de uitvoeringsagenda worden opgenomen). De voortgang van de prestatieafspraken zijn we vanaf 2022 bij gaan houden in een dashboard Prestatieafspraken. Ook in 2023 houden we de voortgang hierin bij. Alle partijen krijgen hier toegang tot, zodat iedereen de stand van zaken kan volgen. Hierin staat ook de stand van zaken rond de raamovereenkomst.

In 2022 hebben de gemeente Berkelland, Huurdersverenigingen en ProWonen regelmatig met elkaar om tafel gezeten om de stand van zaken rond de uitvoeringsagenda 2022-2023 te bespreken en de uitvoeringsagenda voor 2023-2024 op te stellen. Met de andere gemeenten en Huurdersverenigingen is afgesproken dat elkaar opzoeken, daar waar thema's elkaar raken en de samenwerking in de uitvoering een meerwaarde heeft.

In 2023 vindt er zeker één keer in de acht weken een lokaal overleg plaats over (de voortgang van) de prestatieafspraken en andere onderwerpen die verband houden met de samenwerking tussen ProWonen, Huurdersverenigingen en de gemeente Berkelland. Daarnaast vinden er een aantal bestuurlijke overleggen plaats. In het bestuurlijk overleg evalueren en monitoren we de uitvoering van de prestatieafspraken op hoofdlijnen. Ook bespreken we eventuele knelpunten en sturen we bij waar nodig.

Ondertekend op 19 december 2022, te Borculo,

 Arjen van Gijssel Wethouder gemeente Berkelland	 Hanke Struik Directeur-bestuurder ProWonen	 Henny Timmermans Voorzitter Huurdersvereniging Borculo Ruurlo	 Frits Jansink Secretaris Huurdersvereniging de Naobers
--	--	---	---

1: Beschikbaarheid en betaalbaarheid

De verwachte huishoudensontwikkeling en -dynamiek leidt ertoe dat de sociale woningvoorraad in de drie gemeenten moet groeien. De netto groeiopgave voor corporaties bestaat uit transformatie (sloop minus nieuwbouw), nieuwbouw, terugkopen-verhuren en vrije verkoop van huurwoningen. De lat in de Achterhoek ligt hoog: de groei-ambities van de regio Achterhoek zijn gebaseerd op recent onderzoek uit het Achterhoeks woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek (AWLO) (namelijk het groeiscenario gebaseerd op Primos trend). Dit scenario is voor een deel gebaseerd op behoudende economische groei en daaraan gekoppeld een grotere instroom van (buitenlandse) arbeidskrachten. Aannames over een hogere binnenlandse en buitenlandse migratie leiden ook tot het ophogen van de groeitaakstelling. Door deze onzekerheid in huishoudensgroei is ProWonen voorstander van adaptief programmeren en bouwen. Met adaptief programmeren kunnen we inspelen op toekomstige ontwikkelingen. Daarvoor is het van belang dat we de ontwikkeling op de Achterhoekse en lokale woningmarkt, de economische fluctuatie en maatschappelijke ontwikkelingen met elkaar volgen. Vanuit de Rijksoverheid wordt er met de Nationale Prestatieafspraken ook meer gestuurd op betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. Hier geven wij uitvoering aan.

Door een veranderde huishoudsamenstelling (kleinere huishoudens en vergrijzing) is er meer behoefte aan kleinere woningen en meer goed toegankelijke woningen. Niet alleen nieuwbouw draagt hier aan bij, maar ook herstructurering van de bestaande voorraad.

Uitvoeringsagenda	Actie	Trekker	Prioriteit
1.1.2 Woonprogrammering (Zie voor concretisering van de opgave bijlage 1)	ProWonen heeft een woonprogrammering opgesteld tot en met 2030. De potentiële locaties zijn voor een deel inzichtelijk gemaakt in de monitor. Daar volgen we de realisatie. De gemeente heeft inzichtelijk gemaakt welke mogelijke woningbouwlocaties er per kern zijn. In 2023 maken de gemeente en ProWonen het woonprogramma per kern concreet. Dan is inzichtelijk of we de gemaakte bouwafspraken gaan behalen.	Gemeente	1
	- Door een veranderde huishoudsamenstelling (kleinere huishoudens en vergrijzing) is er meer behoefte aan kleinere woningen en meer goed toegankelijke woningen. Niet alleen nieuwbouw draagt hieraan bij, maar ook herstructurering van de bestaande voorraad. Op dit moment heeft ProWonen 38,3% nultreden woningen in Berkelland. We streven naar 45% in 2030.	ProWonen	1
	- ProWonen bouwt voornamelijk betaalbare sociale huurwoningen tot de 1 ^e aftoppingsgrens (€ 633,25).	ProWonen	1
	- ProWonen wil inspelen op het tekort op de korte termijn door ca. 30 flexwoningen te realiseren voor hun primaire doelgroep. Deze tijdelijke woningen worden voor een periode van 2x 15 jaar gebouwd. In 2023 maken de gemeente en ProWonen afspraken over locatie(s) en komen we gezamenlijk met een plan van aanpak om tot uitvoering te komen. ProWonen wil vanaf 2024 bouwen en zoekt de	Gemeente en ProWonen	1

	samenwerking of mogelijke gezamenlijke inkoop met de andere gemeenten en andere partijen in ons werkgebied op. De voorwaarden waaronder dit voor ProWonen haalbaar is (zoals grondprijs en tijdsduur), is onderwerp van gesprek tussen partijen. - ProWonen neemt het bouwen van geclusterde woningen op in haar woonprogrammering om tegemoet te komen aan de behoefte naar tussenvormen van wonen en zorg. Samen met gemeenten kiezen we waar dit gaat landen. Nadere uitwerking hiervan volgt in het Zorgzaam wonenbeleid van ProWonen en de gemeentelijke woonzorgvisie. - Vanuit de nationale prestatieafspraken neemt ProWonen de bouw van woningen in middenhuur (met een huurprijs tussen liberalisatiegrens en € 1000,-) ook op in haar woonprogrammering. Hierbij kijken we naar wat het totale aanbod in een gemeente is en indien nodig blijven we in gesprek.	ProWonen en gemeente	1
		ProWonen	1
	Om dit te kunnen realiseren draagt de gemeente zorg voor tijdige RO procedures en capaciteit in de begeleiding van de (ruimtelijke) voorbereiding van projecten (gemeentelijke projectleiding). De gemeente ondersteunt in het beschikbaar stellen van locaties voor sociale woningbouw inclusief flexwoningen.	Gemeente	1
	OPGAVE GEMEENTE BERKELLAND De gemeente Berkelland heeft een groeiambitie van 1100 woningen tot en met 2030. De gemeente Berkelland heeft harde plannen voor ongeveer 500 woningen (peildatum 1-03-2022). Van de zachte plannen voor nieuwbouw geeft de gemeente Berkelland extra aandacht aan het realiseren van voldoende betaalbare koop, waarvan een deel levensloopbestendig.	Gemeente	1
	De groeiambitie van ProWonen tot en met 2030 is: - 130 sociale huurwoningen - 30 flexwoningen - 18 geclusterde woningen - 40 zorgwoningen (2023-2024) - 25 woningen middenhuur Vervangende nieuwbouw tot en met 2030 Daarnaast is voornemen van ProWonen om ongeveer 215 woningen te slopen en 170 woningen terug te bouwen na sloop. Dit is minder dan het aantal woningen dat we	ProWonen	1

	slopen omdat we meer 0 trede grondgebonden woningen willen terugbouwen en dat vraagt een groter perceel. Daarnaast koopt ProWonen ongeveer 15 woningen per jaar terug en gaan we die weer verhuren. Daarmee vangen we de verdunning door sloop op.		
1.1.5 Optimalisatie processen	ProWonen en gemeente werken verder aan de optimalisatie van het ontwikkel- en bouwproces (van initiatief tot realisatie), hierbij is specifiek aandacht voor korte doorlooptijden en efficiency.	Gemeente en ProWonen	Doorlopend
1.1.9 passend wonen in de eigen kern	ProWonen gebruikt in 2023 maximaal 15% vrije toewijzingsruimte en wijst minimaal 85% toe aan de doelgroep. We streven ernaar om binnen de 7,5% te blijven. We zetten de vrije toewijzingsruimte onder andere in voor herstructurering, woningzoekenden met zorgbehoefte, incidenteel voor lage middeninkomens of maatwerk.	ProWonen	Doorlopend
1.2.3 Betaalbaarheid	ProWonen is er voor de primaire en secundaire inkomens maar ook middeninkomens zijn welkom. Huurders met hoge (midden)inkomens betalen wel een passende huurprijs. Daarom werken we met een inkomensafhankelijke huurverhoging voor de middeninkomens. De extra huurinkomsten die dit oplevert, zetten we in voor de verbetering van onze woningvoorraad. Daarmee valt dit buiten de huursom.	ProWonen	Doorlopend

2: Duurzame kernen

We vinden het belangrijk dat onze huurders wonen in woningen met betaalbare energielasten, een gezond binnenklimaat en in een groene en comfortabele omgeving. We willen in gezamenlijkheid met gemeenten en huurders bijdragen aan een gezonde wereld voor volgende generaties. We streven naar een CO2-neutrale woningvoorraad in 2040. Hiermee wordt bedoeld dat er geen primaire fossiele energie gebruikt wordt. We willen dit sneller doen dan met de sector ten doel is gesteld in 2050.

We zetten extra stappen op het gebied van duurzaamheid. Enerzijds door de energielabels van onze woningen (versneld) te verbeteren, anderzijds met concrete maatregelen zoals hybride warmtepompen, zonnepanelen, *bestaand bezit aardgasvrij maken en extra aandacht voor energiebewustwording en gebruik van onze huurders*. We zien hier enige risico's als haalbaarheid in tekort aan (bouw)materialen en arbeidstekorten. Dit vraagt van ProWonen om een goede planning en uitvoering.

Uitvoeringsagenda	Actie	Trekker	Prioriteit
2.1.1 Wijkuitvoeringsplannen	De gemeente onderzoekt de haalbaarheid van een warmtenet in Borculo. Op het moment dat dit haalbaar blijkt bekijkt ProWonen aansluiting bij onze woningen in de wijk Hambroek. Ook geven we met de integrale wijkaanpak Neede Noordoost samen invulling aan het wijkuitvoeringsplan. Dit gaat verder dan verduurzaming.	Gemeente en ProWonen	3
	ProWonen en de gemeente onderzoeken in 2023 de haalbaarheid en planning om in de toekomst andere wijken, naast Neede Noord-Oost, van het aardgas te halen. De gemeente neemt het initiatief. ProWonen en de gemeente werken hiervoor aan een gezamenlijk projectenoverzicht in Berkelland om ook koppelkansen voor het particuliere bezit te kunnen creëren.	Gemeente en ProWonen	2
2.1.3 Energiedoelen	ProWonen heeft de ambitie om woningen die we langdurig willen doorexploreren voor 2030 naar label A te brengen. Het gaat over ons hele bezit om 3706 woningen (waarvan ongeveer 1500 woningen met label B). Deze ambitie is gebaseerd op de huidige berekeningssystematiek van de energielabels.	ProWonen	1
	In 2023-2024 gaat ProWonen in Berkelland 300-370 woningen verduurzamen. Van deze woningen hebben 57 woningen een EFG energielabel. De eerder genoemde risico's (materiaal en personeelstekort in de sector) zijn hier van toepassing.	ProWonen	1
2.1.4 Proefproject aardgasvrij	ProWonen start in 2023 een proefproject om bij renovatie woningen aardgasvrij te maken. In het projectplan Neede Noordoost werken we de aanpak van het aardgasvrij maken uit. We maken de woningen in ieder geval aardgasvrij ready.	ProWonen	1
2.1.5 Zonnepanelen	Huurders kunnen individueel zonnepanelen aanvragen als hun woning daarvoor in aanmerking komt. Dit bieden we ook aan bij projecten. ProWonen streeft ernaar	ProWonen	Doorlopend

	om in 2023 tussen de 300 en 600 woningen (over het hele bezit genomen) te voorzien van zonnepanelen.		
2.1.6 Energiebewustwording	Het onderwerp energiebewustwording en armoede staat hoog op de agenda. Dit onderwerp benaderen we breed door verduurzaming, voorlichting en bewustwording. <i>Energiebewustwording</i> Energiebewustwording is een belangrijk onderwerp, zeker in de huidige tijd waarin alle prijzen stijgen. Dit realiseren we door het geven van voorlichting over het gebruik van installaties (warmte en ventilatie) en bewustwording. We hebben aandacht voor de gebruiksvriendelijkheid van de systemen die gekozen worden. ProWonen werkt samen met huurdersverenigingen een integraal plan rond energiebewustzijn uit. Daarbij willen we energiedisplays inzetten waardoor mensen beter inzicht krijgen in hun energieverbruik. <i>Energiearmoede</i> De gemeente Berkelland stelt per huurder die het nodig heeft een budget van maximaal € 250,- ter beschikking, waarmee energiebesparende maatregelen uitgekozen kunnen worden. We hebben extra oog voor de groep huurders die zich niet laat horen maar wel vastlopen. ProWonen verduurzaamt huurwoningen en ondersteunt huurders die door energiearmoede in de problemen raken. Dat doen we op basis van maatwerk.	Gemeente en ProWonen Gemeente ProWonen	1 1 1
2.1.9 Klimaatadaptatie	Klimaatadaptatie en circulariteit zijn belangrijke onderwerpen. ProWonen sluit aan bij projecten die binnen de ACo opgezet worden. In 2023 start ProWonen met het koppelen van klimaatadaptatiemaatregelen aan (verduurzamings)projecten. Ook in de integrale wijkaanpakken krijgt dit onderwerp aandacht en wordt dit in een projectplan meegenomen. Gemeente en ProWonen verkennen samen welke kansen er op projectniveau zijn. Denk aan een gratis regenton of een actie 'tegeltwippen'. De gemeente werkt hierbij samen met de stichting Steenbreek.	ProWonen Gemeente en ProWonen	2 2
2.1.11 Circulair bouwen en slopen	In 2023 verkennen ProWonen en gemeente gezamenlijk waar mogelijke kansen liggen om circulariteit van grondstoffen/materialenstromen bij de renovatie van bestaande (woning)bouw en (biobased) nieuwbouw te vergroten. In 2023 sluit ProWonen aan bij regionale initiatieven op het gebied van circulariteit, maakt gebruik van kennisdeling en verkent de mogelijkheden tot samenwerking.	ProWonen en gemeente	3

3: Wonen en zorg

We zien een toenemende druk op de sociale huurvoorraad door de huisvesting van aandachtsgroepen. Hoewel het aantal ouderen toeneemt, zal de instroom van ouderen in intramurale woonvormen niet verder toenemen. Deze groep blijft langer zelfstandig wonen. De uitstroom uit extramurale woonvormen zoals beschermd wonen neemt naar verwachting toe. Daarnaast zien we een grote groei van het aantal *statushouders*. Hierdoor neemt het aantal bemiddelingen toe. Deze doelgroepen passende huisvesting bieden is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de corporaties, gemeenten en andere partijen. Vanuit deze trend richten we onze aandacht op een gezonde huurdersopbouw in de wijk, waarbij zowel bewoners met én zonder een zorg en/of begeleidingsvraag prettig met elkaar kunnen wonen.

Voor sommige mensen is een meer geclusterde woonvorm een passendere woonsituatie. Het is van belang dat er voldoende passende woonvormen (o.a. levensloopbestendig, nieuwe (tussen)woonvormen) binnen het huuraanbod bestaan voor mensen met een specifieke woonzorg en/of begeleidingsvraag waar zorg en welzijnspartijen bijdragen aan het langer zelfstandig wonen.

Huisvestingsvragen van zorgpartijen nemen we serieus en onderzoeken we op haalbaarheid. We bouwen in principe geen niet alternatief aanwendbaar zorgvastgoed. Dit is vastgoed wat alleen geschikt is voor één bepaalde doelgroep met een specifieke zorgvraag. Dat betekent dat we wel wooneenheden bouwen voor een zorgpartij als we ze later regulier kunnen verhuren.

De gemeente heeft de wettelijke plicht om eind 2023 een visie op wonen, zorg en welzijn vast te stellen. Momenteel is ProWonen ook bezig met het opstellen van beleid rondom wonen en zorg. Wij vinden het belangrijk hierin samen op te trekken. We hebben in de lokale overleggen geconstateerd dat we weten dat er grote vergrijzing op ons af komt. Er is geen helder beeld van de hoeveelheid huurders in de aandachtsgroepen. Daarnaast weten we onvoldoende wat de huidige uitbreidings- en bouwbehoeften van zorgpartijen zijn en welk initiatief zij zelf nemen. *De uitwerking van het gedragen beeld van de huisvestingsbehoefte vindt plaats in 2023.* Dan willen we ook een wensportefeuille in kaart brengen voor de opgaven die een volkshuisvestelijke bijdrage leveren. Een onzekere factor binnen dit onderwerp is de programmalijn 'Wonen en zorg voor ouderen' vanuit de Rijksoverheid en de impact hiervan op ons.

Uitvoeringsagenda	Actie	Trekker	Prioriteit
3.1.2 Niet reguliere woningzoekenden	<i>De evaluatie van de uitstroom beschermd wonen laat zien dat er nog slechts beperkt sprake is van uitstroom. In 2023 kijken we lokaal en regionaal of hier extra inzet op nodig is. In 2023 volgen we de regionale afspraken.</i>	Gemeente, ProWonen	Doorlopend
	Om de grotere groep ouderen die langer zelfstandig zullen gaan wonen te huisvesten bouwt ProWonen meer 0-trede woningen.	ProWonen	Doorlopend
	Gemeente en ProWonen voeren het gesprek over de grotere instroom van statushouders en zoeken naar andere manieren van huisvesting.	Gemeente, ProWonen	1
	Gezien de huidige woningmarkt kan en wil ProWonen geen maximum aantal woningen afspreken dat we via bemiddeling verhuren. We zoeken naar alternatieven om de		

	toenemende vraag op te vangen. Daarbij is draagvlak en leefbaarheid van de buurt een belangrijk aandachtspunt.		
3.2.1 Woonzorgagenda	Gemeenten zijn verplicht een woonzorgvisie op te stellen in 2023. In een woonzorgvisie voor aandachtsgroepen en ouderen staat wat er nodig is om voldoende <i>huisvesting en maatschappelijke ondersteuning</i> te bieden en de juiste zorg te regelen. Gemeente Bronckhorst, Berkelland en Oost Gelre trekken gezamenlijk op en betrekken de corporaties hierbij (mogelijk wordt dit een regionaal traject met lokale uitwerking/invulling).	Gemeente	2
	In de 1^e helft van 2023 werken we aan een gezamenlijk (gedragen) beeld rond dit thema (zoals omvang aandachtsgroepen) om inzicht te krijgen in dit onderwerp. - ProWonen en de gemeente stellen in 2023 allebei een nieuwe visie rondom wonen en zorg op. Hierbij betrekken ze elkaar, stakeholders en huurdersverenigingen. - ProWonen en de gemeente leveren elkaar informatie aan voor de op te stellen woonzorgvisies en leveren graag een bijdrage aan de totstandkoming van het nieuwe woonzorgbeleid. - Vanuit het gezamenlijke beeld (prognoses, definities) komen we met prioriteiten en concrete acties waar we ons vanaf 2023 op richten. Dit leggen we vast in een gezamenlijke woonzorgagenda (uitvoeringsagenda). Dit doen we in Q3 en Q4. - Vanuit het gezamenlijke beeld: • Stellen we een <i>wensportefeuille zorg vastgoed en maatschappelijk vastgoed</i> voor ons hele werkgebied op. Daarbij weten we van elkaar wie wat wanneer bijdraagt. • Komen we met gemeente en zorg- en welzijnspartijen tot prestatieafspraken en stemmen we rollen en verantwoordelijkheden af. - In de regio wordt de noodzaak onderzocht van al dan geen huisvestingsuitbreiding van 24 uurszorg Beschermd Wonen. Het gaat hier dan niet om ouderenzorg maar om geestelijke gezondheidszorg. Dit omdat er al een te hoge concentratie is in de Achterhoek. Huisvestingsvragen worden beoordeeld op basis van de lokale behoefte. - De gemeente stelt in 2023 een nieuwe visie op de sociale basis (welzijn en gezondheid) vast. Hierin neemt ze ProWonen en huurdersverenigingen mee.	Gemeente en ProWonen	2
	- ProWonen bouwt 28 zelfstandige wooneenheden voor Estinea in Eibergen: oplevering 2024/2025.	ProWonen	2
	- ProWonen bouwt 12 eenheden zwaardere zorg voor verstandelijk beperkten, locatie Berkelhof: oplevering 2024/2025.	ProWonen	2

3.2.2 proefproject gemengde woonvorm of tussenvorm	ProWonen bouwt in principe geen <i>niet alternatief aanwendbaar</i> zorgvastgoed. Dit is vastgoed wat alleen geschikt is voor één bepaalde doelgroep met een specifieke zorgvraag. Dat betekent dat we wel wooneenheden bouwen voor een zorgpartij als we ze later regulier kunnen verhuren. Dit gaan we doen voor Estinea in Eibergen. ProWonen heeft het voornemen om in elke gemeente geclusterde woningen te bouwen om antwoord te geven op tussenvormen van wonen en zorg. In 2023 benoemen we in elke gemeente een project gemengde woonvorm/tussenvorm en onderzoeken we de haalbaarheid gezamenlijk met andere partijen.	ProWonen	3
3.2.3 en 3.2.4 Lang en weer zelfstandig thuis Link met 1.1.8 Doorstroming en toewijzing	Het aantal ouderen neemt de komende jaren flink toe. Een deel van deze ouderen woont in een niet-levensloopbestendige eengezinswoning. ProWonen vindt het belangrijk dat deze huurders bewust kiezen tussen doorstromen naar een passende woning, of het doen van woningaanpassingen. <i>Door doorstroming komt de huidige woning vrij voor andere woningzoekenden, wat leidt tot een verhuisketen.</i> Tegelijkertijd zijn er ook 75+-ers die met kleine aanpassingen langer en zelfstandig in hun huidige woning kunnen blijven wonen. Het onderwerp 'langer zelfstandig wonen' kan vanuit beide invalshoeken bekeken worden. Hier zetten we in het tweede halfjaar van 2022 en 2023 verder op in. Concreet betekent dit: - De Achterhoekse corporaties starten begin 2023 in het werkgebied van één van de corporaties met het project 'langer zelfstandig wonen' waarbij er gesprekken gevoerd worden met huurders over het langer zelfstandig wonen. Uitkomst van het gesprek is een advies aan de huurder. Dit advies kan zich richten op doorstroming, maar ook op het aanbrengen van aanpassingen in de woning. - In 2023 werken de corporaties het project, dat bij één van de corporaties start, verder uit en maken we een plan van aanpak voor een structureel aanbod rond het onderwerp 'langer zelfstandig wonen'. Dit omvat doorstroming en langer thuis wonen met kleine woningaanpassingen. Hoe dit project er uit komt te zien en hoe zich dit verhoudt tot de lopende projecten zoeken we verder uit. - Regionaal pakken we het onderwerp doorstroming op. We kijken naar de rol die de gemeente (beïnvloeding koopmarkt en Wmo- woningaanpassingen) en corporaties hierin kunnen spelen. We onderzoeken of we met een doorstroomregeling gaan werken.	ProWonen en gemeente	1

	- In overleg met de gemeente hebben we deelname aan het project 'Heerlijk Thuis in Huis' gepauzeerd, omdat we met de Achterhoekse corporaties bezig zijn met dit onderwerp.		
3.3.1 en 3.3.2 Statushouders	Gemeente en ProWonen zien de huisvesting van statushouders als gedeelde verantwoordelijkheid. We pakken het proces en de uitvoering gezamenlijk op. ProWonen wil in redelijkheid bijdragen aan het behalen van de taakstelling van de gemeente. We maken aanvullende afspraken vanwege de afgesproken versnelling in het landelijke bestuursakkoord: 1. De gemeente zoekt actief locaties waar we statushouders kunnen huisvesten. 2. Bij de verwachte toename van het aantal te huisvesten statushouders zoekt de gemeente samen met de corporatie naar andere woonoplossingen. Hierbij wordt lokaal en regionaal gekeken. Gemeente en ProWonen geven in 100% partnerschap invulling aan de huisvesting van deze mensen. 3. Gemeente en ProWonen investeren samen om woningen en transformatiegebouwen geschikt te maken voor huisvesting. 4. Gemeente en ProWonen zetten zich in om het (bouw)vergunningsproces snel te doorlopen. 5. De gemeente zet zich in om het plaatsingsproces te verbeteren (bijv. actief sturen op een mix van huishoudens voor de koppelingen). Gemeente zorgt voor ambtelijke capaciteit die hiervoor nodig is, zodat we kunnen bijdragen aan de gevraagde versnelling. We bespreken of er mogelijkheden zijn om het proces verder te optimaliseren, waarbij ook andere partijen betrokken worden die te maken met het plaatsingsproces. 6. De integratie van statushouders vraagt extra aandacht. We maken afspraken over wat nodig is en wie wat kan bijdragen vanuit een gedeelde verantwoordelijkheid. Dit is in het belang van de statushouder maar ook voor de leefbaarheid in de straat en buurten. 7. Door de verwachte toename van het aantal te huisvesten statushouders neemt de zoektijd voor regulier woningzoekenden toe. Gemeente, Huurdersverenigingen en ProWonen hebben aandacht voor de maatschappelijke effecten en trekken gezamenlijk op in de communicatie naar de inwoners. In de eerste helft van 2023 is onze opgave om 53 statushouders te huisvesten.	Gemeente en ProWonen	1

4: Leefbare wijken en kernen

We vinden het belangrijk dat mensen fijn en respectvol samenwonen, elkaar kunnen ontmoeten in een wijk en dat partners en bewoners weten wat er speelt in kernen. Een toename van kwetsbare groepen in de wijk, kan ervoor zorgen dat de leefbaarheid onder druk komt te staan. Voor alle partijen is het daarom van belang dat een ieder een helder beeld heeft van wat er speelt in wijken.

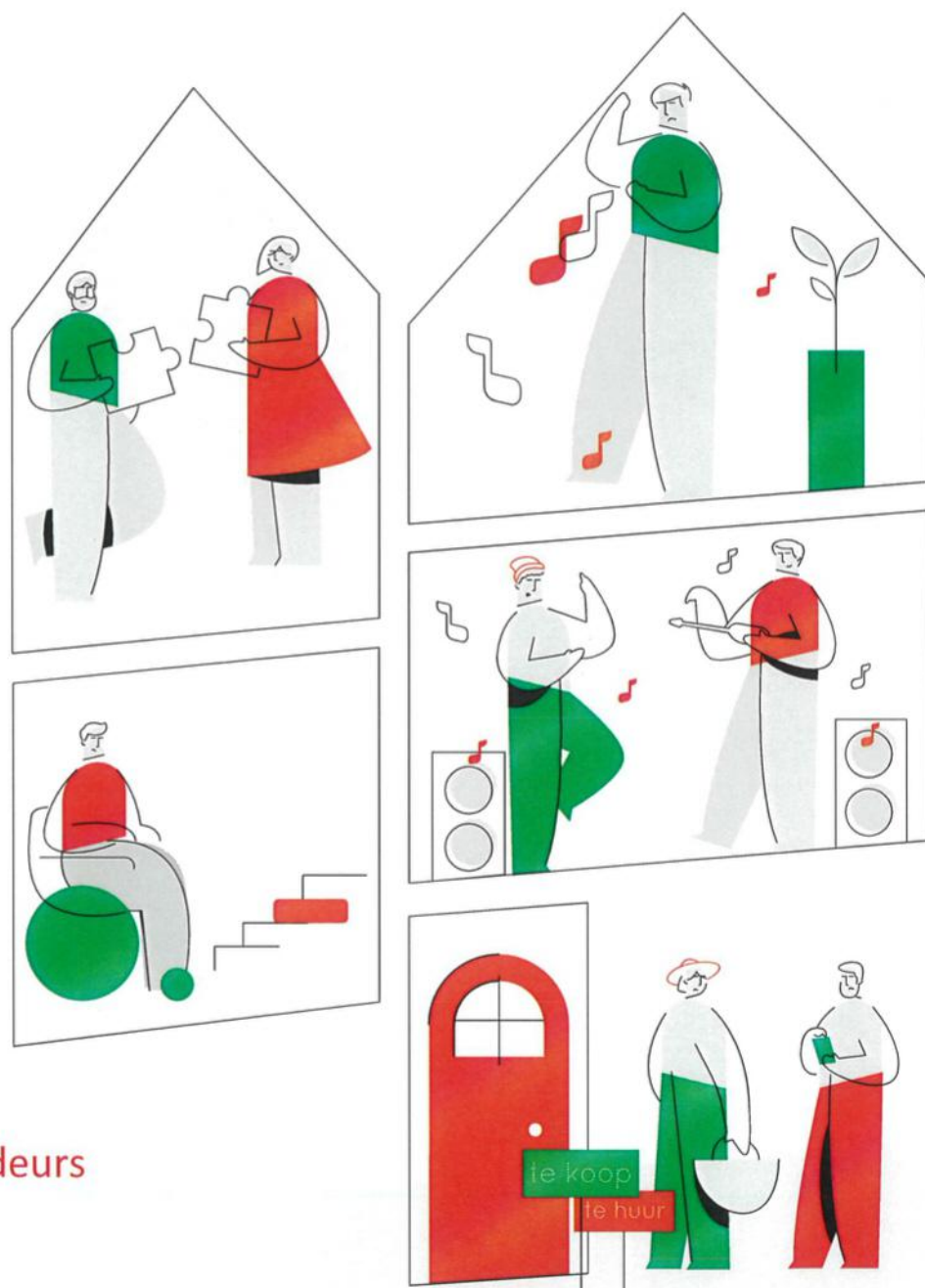
Tijdens de lokale overleggen hebben we geconstateerd dat dit beeld nog ontbreekt. Voor eind 2022 is er een startbijeenkomst over dit onderwerp. In 2023 schetsen we een gezamenlijk beeld over dit onderwerp en werken we het verder uit.

Uitvoeringsagenda	Actie	Trekker	Prioriteit
Leefbaarheid (algemeen)	- Eind 2022 hebben ProWonen en huurdersvereniging een eerste gesprek gehad over het onderwerp 'leefbaarheid en vitale wijken'. In 2023 pakt ProWonen dit onderwerp verder op. - Binnen dit onderwerp zoeken we nadrukkelijk de samenwerking op met onze <i>partners, de wijkteams en politie</i>. Bij het inzetten van buurtbeheerders door ProWonen sturen we erop dat we elkaar in de wijken goed kunnen vinden.	ProWonen	2
4.1.2 zicht op de wijk en koppelkansen	We voeren per gemeente 1 wijkschouw per jaar uit. In 2023 voeren we een wijkschouw uit in Eibergen in de wijk Westenesch. Gemeente, <i>Huurdersverenigingen en een woonconsulent</i> van ProWonen gaan met elkaar om tafel en bespreken de aanpak van de wijkschouw. Dit wordt in het lokale overleg tussen ProWonen en Huurdersverenigingen opgepakt. Gemeente wordt daarbij uitgenodigd. Bij de wijkschouw zijn in elk geval de volgende personen aanwezig: - Corporatie: woonconsulent en afvaardiging vanuit vastgoed - Gemeente: welzijnsmedewerker, medewerker openbaar groen, gebiedscontactpersoon, handhaving - Huurdersverenigingen: het bestuur van de huurdersverenigingen - <i>Wijkvereniging en/of bewoners</i>	Huurdersvereniging	2
4.1.5 Zichtbaarheid in de wijk	In 2023 start ProWonen met het werken met buurtbeheerders. In 2022 voert ProWonen gesprekken over hoe de rol van de buurtbeheerder eruit ziet. Dit krijgt in 2023 steeds meer vorm. We komen graag tot samenwerkingsafspraken met de gemeente en Huurdersverenigingen. Huurdersverenigingen denken aan de inzet van <i>wijkvertegenwoordigers om een beter beeld van de wijken te krijgen</i>. ProWonen heeft inloopsprekuren en informatiemarkten, dat blijven we doen. We onderzoeken of we dit in 2023 kunnen uitbreiden of frequenter kunnen doen.	ProWonen	2

Bijlage 1. Woonprogramma gemeente Berkelland

Gemeente Berkelland			
ProWonen heeft op 31-12-2021 7498 woningen. Dit is het nulpunt om de groei van de portefeuille te volgen. Het nulpunt in de gemeente Berkelland is 4122 woningen.			
	2023	2024	Toelichting
Nieuwbouw huur (sociaal)	28	58	2023: 28x zorgvastgoed Eibergen 2024: 12 x0-trede egw Spoorstraat Borculo, 4x 0 trede egw Oudestraat Neede, 12x egw mix 0 trede en niet 0 trede Meijersweg Neede, 30x flexibele woningen met exploitatietermijn 2x 15 jaar <i>12 zorgvastgoed Haarlo De Berkelhof is specifiek zorgvastgoed en telt niet mee als toevoeging</i>
Totaal cumulatief sociaal <i>Tov stand 31-12-2021</i>	+28	+86	van de 206 in 2030
Totaal middenhuur <i>Tov stand 32-12-2021</i>	0	0	Van de 25 in 2030
Vervangende nieuwbouw (sociaal)	0	8	8x 0 trede egw Eibergen Thorbeckestraat eo cluster 2 en 4x 0trede egw Eibergen
Sloop (sociaal)	0	-29	10x niet 0 trede egw Thorbeckestraat Eibergen eo cluster 2, 15 x niet 0 trede egw Thorbeckestraat Eibergen eo. cluster 3, 4x sloop 0 trede egw Eibergen
Aankoop/ Terugkoop Te Woon	15	15	Na aankoop/terugkoop verhuren grotendeels als sociale huurwoning. En als uitzondering bij hele hoge kwaliteit als vrije sector woning.
Verkoop regulier	-2	-2	Na verhuizing verkopen
Groei portefeuille overig cumulatief <i>tov stand 31-12-2021</i>	+13	-8	Ten opzichte van 4122 woningen op 31-12-2021
Netto toevoeging cumulatief	+41	+91	
Onze wensportefeuille voor gemeente Berkelland	Groei tot en met 2030: 178 sociale huurwoningen toevoegen (incl. flexwoningen en geclusterde woningen) 25 vrije sector middenhuur toevoegen. 28 <i>zorgwoningen</i> toevoegen 202 woningen slopen en 154 terugbouwen Aandacht voor: - EGW-nultrede woningen in Eibergen, Borculo, Neede, Ruurlo - Ruurlo: starterswoningen. Locaties voor tijdelijke huisvesting. - Opstellen wensportefeuille ZOG/MOG in 2023 op basis van woonzorgvisie Adaptief programmeren als vraag naar sociale huur blijft toenemen.		

Update Woon- en Vastgoedmonitor zomer 2022



8RHK ambassadeurs

24 oktober 2022

Definitief

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	24 oktober 2022
TITEL	Update Woon- en Vastgoedmonitor zomer 2022
OPDRACHTGEVER	8RHK ambassadeurs
AUTEUR(S)	Jeroen Lijzenga Bram Klouwen
PROJECTNUMMER	197.106
STATUS	Definitief

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

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

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1	Vooraf	4
2	Stand van de woningmarkt	5
2.1	Samenvattende conclusies	5
2.2	Demografische ontwikkelingen	7
2.3	Marktontwikkelingen in de koopsector	13
2.4	Marktontwikkelingen in de sociale huursector	17
2.5	Nieuwbouw en planvoorraad	21
2.6	Ontwikkelingen duurzaamheid	25
3	Verdieping: Bevindingen flexmeting AWLO	27
4	Verdieping: Wonen met zorg	30
4.1	Ontwikkeling behoefte wonen met zorg voor ouderen	30
4.2	Trends en ontwikkelingen wonen met zorg voor ouderen	34
4.3	Wonen met zorg overige kwetsbare groepen	36

1 Vooraf

Actueel inzicht in woningmarktsituatie

In deze update van de Woon- en vastgoedmonitor geven we een actueel inzicht in de woningmarktsituatie in de Achterhoek en de Achterhoekse gemeenten. Veel indicatoren zijn recent geactualiseerd. Een deel van deze vernieuwde indicatoren heeft betrekking op de ontwikkelingen in 2021 en een deel betreft actuele informatie over de eerste helft van 2022. De meest dynamische indicatoren in de Woon- en vastgoedmonitor (indicatoren over de transacties in de koopsector en de verhuringen in de corporatiesector) zijn voor deze periode geactualiseerd. In deze update nemen we u mee in de belangrijkste bevindingen rond de Woon- en Vastgoedmonitor Achterhoek.

Planvoorraad

Een belangrijk onderdeel van de monitor is actueel inzicht in de planvoorraad in de regio en de regiogemeenten en inzicht in hoe de planvoorraad zich verhoudt tot de ontwikkeling van de woningbehoefte en de ambities van de regio. Per stand 1 januari 2022 is de planvoorraad in detail in beeld gebracht. De benodigde informatie is aangeleverd door de gemeenten. Het betreft een gedetailleerde uitsplitsing van de planvoorraad naar onder meer de planstatus, de beoogde eigendomsverhouding, de beoogde woonvorm, het beoogde prijssegment, levensloopgeschiktheid en of plannen zijn gesitueerd op inbreidings- of uitbreidingslocaties. Het vraagt een grote inspanning van de gemeenten om de planvoorraad op deze wijze uit te splitsen. Inmiddels is duidelijk dat de Rijksoverheid in het kader van de voortgang van de Nationale woon- en bouwagenda ook informatie over de planvoorraad zal gaan uitvragen bij gemeenten. De indeling van de gevraagde informatie is nog niet bekend. Er is in principe besloten met de monitor aan te gaan sluiten bij de informatievraag vanuit de Rijksoverheid. Dan hoeft gedetailleerde informatie over de planvoorraad maar een keer verzameld te worden. Daarom is er voor gekozen de plangegeven per medio 2022 voor deze monitor niet opnieuw in detail bij de gemeenten op te vragen. In plaats daarvan wordt in deze rapportage een gecomprimeerde tabel opgenomen met de planvoorraad per gemeente naar planstatus. In de dashboardomgeving is de gedetailleerde informatie per stand 1 januari 2022 in te zien.

Flexmeting AWLO

Ook is in de eerste maanden van het jaar een snelle tussentijdse 'flexmeting' gehouden onder de deelnemers aan het AWLO. De meting geeft inzicht in de mate waarin Achterhoekers er het afgelopen jaar in zijn geslaagd hun verhuishensen te realiseren en tegen welke belemmeringen zij in de huidige woningmarkt aanlopen.

Workshop wonen en zorg

Tot slot is in het voorjaar tijdens een workshop wonen en zorg uitgebreid met gemeenten, woningcorporaties, zorgpartijen en inwoners nagedacht over de opgaven voor de komende jaren en de trends en ontwikkelingen die daarbij een rol spelen.

2 Stand van de woningmarkt

2.1 Samenvattende conclusies

Aanhoudende groei brengt kwalitatieve opgaven met zich mee

Belangrijkste opgaven

- Er zijn de afgelopen tijd veel dure koopwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Toevoegingen in het betaalbare koopsegment en de middenhuur waren er, met uitzondering van een enkele gemeente (Doetinchem: middenhuur, Bronckhorst en Aalten: wat goedkope en betaalbare koop), veel minder. Er zijn ook te weinig plannen voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.
- De vraag naar voor ouderen geschikte woningen neemt toe. In enkele gemeenten is het afgelopen jaar een redelijk aandeel appartementen toegevoegd, maar in andere gemeenten niet of nauwelijks. Deze vraag behoeft aandacht.
- Er is voor de komende jaren een redelijk grote planvoorraad, maar die is in het licht van het bod aan de provincie nog niet groot genoeg, zeker als rekening wordt gehouden met planuitval. Ook heeft maar ongeveer 20% van de plannen op dit moment een harde planstatus.
- Starters slagen er veel minder goed dan andere doelgroepen in een woning te vinden. Er is te weinig aanbod dat aansluit bij hun mogelijkheden. Ook potentiële koopstarters komen moeilijk aan bod en verhuizen naar een middenhuurwoning terwijl dat niet hun voorkeur heeft.
- Er is beperkt zicht op hoe het aanbod wonen met zorg tot uitdrukking komt in de planvoorraad. Dit is gezien de behoefteontwikkeling een belangrijk aandachtspunt.

Stabiele groei door vestigers van elders

De bevolking van de Achterhoek blijft groeien. De groei die in 2021 ontstond door vestigers van buiten de regio, gaat door. In 2021 kwamen er in de regio bijna 500 inwoners bij. Alle gemeenten trokken per saldo nieuwe inwoners aan. Op de bevolking als geheel zien we vooral een groei bij de 75-plussers, terwijl in het bijzonder de leeftijdsgroep 45 tot 55 jaar afnam. Per saldo is er nog altijd sprake van ontgroening en vergrijzing. De eerder geconstateerde druk op arbeidsmarkt lijkt dan ook groter te worden.

Het aantal woningen groeide in de regio in 2021 ongeveer met hetzelfde aantal als het aantal inwoners: met 519 woningen¹. Naast nieuwbouw van ruim 300 woningen, was er ook een belangrijk deel transformatie. Er zijn relatief weinig woningen gesloopt; slechts 31 (0,03% van de voorraad). Op zich is dit natuurlijk geen probleem. Het kan wel een indicatie zijn dat de modernisering van de bestaande woningvoorraad maar moeilijk van de grond komt, want met dit aantal zouden woningen uiteindelijk duizenden jaren oud worden. Dit vraagt in de regionale woonaanpak extra aandacht.

Nieuwbouw was er vooral in duurdere koop

De soort nieuwbouw verschilde sterk tussen de gemeenten. Doetinchem, Oost Gelre en Bronckhorst bouwden een redelijk aandeel appartementen. In andere gemeenten werden nagenoeg alleen grondgebonden woningen gebouwd. In Doetinchem waren er veel middenhuurwoningen. In andere gemeenten waren er veel koopwoningen, vaak duurder dan € 300.000. Alleen in Bronckhorst (39 woningen) en in mindere mate Aalten (12 woningen) zijn goedkope koopwoningen gerealiseerd, zelfs onder € 200.000.

¹ Dit is exclusief de gemeente Oude IJsselstreek. Deze gemeente heeft gegevens over de realisatie van woningen niet aangeleverd voor de monitor.

Aandeel zonnepanelen en gebruik hernieuwbare energie sterk toegenomen

In de bestaande woningvoorraad is het aandeel woningen met zonnepanelen sterk toegenomen. In 2017 had 10% van de woningvoorraad zonnepanelen. Inmiddels is dit gegroeid naar meer dan 25%. In het bijzonder in Oude IJsselstreek is dit aandeel sterk gestegen. Ook het gebruik van hernieuwbare energie is in deze periode sterk toegenomen.

Blijvende druk, maar lichte verbetering

De druk op de woningmarkt blijft groot, ondanks de groei van het aantal woningen. Zo stijgen koopprijzen en daalt het aantal transacties. In de huursector daalt het aantal vrijkomende woningen en stijgt de actieve zoekduur. Toch zijn er in de koopsector voorzichtige signalen van een mogelijk minder gespannen woningmarkt. De schaarste-index steeg van 1,2 in 2021 (keuzemogelijkheden woningzoekenden) naar 2,2 in de eerste helft 2022. Dit signaal wijst op een beweging in de goede richting, maar nog ruim onder het niveau van een gezonde woningmarkt. Dan was de keuze-index rond de 6.

Te weinig plannen voor sociale huur en betaalbare woningen

Voor de komende jaren is er in de regio een relatief grote planvoorraad. Zeker in Doetinchem en Oude IJsselstreek is de planvoorraad van ruim 2.000 woningen aanzienlijk vergeleken met de realisatie van de afgelopen jaren. Zo realiseerde Doetinchem als grootste bouwgemeente van de regio in 2021 circa 150 woningen. De planvoorraad is een veelvoud hiervan.

Van deze plannen heeft zo'n 20% een harde planstatus (bestemmingsplan vastgesteld), 80% is nog zacht. Dat betekent dat het om de woningbouwambities te kunnen verwezenlijken zaak is de planvoorraad snel 'op te harden'. Een groot aandeel zachte plannen betekent overigens ook dat er ruimte is om de plannen af te stemmen op de kwalitatieve woningbehoefte en de vraag in de markt.

Per saldo zijn er in het licht van de ambities van de regio en het bod dat de Achterhoek heeft gedaan voor de bijdrage van de provincie Gelderland aan de landelijke bouwopgave, nog te weinig plannen in de regio. Zeker als rekening wordt gehouden met planuitval. Eerder dit jaar is zoals beschreven een uitgebreide inventarisatie gehouden van de kenmerken van de planvoorraad van de gemeenten in de Achterhoek naar eigendom, woningtype en prijssegment. Die inventarisatie leert dat het aantal plannen voor sociale huur en betaalbare woningen in zowel huur (middenhuur) als koop moet worden opgeplust.

Betaalbaar aanbod voor (koop)starters hard nodig

Toch weet een groot deel van de mensen met een verhuiscens daadwerkelijk te verhuizen. Dan gaat het om bijna de helft van de mensen die in het AWLO uit 2021 aangaven te willen verhuizen. Starters blijven echter hierbij achter. Slechts 20% van de verhuisgeneigde starters verhuist. Een verklaring hiervoor is mogelijk het (te) dure bouwprogramma voor starters. Maar ook voor potentiële koopstarters blijkt aanbod te ontbreken, waardoor zij (noodgedwongen) in een middenhuurwoning terecht komen.

Meer zicht nodig op extra toegankelijk woonzorgaanbod

In het nu bekende programma komt nog beperkt tot uitdrukking welke inspanningen er gedaan zijn om meer woonzorgconcepten toe te voegen. Door het langer en weer zelfstandig thuis wonen van de groeiende groep ouderen, groeit de vraag naar toegankelijke en geclusterde woonvormen. Het is zaak om in het programma zichtbaar te maken welk deel woonzorgconcepten betreft.

2.2 Demografische ontwikkelingen

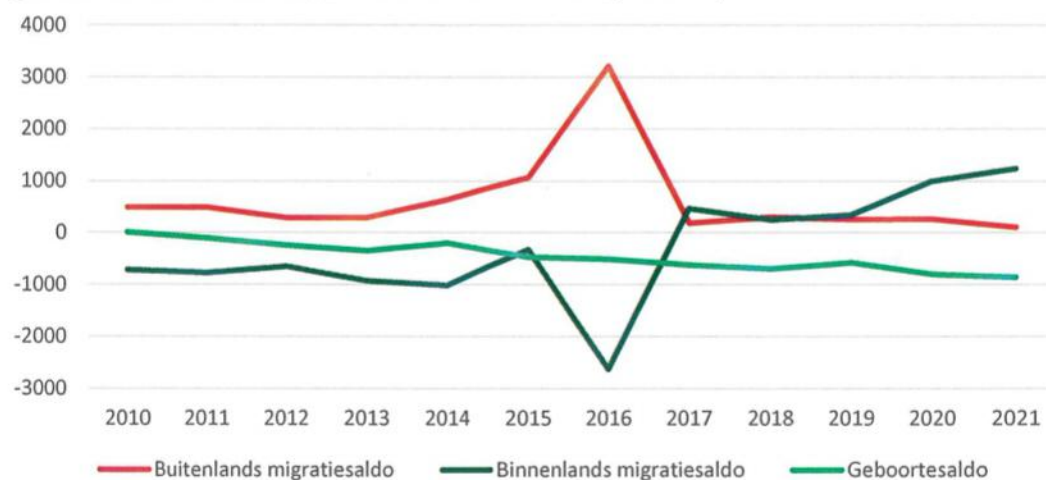
Figuur 2.1: Achterhoek. Ontwikkeling inwonertal, 2015 - 2022



Bron: CBS

- De stijgende lijn in het inwonertal die zich in 2021 voordeed, heeft zich in 2022 doorgezet. Het aantal inwoners nam in 2022 toe met bijna 500, en steeg naar 263.750 per 1 januari 2022.

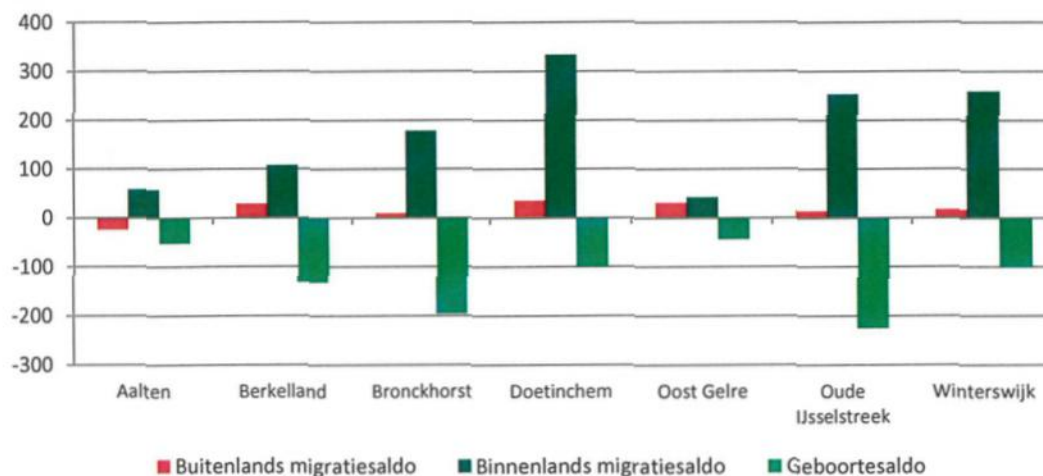
Figuur 2.2: Achterhoek. Geboorte-, binnenlands en buitenlands migratiesaldo, 2015 - 2021



Bron: CBS

- Het aantal inwoners in de Achterhoek steeg per saldo door binnenlandse migratie. De stijgende lijn in het binnenlands migratiesaldo die in 2020 zichtbaar werd, zette zich in 2021 voort. De groei was iets minder groot dan in 2020. In 2021 vestigden zich bijna 1.250 personen meer in de Achterhoek dan er vertrokken naar gemeenten elders.
- Het buitenlandse migratiesaldo was ook positief (ruim 100 personen), maar lager dan in 2020 (toen ruim 250 personen).

Figuur 2.3: Achterhoek. Geboorte-, binnenlands en buitenlands migratiesaldo per gemeente, 2021



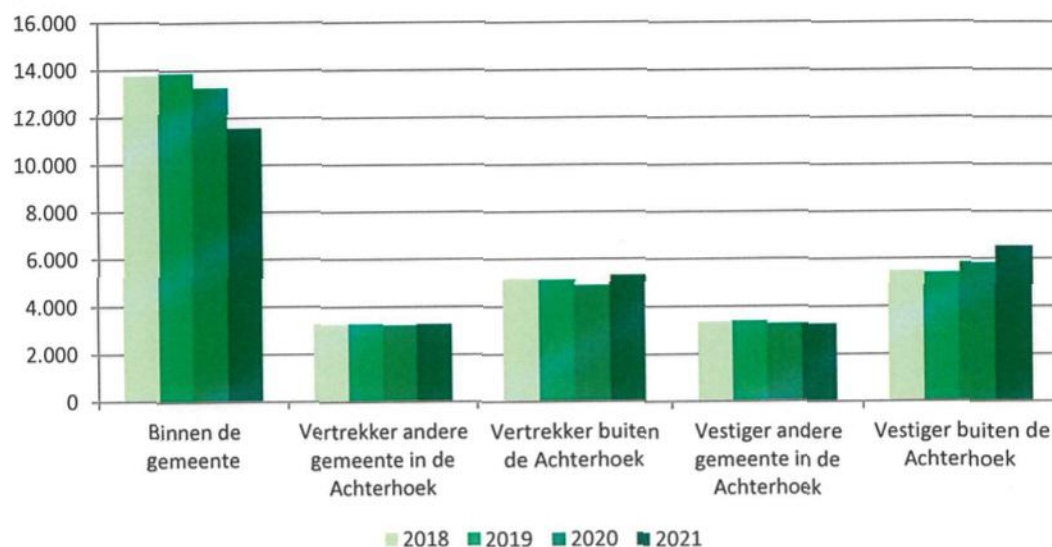
Bron: CBS

- Alle Achterhoekse gemeenten kenden in 2021 een positief binnenland migratiesaldo. In Oost Gelre en Aalten was het binnenlands migratiesaldo aanmerkelijk lager dan in de andere gemeenten, zowel in absolute zin als in verhouding tot het inwoneraantal. In absolute zin was het binnenlandse migratieoverschot het grootst in Doetinchem, Winterswijk en Oude IJsselstreek. In verhouding tot het inwonertal was het binnenlands migratieoverschot het grootst in Winterswijk, Oude IJsselstreek en Doetinchem.
- De meeste gemeenten hebben een klein buitenlands migratieoverschot. Alleen in Aalten was in 2021 sprake van een negatief buitenlands migratiesaldo.
- Het sterfteoverschot was in absolute zin en naar verhouding het grootst in Oude IJsselstreek en Bronckhorst. Ook in Winterswijk was in verhouding tot het inwonertal sprake van een hoog sterfteoverschot.

Uitkomsten op gemeenteniveau

Uitkomsten over de demografische ontwikkelingen op gemeenteniveau zijn in te zien in de dashboardomgeving van de monitor. De omgeving is bereikbaar via [deze link](#). De informatie over de demografische ontwikkelingen vindt u in de afdeling Feitelijke ontwikkelingen onder menu Bevolking op het dashboard Bevolkingsontwikkeling.

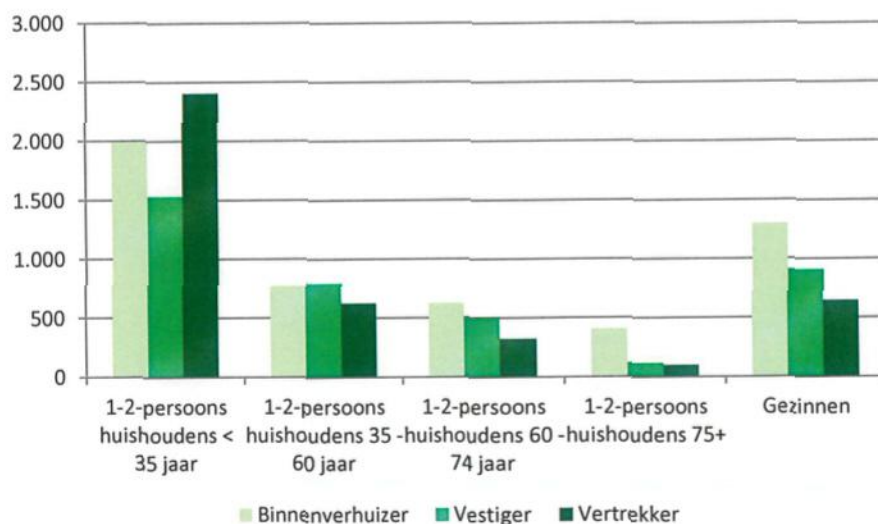
Figuur 2.4: Achterhoek. Binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers, 2018 - 2021



Bron: CBS Microdata

- Het aantal vestigers van buiten de regio is in 2021 ten opzichte van het jaar daarvoor toegenomen. Deze toename was sterker dan de toename in 2020.
- Ook het aantal personen dat de regio verliet nam toe, maar deze toename was zoals eerder ook aangegeven minder sterk dan de instroom.
- De doorstroming binnen de regio is in 2021 verder afgenomen. Het teruglopen van de dynamiek op de woningmarkt was in 2020 al zichtbaar en heeft zich in 2021 sterker doorgezet. Er werd minder verhuisd *binnen* gemeenten, maar niet minder *tussen* gemeenten binnen de regio.

Figuur 2.5: Achterhoek. Binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2021



Bron: CBS Microdata

- De grootste groep vestigers in de regio zijn kleine jonge huishoudens (tot 35 jaar). Net als in de voorgaande jaren was er onder deze groep huishoudens echter per saldo een vertrekoverschot; jonge mensen verhuizen veel vaker dan andere groepen op de woningmarkt.
- Onder gezinnen was er in 2021 een duidelijk vestigingsoverschot, meer gezinnen kwamen naar de Achterhoek dan er vertrokken naar elders. Dit vestigingsoverschot was groter dan in 2020.
- Ook meer kleine huishoudens in de leeftijd van 35 tot 60 jaar vestigden zich in de Achterhoek dan er vertrokken uit de regio. En ook bij de leeftijdsgroep van 65 tot 75 jaar was dit het geval.
- Huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder verhuizen vooral binnen de eigen gemeente. Vestiging en vertrek waren bij deze groep op het niveau van de regio redelijk in balans.

Vestigers uit de Randstad

Het onderzoek 'Komen en gaan' is recent geactualiseerd en laat zien dat het aantal vestigers uit de Randstad in de Achterhoek in 2021 opnieuw is toegenomen. Ongeveer een kwart van de vestigers is in de leeftijd van 30 tot 45 jaar, ruim een kwart in de leeftijd van 45 tot 60 jaar en ongeveer 30% in de leeftijd van 60 jaar en ouder. Ruim 15% is jonger dan 30. De groep 60-plussers is de snelst groeiende groep vestigers uit de Randstad in de Achterhoek.

Uitkomsten op gemeenteniveau

Uitkomsten over de verhuisbewegingen op gemeenteniveau zijn in te zien in de dashboardomgeving van de monitor. De omgeving is bereikbaar via [deze link](#). De informatie over de verhuisbewegingen vindt u in de afdeling Dynamiek op de woningmarkt onder menu Verhuizingen en verhuismotieven op het dashboard Verhuisbewegingen.

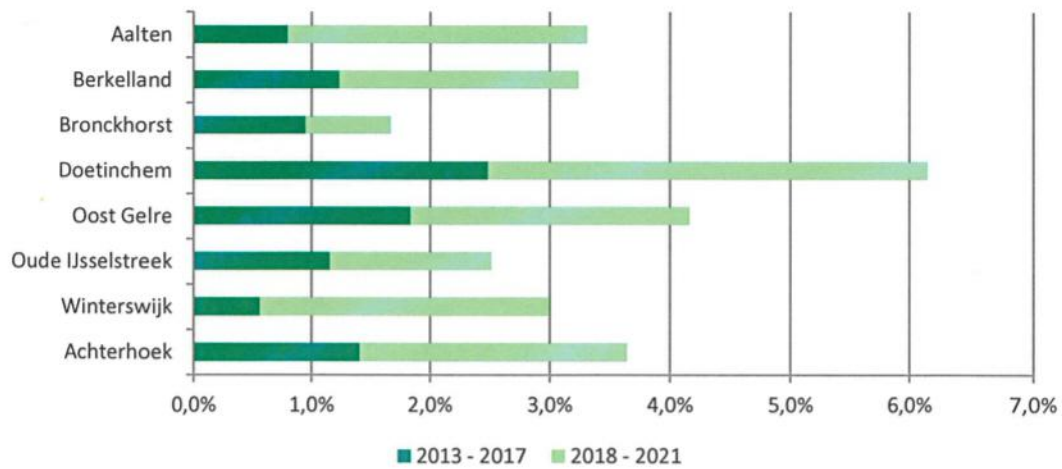
Figuur 2.6: Achterhoek. Huishoudensontwikkeling, 2010 - 2022



Bron: CBS

- De stijgende lijn in het aantal huishoudens in de Achterhoek die sinds 2014 is ingezet, heeft zich in 2021 lineair doorgezet. Het aantal huishoudens in de Achterhoek nam in 2021 toe met 750. Op 1 januari 2022 woonden er 115.370 huishoudens in de regio.

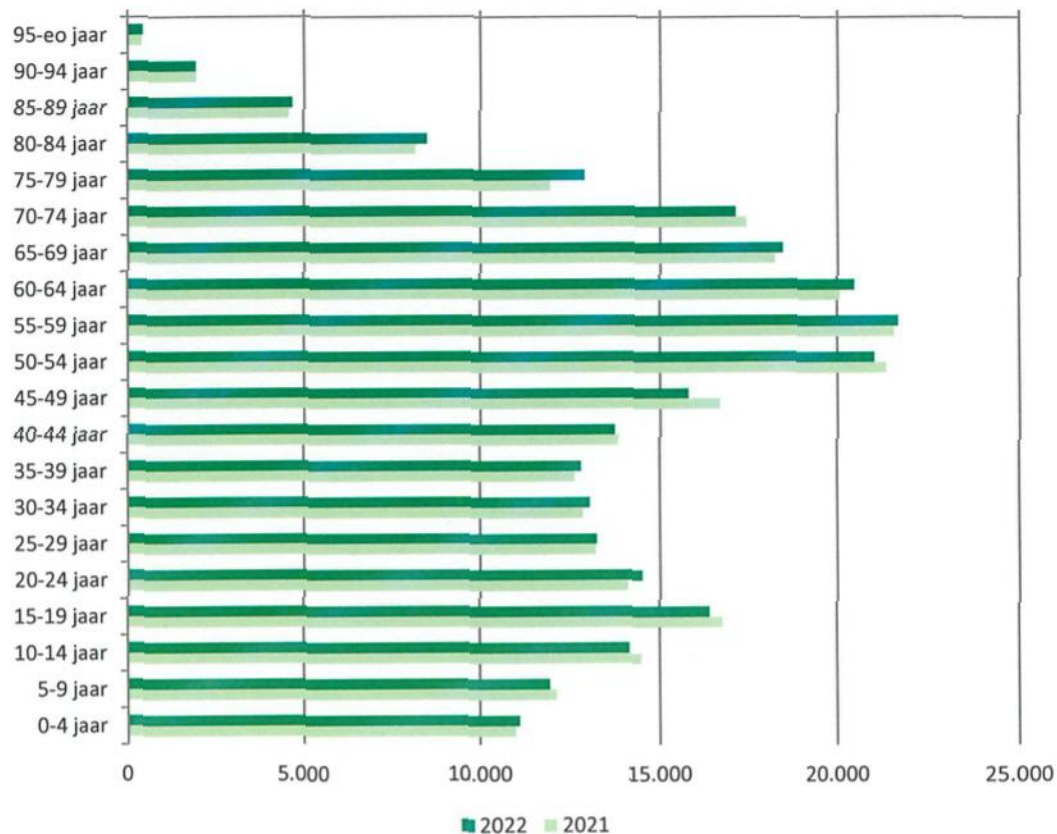
Figuur 2.7: Achterhoek. Relatieve huishoudensontwikkeling per gemeente en totaal, 2013 – 2017 en 2018 - 2022



Bron: CBS

- Doetinchem is de gemeente waar de huishoudensgroei het sterkst is binnen de regio. In de periode 2013 tot en met 2017 nam het aantal huishoudens in Doetinchem toe met 2,5%. In de periode 2018 tot 2022 was dit nog eens 3,7%. In Doetinchem draagt het positieve binnenlandse migratiesaldo naar verhouding sterk bij aan de huishoudensgroei.
- Ook in Aalten en Berkelland nam het aantal huishoudens naar verhouding sterk toe in de afgelopen jaren. In deze gemeenten is het binnenlands migratiesaldo een minder grote factor en hangt de huishoudensgroei meer samen met de toename van het aantal oudere, kleinere huishoudens.
- In Bronckhorst was de huishoudensgroei naar verhouding minder sterk dan in de andere regiogemeenten.

Figuur 2.8: Achterhoek. Bevolkingspiramide 2021 en 2022



Bron: CBS

- Het aantal inwoners in de leeftijd van 40 tot 55 jaar is het afgelopen jaar (2021) afgenomen met zo'n 1.350. De groep 55 tot 65-jarigen nam juist in omvang toe, met zo'n 750 inwoners.
- Het aantal inwoners in de leeftijd van 65 tot 85 jaar steeg in 2021 sterk, met bijna 1.000. De sterkste groei is er bij de 75-plussers. De groep 85-plussers nam toe met ongeveer 100 personen.
- Het aantal kinderen en jongeren tot 20 jaar in de Achterhoek nam in 2021 af met zo'n 800 personen. Dit is een trend die al langer gaande is. Het aantal 20- tot 40-jarigen nam echter toe met eveneens zo'n 800 personen.
- Per saldo zien we dus dat de ontgroening en vergrijzing in de Achterhoek zich voorzet. Daarnaast is er een afname van de groep middelbaren, een belangrijke groep voor de arbeidsmarkt in de regio. Daar staat tegenover dat de groep 20- tot 40-jarigen in 2021 is toegenomen, zij het minder sterk dan de groep 40- tot 55-jarigen afnam.
- Er vestigen zich overigens meer huishoudens in de leeftijd van 35 tot 60 jaar in de regio dan er vertrekken. De migratie draagt dus positief bij aan de ontwikkeling van de groep middelbaren.

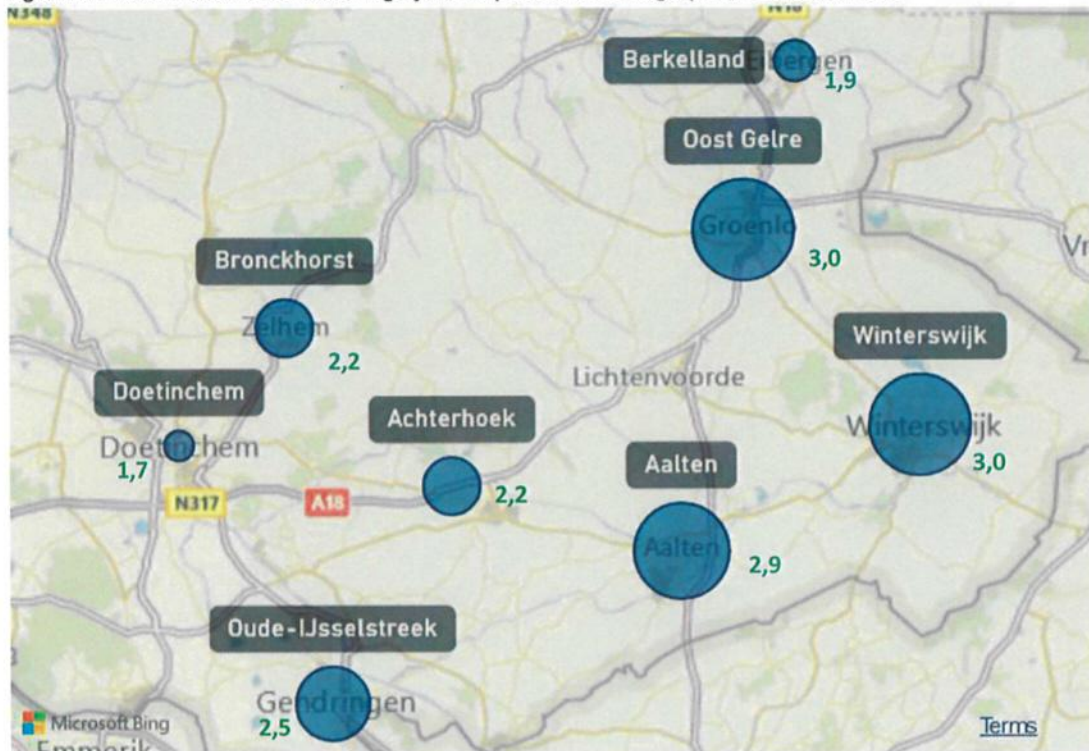
Uitkomsten op gemeenteniveau

Uitkomsten over de bevolkingsontwikkeling naar leeftijd op gemeenteniveau zijn in te zien in de dashboardomgeving van de monitor. De omgeving is bereikbaar via [deze link](#). De informatie over de bevolkingsontwikkeling naar leeftijd vindt u in de afdeling Feitelijke ontwikkelingen onder menu Bevolking op het dashboard Uitgelicht inwoners en huishoudens.

2.3 Marktentwikkelingen in de koopsector

De druk op de koopwoningenmarkt in de Achterhoek is al enige tijd hoog. Kopers hebben nauwelijks keuze en de transactiepreizen stijgen kwartaal na kwartaal. In de eerste helft van 2022 is de druk echter iets afgenomen. Er is nog steeds sprake van een (zeer) hoge marktdruk in de koopsector, maar de keuzemogelijkheden voor kopers zijn iets toegenomen.

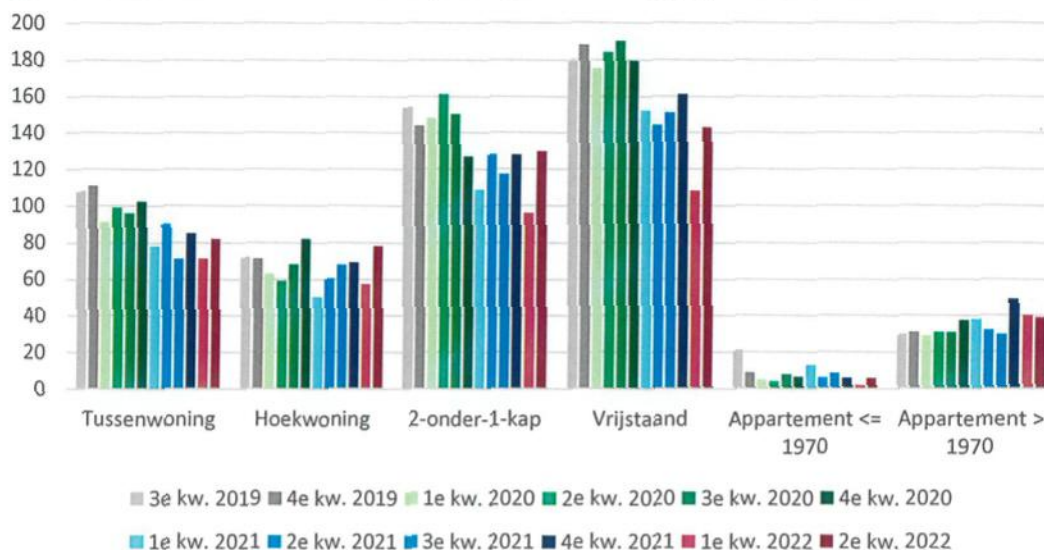
Figuur 2.9: Achterhoek. Aantal keuzemogelijkheden potentiële woningkopers, 2^e kwartaal 2022



Bron: NVM

- In het tweede kwartaal van 2022 kon een koper in de Achterhoek gemiddeld kiezen uit 2,2 woningen. In het vierde kwartaal van 2021 was dit nog 1,2 woningen. Overigens is volgens de NVM bij een mogelijke keuze uit 6 à 7 woningen sprake van een gezonde marktsituatie. Daarvan is nog zeker geen sprake.
- De druk is binnen de regio het grootst in Doetinchem (1,7) en Berkelland (1,9). In Aalten (2,9), Oost Gelre (3,0) en Winterswijk (3,0) is de druk wat minder hoog dan gemiddeld in de regio. In Oude-IJsselstreek (2,5) en Bronckhorst (2,2) ligt de druk in de buurt van het regionale gemiddelde.

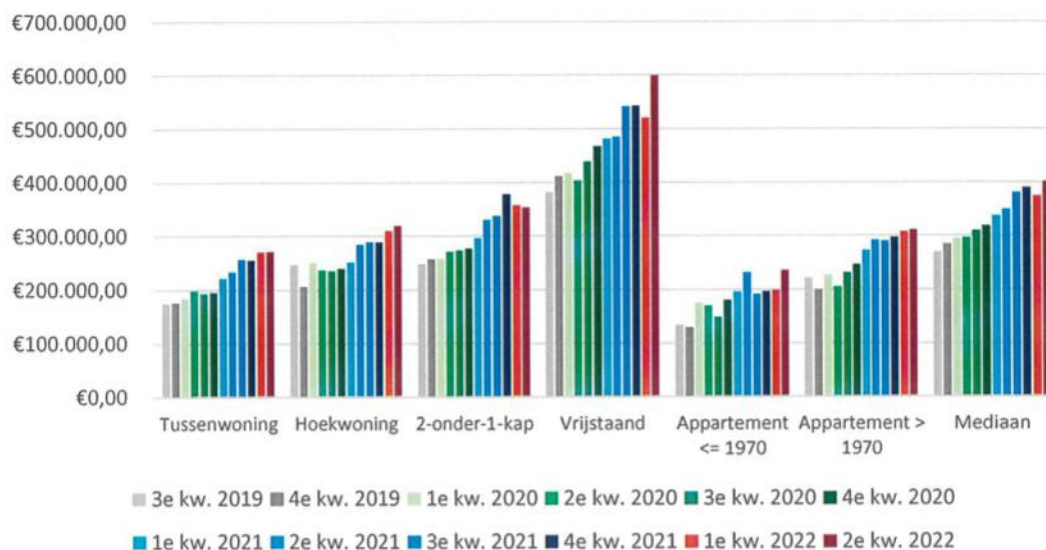
Figuur 2.10: Achterhoek. Aantal transacties koopwoningen naar woningtype, 3^e kwartaal 2019 – 2^e kwartaal 2022



Bron: NVM

- Het aantal transacties van koopwoningen is het laatste kwartaal flink toegenomen. In het tweede kwartaal van 2022 wisselden bij 500 koopwoningen in de regio van eigenaar. In het eerste kwartaal van 2022 waren dit er zo'n 375. Hierbij moet worden aangetekend dat het aantal woningverkoop in het eerste kwartaal vaak lager is dan gemiddeld. In het vierde kwartaal is het aantal verkopen doorgaans juist naar verhouding hoog, vaak in anticipatie op wijzigende regelgeving. Of de toename van de dynamiek in de koopsector doorzet moet blijken.
- De toename van het aantal verkochte koopwoningen was getalsmatig het grootst bij de luxere grondgebonden koopwoningen. De verkoop van appartementen liep juist licht terug.

Figuur 2.11: Achterhoek. Mediane transactieprijs* koopwoningen naar woningtype en totaal, 3^e kwartaal 2019 – 2^e kwartaal 2022



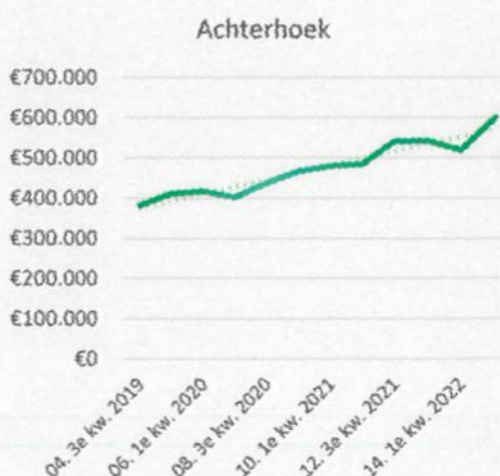
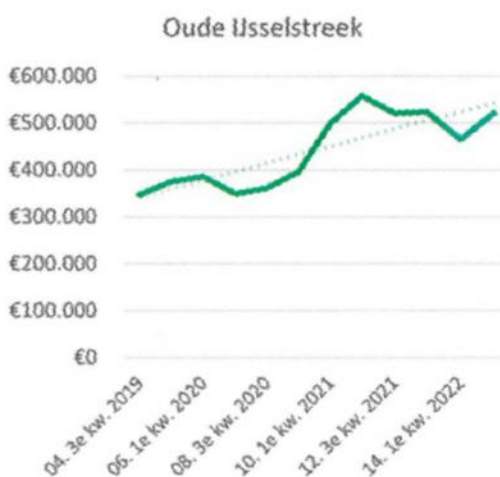
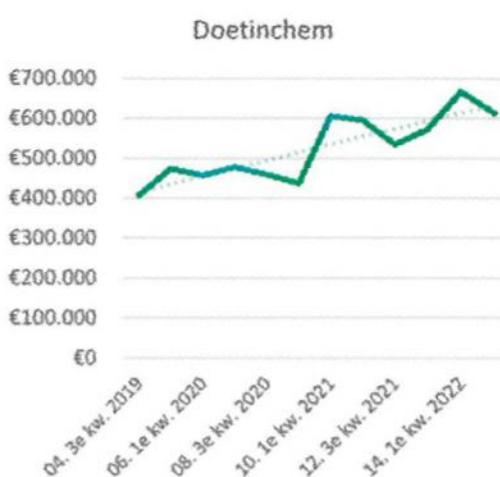
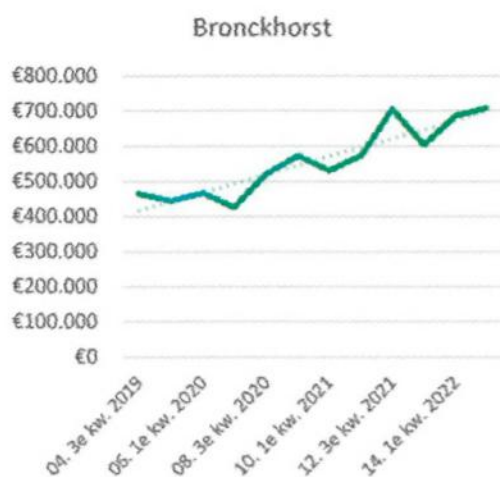
* De mediaan is de middelste waarde in een reeks en is hier als maat gekozen omdat de mediaan minder dan het rekenkundig gemiddelde wordt beïnvloed door hoge prijzen.

Bron: NVM

- De transactiepreizen bleven de afgelopen twee kwartalen stijgen in de Achterhoek. De mediane transactieprijs van een koopwoning lag in het tweede kwartaal van 2022 op ruim € 400.000.
- Voor een tussenwoning was dit zo'n € 270.000, voor een tweekapper ruim € 350.000 en voor een vrijstaande woning bijna € 600.000. Een gemiddeld koopappartement (bouwjaar na 1970) kostte ruim € 300.000.

Figuur 2.12: Achterhoek. Mediane transactieprijs koopwoningen per gemeente en totaal, 3^e kwartaal 2019 – 2^e kwartaal 2022





Bron: NVM

- Op het niveau van de verschillende gemeente fluctueert de mediane transactieprijs in de tijd. Dat is het gevolg van kleinere woningaantallen op gemeenteniveau. De belangrijkste constatering is dat in alle gemeenten de afgelopen kwartalen sprake was van een stijgende trend in de transactiepreisen.
- De hoogte van de mediane transactiepreisen verschilt tussen de gemeenten. In Aalten, Bronckhorst en Doetinchem ligt het prijsniveau wat hoger dan in de andere gemeenten. Met name in Aalten is de laatste kwartalen de mediane transactieprijs aanmerkelijk gestegen. Dit kan samenhangen met specifiek vrijkomend aanbod in het luxere segment.

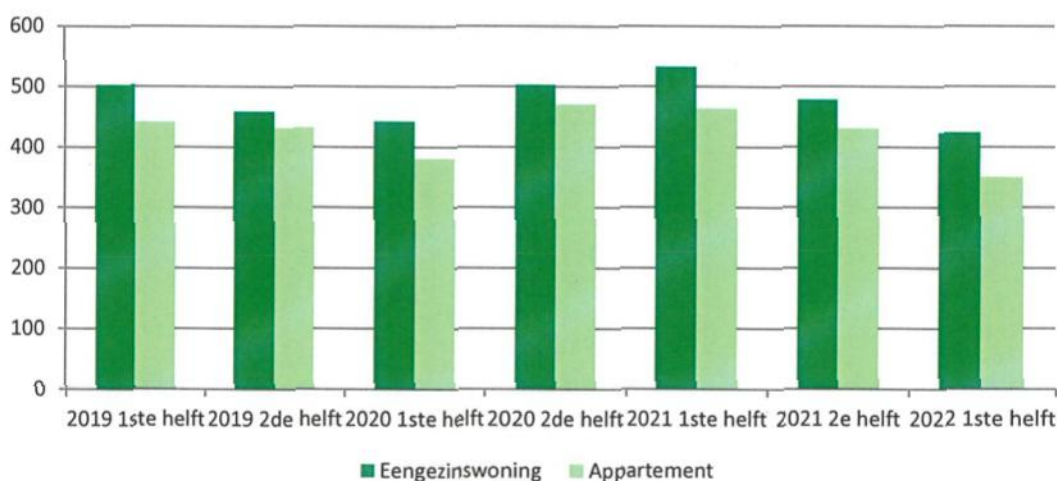
Uitkomsten op gemeenteniveau

Uitkomsten over de marktontwikkelingen in de koopsector op gemeenteniveau zijn in te zien in de dashboardomgeving van de monitor. De omgeving is bereikbaar via [deze link](#). De informatie over de marktontwikkelingen in de koopsector vindt u in de afdeling Dynamiek op de woningmarkt onder menu Ontwikkeling vraagdruk koopsector.

2.4 Marktontwikkelingen in de sociale huursector

Ook in de sociale huursector is de marktdruk de afgelopen jaren toegenomen. En ook in het laatste half jaar is dat het geval geweest.

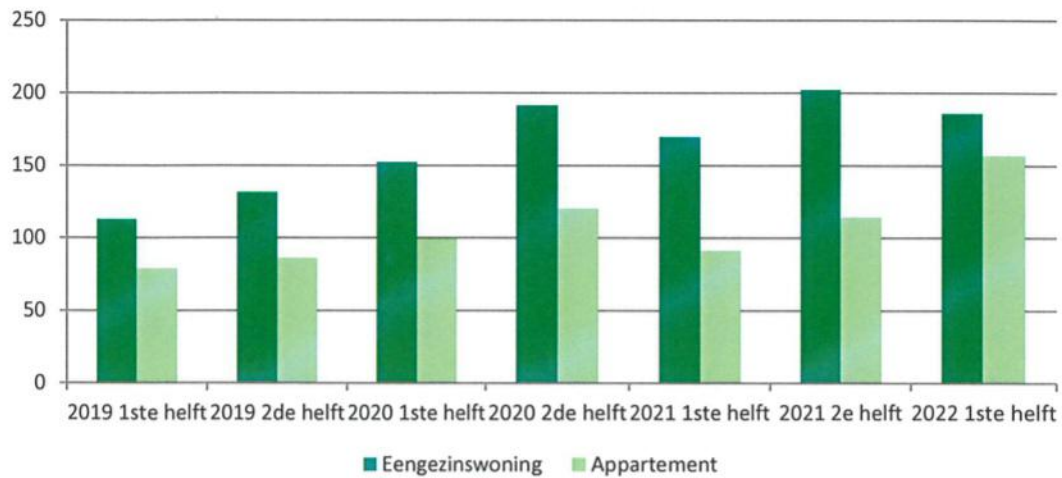
Figuur 2.13: Achterhoek. Aantal verhuringen sociale huursector, 1^e helft 2019 – 1^e helft 2022



Bron: woningcorporaties

- Zowel bij eengezinswoningen als bij appartementen is het aantal vrijkomende sociale huurwoningen het laatste jaar afgenomen. In de eerste helft van 2021 werden zo'n 1.000 sociale huurwoningen verhuurd aan een nieuwe bewoner in de Achterhoek. In de eerste helft van 2022 waren dat er bijna 250 minder (zo'n 775). Dat is een afname met een kwart.

Figuur 2.14: Achterhoek. Gemiddeld aantal reacties op geadverteerde woningen sociale huursector, 1^e helft 2019 – 1^e helft 2022

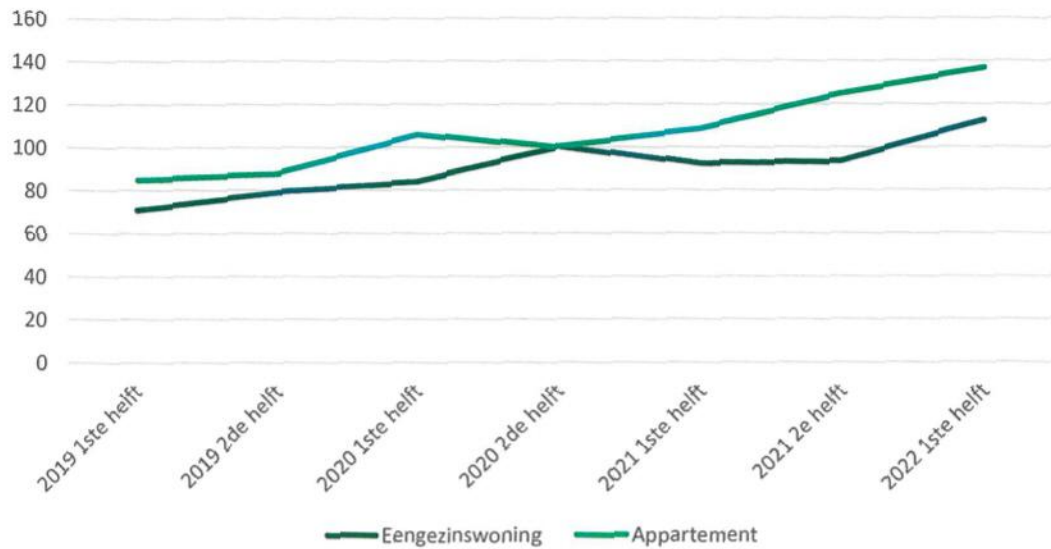


Bron: woningcorporaties

Een verdere indicator van marktdruk is het aantal woningzoekenden dat reageert op geadverteerde woningen.

- Het laatste jaar nam de gemiddelde reactiegraad op geadverteerde sociale huurwoningen in de Achterhoek flink toe. Bij appartementen was die toename het sterkst. In de eerste helft van 2021 reageerden gemiddeld zo'n 90 woningzoekenden op een aangeboden appartement. Een jaar later waren dit er bijna 160.
- Bij eengezinswoningen is het gemiddelde aantal woningzoekenden dat op een geadverteerde woning reageert gemiddeld hoger dan bij appartementen. In de eerste helft van 2022 werd gemiddeld zo'n 185 keer gereageerd op een geadverteerde eengezinswoning. Dit aantal fluctueert wat in de tijd.

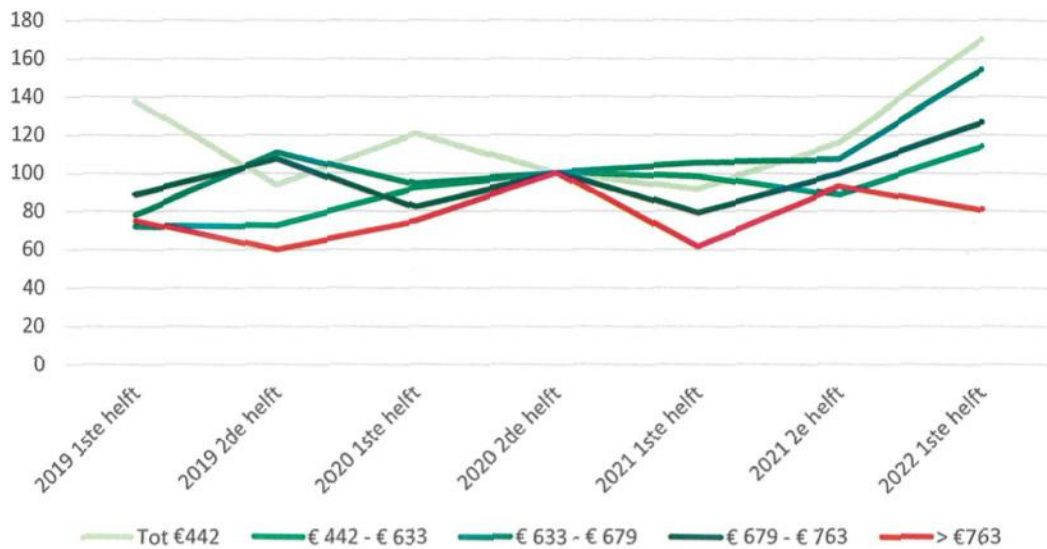
Figuur 2.15: Achterhoek. Gemiddeld zoektijd sociale huursector naar woonvorm (index: 2020 2^e helft = 100), 1^e helft 2019 – 1^e helft 2022



Bron: woningcorporaties

- De actieve zoektijd (de tijd tussen de eerste reactie op een geadverteerde woning en het moment van het betrekken van een woning) in de sociale huursector is sinds de eerste helft van 2019 blijven oplopen. Dit geldt zowel voor eengezinswoningen als voor appartementen.
- De zoektijd voor eengezinswoningen heeft zich in 2021 een tijd gestabiliseerd, maar is in de eerste helft van 2022 weer toegenomen. De zoektijd voor appartementen stijgt al sinds de tweede helft van 2020 gestaag.
- Het indexcijfer voor eengezinswoningen was in de eerste helft van 2022 112, wat betekent dat de zoektijd sinds de tweede helft van 2020 (tweede helft 2020 is indexcijfer 100) met 12% is toegenomen. Het indexcijfer voor de zoektijd voor appartementen was in de eerste helft van 2022 137, een toename met 37% sinds de tweede helft van 2020.

Figuur 2.16: Achterhoek. Gemiddeld zoektijd sociale huursector naar prijssegment (index: 2020 2^e helft = 100), 1^e helft 2019 – 1^e helft 2022



Bron: woningcorporaties

- In de eerste helft van 2022 was de zoektijd voor woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 442) ten opzichte van de tweede helft van 2020 het sterkst gestegen. Dit segment is relevant voor jongeren, maar ook voor kwetsbare mensen die zijn aangewezen op een goedkope huurwoning.
- Ook in het segment tussen de aftoppingsgrenzen (€ 633 – € 679) en het segment tussen de bovenste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (€ 679 – € 763) nam de zoektijd naar verhouding sterk toe.
- In het segment van € 442 – € 633, waar corporaties twee derde van hun bezit hebben, nam de zoektijd de afgelopen periode in eerste instantie niet toe. Pas vanaf de tweede helft van vorig jaar neemt ook in dit segment de zoektijd toe.
- In de vrije sector (boven € 763) is de marktdruk lager dan in het sociale segment. De corporaties hebben weinig bezit in dit segment maar de zoektijd is sinds de tweede helft van 2020 in dit segment wat afgenomen.
- Naar gemeenten zie we de volgende ontwikkelingen:
 - In Aalten is de zoektijd voor een eengezinswoning aanmerkelijk gestegen in het afgelopen jaar. De zoektijd voor een appartement steeg minder hard. De zoektijd nam het sterkst toe in de prijssegmenten van € 633 – € 679 en van € 679 – € 763.
 - In Berkelland is de zoektijd voor een appartement fors gestegen en steeg de zoektijd voor een eengezinswoning minder hard. De zoektijd nam het sterkst toe in het goedkoopste segment, tot € 442.
 - In Bronckhorst nam vooral de zoektijd voor het vinden van een appartement flink toe. Aangetekend moet worden dat deze zoektijd flink fluctueert per half jaar. Kleine aantallen verhuringen spelen hierbij waarschijnlijk een rol. In Bronckhorst nam de zoektijd het sterkst toe in de prijssegmenten tot € 442 en van € 442 – € 633.
 - In Doetinchem is de gemiddelde zoektijd voor zowel eengezinswoningen als appartementen het afgelopen jaar wat toegenomen, maar niet heel sterk. De zoektijd nam het sterkst toe in het prijssegment van € 633 – € 679.

- Ook in Oost Gelre nam de zoektijd voor zowel eengezinswoningen als voor appartementen toe, maar ook hier niet heel sterk. De zoektijd naar prijssegment fluctueert in de tijd.
- In Oude IJsselstreek is de zoektijd voor een eengezinswoning de afgelopen anderhalf jaar wat afgenomen. De tijd om een appartement te vinden nam juist wat toe. Ook in Oude IJsselstreek fluctueert de zoektijd naar prijssegment in de tijd.
- In Winterswijk is met name de tijd die nodig is om een appartement te vinden in de sociale huursector flink toegenomen. De zoektijd nam toe in het goedkoopste prijssegment en in de prijssegmenten van € 633 – € 679 en van € 679 – € 763.
- Bij de gepresenteerde uitkomsten moet worden aangetekend dat zoektijden gekoppeld aan prijssegmenten soms kunnen vertekenen, omdat een woningzoekende in een duurder segment kan slagen dan waar hij of zij zich in eerste instantie op richtte en waar de zoekactie op was gericht.
- Ook is het belangrijk om op te merken dat de aantallen gemuteerde woningen per prijssegment aanmerkelijk verschillen. In de eerste helft van 2022 wisselden zo'n 90 woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens van bewoner, maar in het segment tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens waren dit er bijna 380. In het segment tussen de aftoppingsgrenzen wisselden zo'n 150 woningen van bewoners, in het segment tussen de bovenste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens zo'n 130 woningen en boven de liberalisatiegrens ongeveer 35 woningen.

Uitkomsten op gemeenteniveau

Uitkomsten over de ontwikkeling van de vraagdruk in de sociale huursector op gemeenteniveau zijn in te zien in de dashboardomgeving van de monitor. De omgeving is bereikbaar via [deze link](#). De informatie over de ontwikkeling van de vraagdruk in de sociale huursector vindt u in de afdeling Dynamiek op de woningmarkt onder menu Ontwikkeling vraagdruk sociale huursector.

2.5 Nieuwbouw en planvoorraad

Ontwikkeling van de woningvoorraad in 2021

Tabel 1: Achterhoek. Ontwikkeling van de woningvoorraad per gemeente en totaal*, 2021

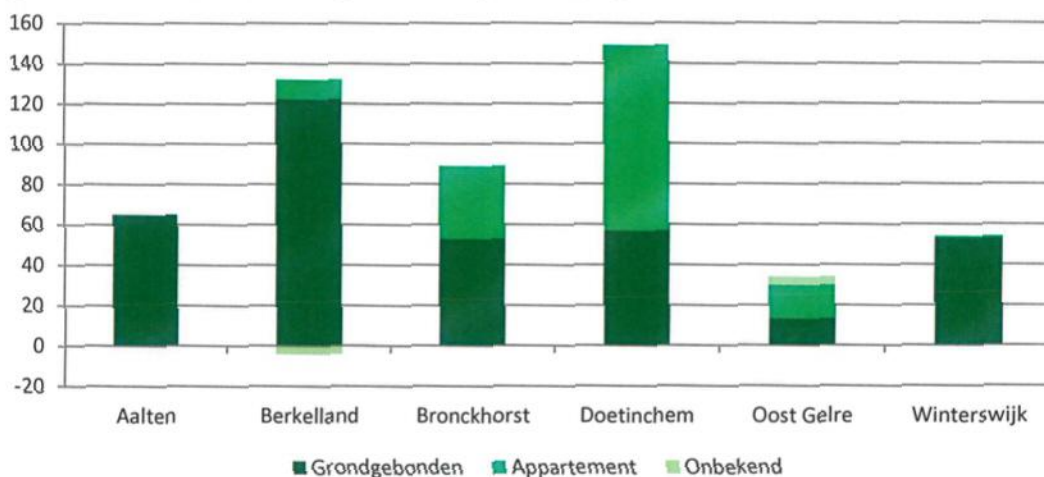
	Nieuwbouw	Woningsplitsing	Transformatie	Overig	Sloop	Samenvoeging	Transformatie	Overig	Netto toename 2021
Aalten	51		19		-4		-1		65
Berkelland	74	14	36	13	-9				128
Bronckhorst	11	2	76						89
Doetinchem	88	8	65		-12				149
Oost Gelre	24	7	7		-3	-1			34
Winterswijk	57	8	5		-3			-13	54
Achterhoek	305	39	208	13	-31	-1	-1	-13	519

* Gegevens exclusief Oude IJsselstreek omdat deze informatie niet is aangeleverd

Bron: Gemeenten

- De totale woningvoorraad van de Achterhoek bestond op 1 januari 2022 uit 118.710 woningen. Dit woningaantal is gebaseerd op CBS informatie en kan verschillen van een woningaantal gebaseerd op de WOZ-registraties van de gemeenten. Dit hangt vooral samen met de gehanteerde definities.
- De woningvoorraad van de Achterhoek nam in 2021 per saldo toe met 519 woningen. Hierbij moet worden aangetekend dat dit aantal **niet compleet** is. Voor de gemeente Oude IJsselstreek ontbreekt de informatie omdat deze door de gemeente niet is aangeleverd.
- De woningvoorraad nam toe doordat 305 nieuwbouwwoningen werden toegevoegd, 39 woningen door splitsing werden toegevoegd en 208 woning werden toegevoegd door vastgoedtransformatie. Nog eens 13 woningen werden toegevoegd op andere of onbekende wijze.
- Er werden ook woningen aan de voorraad onttrokken. De belangrijkste wijze waarop woningen aan de voorraad werden onttrokken, was door sloop. Er werden in 2021 31 woningen in de regio gesloopt. Verder werd 1 woning onttrokken door samenvoeging, 1 woning door omzetting naar een niet-woning en 13 woningen op andere/onbekende wijze.
- De meeste nieuwbouw werd gerealiseerd in Doetinchem (88 woningen), maar ook in Berkelland werden veel woningen gebouwd (74). In deze gemeenten werden ook de meeste woningen gesloopt (12 respectievelijk 9 woningen). De meeste toevoegingen door transformatie waren er in Bronckhorst (76) en Doetinchem (65).

Figuur 2.17: Achterhoek. Ontwikkeling van de woningvoorraad per gemeente naar woonvorm*, 2021

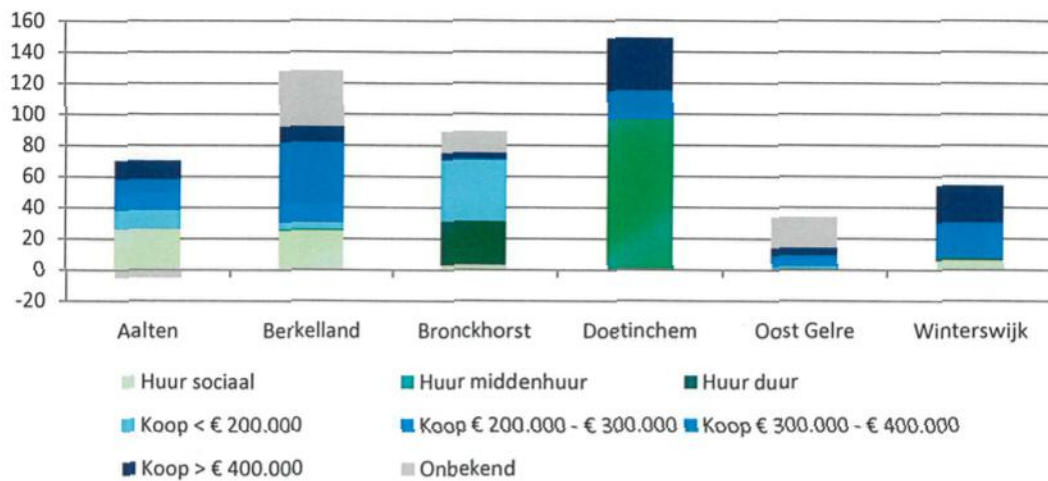


* Gegevens exclusief Oude IJsselstreek omdat deze informatie niet is aangeleverd

Bron: Gemeenten

- Zoals beschreven werden in Berkelland en Doetinchem de meeste woningen aan de voorraad toegevoegd. In Berkelland waren dit voornamelijk grondgebonden woningen, in Doetinchem juist veel meer appartementen.
- In Aalten en Winterswijk werden alleen grondgebonden woningen toegevoegd in 2021.
- In Oost Gelre en in Bronckhorst betrof het een mix van grondgebonden woningen en appartementen.

Figuur 2.18: Achterhoek. Ontwikkeling van de woningvoorraad per gemeente naar prijssegment*, 2021



* Gegevens exclusief Oude IJsselstreek omdat deze informatie niet is aangeleverd

Bron: Gemeenten

- In de gemeenten Aalten en Berkelland zijn in 2021 naar verhouding veel sociale huurwoningen toegevoegd. In de andere gemeenten gebeurde dit in 2021 niet of nauwelijks. Aalten realiseerde verder een mix aan koopwoningen in alle prijsklassen. In Berkelland lag een accent op het betaalbare koopsegment. In Berkelland is van naar verhouding veel woningen niet bekend in welk segment ze zijn gerealiseerd.
- In Bronckhorst lag het accent in 2021 op dure huur en goedkope koopwoningen.
- In Doetinchem werden veel woningen toegevoegd in het middenhuursegment. Daarnaast waren er in Doetinchem toevoegingen in het middeldure en vooral het dure koopsegment.
- In Oost Gelre is van veel woningen niet bekend in welk segment ze zijn uitgevoerd. De woningen waarvan dat wel bekend is, zijn vooral koopwoningen in verschillende prijssegmenten.
- In Winterswijk lag het accent vrijwel geheel op het middeldure en dure koopsegment. Daarnaast werden enkele sociale huurwoningen gerealiseerd.

Uitkomsten op gemeenteniveau

Uitkomsten over de ontwikkeling van de woningvoorraad op gemeenteniveau zijn in te zien in de dashboardomgeving van de monitor. De omgeving is bereikbaar via [deze link](#). De informatie over de ontwikkeling van de woningvoorraad vindt u in de afdeling Dynamiek op de woningmarkt onder menu Nieuwbouw en transformatie in het dashboard Realisatie

Planvoorraad

- Voor de komende jaren is er in de regio een relatief grote planvoorraad. Zeker in Doetinchem en Oude IJsselstreek is de planvoorraad van ruim 2.000 woningen aanzienlijk vergeleken met de realisatie van de afgelopen jaren. Zo realiseerde Doetinchem als grootste bouwgemeente van de regio in 2021 circa 150 woningen. De planvoorraad is een veelvoud hiervan.
- De planvoorraad voor de hele regio omvat plannen voor zo'n 10.000 woningen (stand medio 2022). Van deze plannen heeft zo'n 20% een harde planstatus (bestemmingsplan vastgesteld), bijna 80% is nog zacht. Dat betekent dat het om de woningbouwambities te kunnen verwezenlijken zaak is de planvoorraad snel 'op te harden'. Een groot aandeel zachte plannen betekent overigens ook dat er ruimte is om de plannen af te stemmen op de kwalitatieve woningbehoefte en de vraag in de markt.

- Vooral Oude IJsselstreek en Bronckhorst hebben naar verhouding weinig plannen met een harde planstatus.

Tabel 2: Achterhoek. Planvoorraad naar planstatus, per gemeente, stand medio 2022

Gemeente	Harde plancapaciteit	Zachte plancapaciteit	Totaal
Aalten	267	667	934
Berkelland	235	985	1.220
Bronckhorst	178	1.080	1.258
Doetinchem	737	1.729	2.466
Oost Gelre	295	469	764
Oude IJsselstreek	150	2.381	2.531
Winterswijk	245	631	876
Totaal	2.107	7.942	10.049

Bron: Gemeenten

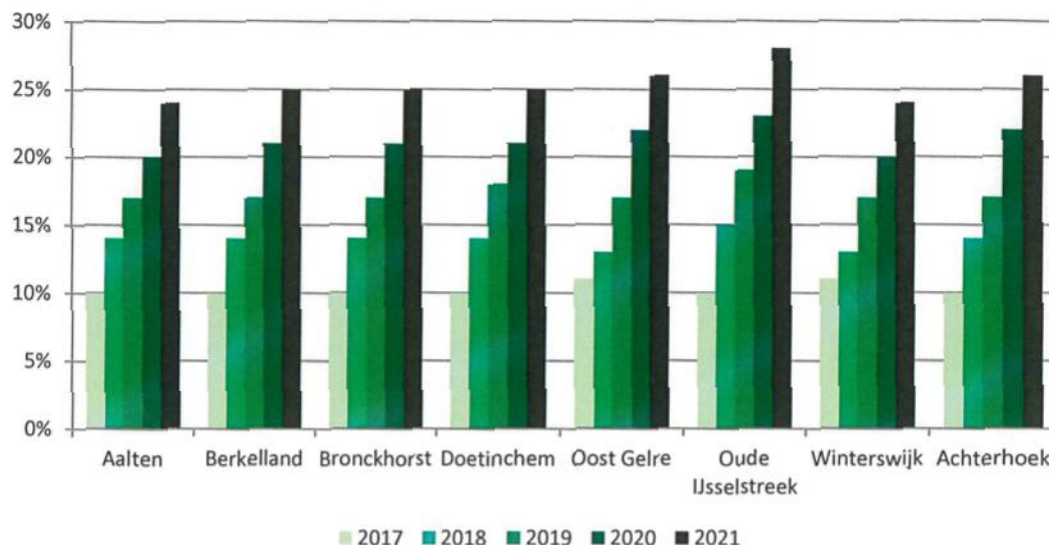
- Per saldo zijn er in het licht van de ambities van de regio en het bod dat de Achterhoek heeft gedaan voor de bijdrage van de provincie Gelderland aan de landelijke bouwopgave, te weinig plannen in de regio. Zeker als rekening wordt gehouden met planuitval.
- Eerder dit jaar is een uitgebreide inventarisatie gehouden van de kenmerken van de planvoorraad van de gemeenten in de Achterhoek naar eigendom, woningtype en prijssegment. Die inventarisatie leert dat het aantal plannen voor sociale huur en betaalbare woningen in zowel huur (middenhuur) als koop moet worden opgeplust.

Uitkomsten op gemeenteniveau

Uitkomsten over de planvoorraad op gemeenteniveau zijn in te zien in de dashboardomgeving van de monitor. De omgeving is bereikbaar via [deze link](#). De informatie over de planvoorraad vindt u in de afdeling Dynamiek op de woningmarkt onder menu Nieuwbouw en transformatie in het dashboard Plannen

2.6 Ontwikkelingen duurzaamheid

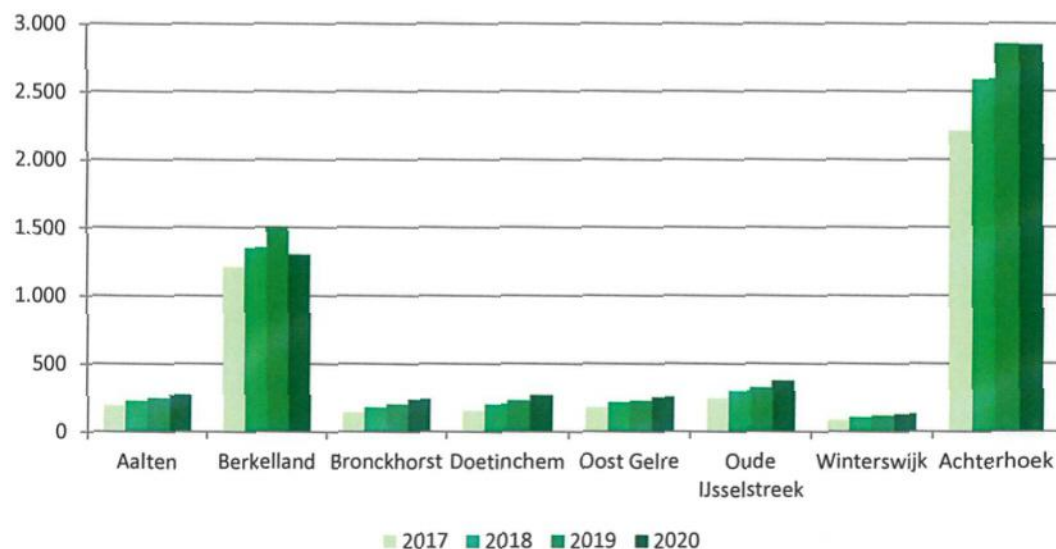
Figuur 2.19: Achterhoek. Aandeel woningen met zonnepanelen naar gemeente en totaal, 2017 - 2021



Bron: Klimaatmonitor

- De hoeveelheid woningen met zonnepanelen in de Achterhoek is gestaag toegenomen in de afgelopen jaren. In de meeste gemeenten lag het aandeel woningen met zonnepanelen in 2021 (het meest actuele jaar voor deze informatie) rond de 25%. In Oude IJsselstreek is het aandeel iets hoger dan gemiddeld.
- Alle gemeenten hebben dezelfde ontwikkeling doorgemaakt. Elk jaar stijgt het aandeel met 4% à 5%.

Figuur 2.20: Achterhoek. Hernieuwbare energie (TJ per jaar) naar gemeente en totaal, 2017 - 2020



Bron: Klimaatmonitor

- Ook de hoeveelheid hernieuwbare energie die in de regio wordt opgewekt, is de afgelopen jaren gestegen. Dit was tot en met 2019 in alle gemeenten het geval. Berkelland wekt veel meer hernieuwbare energie op dan de andere regiogemeenten. Bijna de helft van de hernieuwbare energie in de regio wordt opgewekt in Berkelland. Dit hangt samen met de aanwezigheid van één groot bedrijf dat veel doet op dit gebied.
- In 2020 was echter sprake van stagnatie in de groei van opgewekte hernieuwbare energie. Dit hangt samen met een afname in de gemeente Berkelland. De groei in de andere gemeenten compenseert deze afname, maar per saldo was er in 2021 geen groei in de regio.

Uitkomsten op gemeenteniveau

Uitkomsten over de duurzaamheid van de woningvoorraad op gemeenteniveau zijn in te zien in de dashboardomgeving van de monitor. De omgeving is bereikbaar via [deze link](#). De informatie over de duurzaamheid van de woningvoorraad vindt u in de afdeling Feitelijke ontwikkelingen onder menu Verduurzaming in het dashboard Energiegebruik en -opwekking.

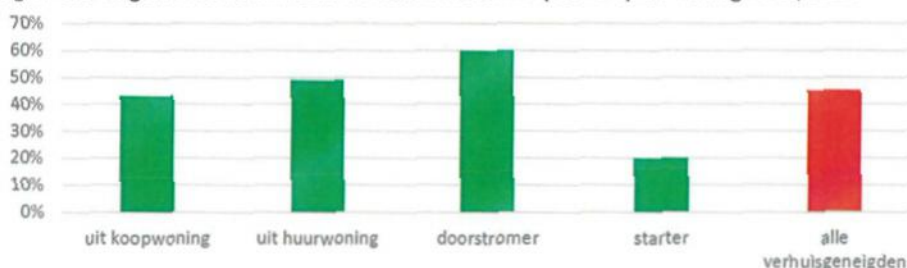
3 Verdieping: Bevindingen flexmeting AWLO

Begin 2021 is het grote Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) gehouden. Dit grote enquêteonderzoek onder de inwoners van de Achterhoek wordt elke drie jaar uitgevoerd en geeft een schat aan informatie over de waardering van Achterhoekers van hun woning en hun leefomgeving en over hun verhuiscriteria en woonwensen. Nieuw is een jaarlijkse 'flexmeting' onder een deel van de respondenten van het AWLO. De eerste flexmeting is begin 2022 gehouden. Met de flexmeting is het mogelijk Achterhoekers met een verhuiscriteria te volgen bij het realiseren daarvan. Zo kan antwoord worden gegeven op vragen als 'Kunnen mensen hun woonwens realiseren? En zo nee, waarom niet?', 'Welke woning vragen huishoudens die niet zijn geslaagd?', maar ook 'Zijn huishoudens zonder verhuiscriteria toch verhuisd? En waarom?'. Bij het AWLO in 2021 hebben 10.000 respondenten aangegeven mee te willen werken aan flexmetingen. Aan de eerste flexmeting hebben 4.914 respondenten deelgenomen, een uitstekende en representatieve respons.

Bijna de helft met verhuiscriteria inmiddels verhuisd

Van de huishoudens die bij het AWLO in 2021 aangeven te willen verhuizen, was bijna de helft (45%) na een jaar al daadwerkelijk verhuisd. Als wordt bedacht dat niet iedere verhuiscriteria even hard is, is dat een hoog aandeel. Het is huurders vaker gelukt hun verhuiscriteria te realiseren dan kopers en het is doorstromers vaker gelukt hun woonwens te realiseren dan starters op de woningmarkt.

Figuur 3.1: Regio Achterhoek. Realisatie verhuiscriteria naar positie op de woningmarkt, 2022



Bron: Flexmeting AWLO 2022

Starters slagen minder vaak dan andere groepen

Met name het lage aandeel starters dat er in is geslaagd hun verhuiscriteria te realiseren is een punt van zorg. Slechts één op de vijf starters met een verhuiscriteria is er in geslaagd een woning te vinden. Een deel van de groep starters ervaart de toegenomen druk en daarmee lagere slaagkansen in de sociale huursector (zij hebben nog weinig inschrijftijd opgebouwd), een deel wordt geconfronteerd met een gebrek aan goedkope koopwoningen in de regio. Door de gestegen huizenprijzen is er weinig aanbod in de koopsector dat binnen het financiële bereik van starters ligt. Geregeld geven (koop)starters aan dat de reden dat het nog niet gelukt is om een woning te vinden, is dat men geen hypotheek kan krijgen. Deze uitkomsten benadrukken de grote extra behoefte aan goedkope en betaalbare koopwoningen die uit de Woon- en vastgoedmonitor blijkt.

Doorstromers missen koopappartementen

Een deel van de oudere huishoudens in de regio heeft de wens te verhuizen naar een koopappartement. In de praktijk wordt gebrek aan koopappartementen als een belemmering ervaren om te verhuizen. Ouderen geven aan dat aantrekkelijk en passend aanbod ontbreekt.

Woningtekort wordt breed gevoeld

Zowel woningzoekenden die op zoek zijn naar een huurwoning als gegadigden voor een koopwoning geven aan dat gebrek aan passend aanbod een belangrijke reden is dat het nog niet gelukt is een (andere) woning te vinden. Zoekenden naar een koopwoning geven aan dat de kwaliteit van het beschikbare aanbod vaak te laag is, woningzoekenden die willen huren wijzen op de minder goede prijs-kwaliteitverhouding van veel aanbod.

Maar impulsieve verhuizers vinden vaak onverwacht een aantrekkelijke woning

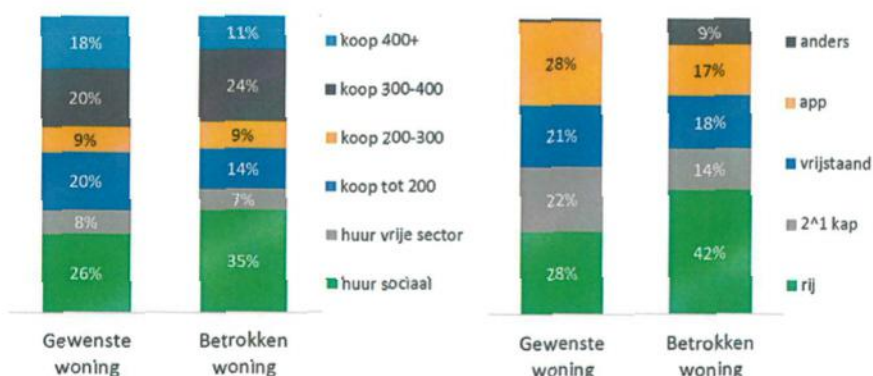
Niet iedereen die is verhuisd, had concrete verhuisplannen. Een (klein) deel van de verhuisden deed dat spontaan. Soms omdat zich onverwachte omstandigheden voordeden ('life events'), maar soms ook omdat zich onverwacht de kans voordeed naar een aantrekkelijke woning te verhuizen.

Verhuishwens vaak ambitieuzer dan realisatie

De mogelijkheden op de woningmarkt zijn vaak bescheidener dan mensen zich op voorhand voorstellen. Men heeft vaak ambitieuzere woonwensen dan verwezenlijkt kunnen worden en stelt de verhuishwens naar beneden bij. Een vergelijking tussen de gewenste woning en de woning waarnaar men is verhuisd, laat zien dat:

- mensen minder vaak in staat waren om te kopen dan zij dachten en vaker dan gewenst gingen huren;
- de woning die mensen kochten vaak minder luxueus was dan men voor de verhuizing van plan was.

Figuur 3.2: Regio Achterhoek. Gewenste en betrokken woning naar prijssegment en woningtype, 2022



Bron: Flexmeting AWLO 2022

Veel potentiële kopers zijn gaan huren

Van de huishoudens die een woning wilden kopen, is ongeveer de helft daar ook in geslaagd. De andere helft is er in de huidige markt niet in geslaagd een woning te kopen en is verhuisd naar een huurwoning, waarvan de helft naar een sociale huurwoning en de helft naar een huurwoning in de vrije sector. Van de

huishoudens die verhuisden naar een huurwoning in de vrije sector, huurt de helft nu een woning met een middenhuur (€ 763 tot € 950) en de helft een woning met een dure huur (vanaf € 950).

Vestigers vinden een aantrekkelijke woning en leefomgeving in de Achterhoek

Mensen die zich recent in de Achterhoek hebben gevestigd, is gevraagd wat de reden is dat zij naar de Achterhoek zijn gekomen. Voor de meeste vestigers zijn de relatieve betaalbaarheid en de kwaliteit van de woningen in een groene en rustige leefomgeving de belangrijkste pullfactoren. Vestigers verhuizen in de Achterhoek vaak naar een grote koopwoning in het buitengebied. Driekwart van de vestigers waren kopers. Er zijn verschillende redenen waarom vestigers kiezen voor specifieke gemeenten in de Achterhoek:

- Vestigers in Aalten zijn vaak huishoudens die in deze gemeente zijn geboren en getogen en er weer terugkeren om in de buurt van familie en vrienden te wonen.
- Vestigers in Oost Gelre en Oude IJsselstreek komen vaak vanwege de mooie en betaalbare woning.
- In Doetinchem is de reden om voor de gemeente te kiezen vaker dan in de andere gemeenten werk.
- In Winterswijk komen vestigers voor de aantrekkelijke omgeving, de natuur en de rust, maar ook vanwege de nabijheid van familie en vrienden.

Vestigers komen wonen, maar vaak niet werken

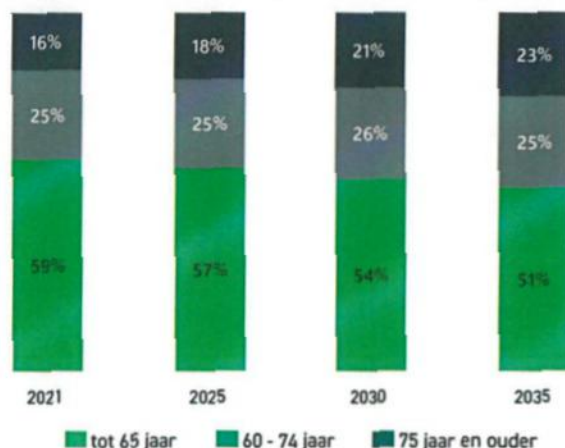
De meeste van de vestigers in de Achterhoek die aan de flexmeting hebben deelgenomen, kwamen naar de Achterhoek voor een aantrekkelijke woning in een fijne woonomgeving. Zij kwamen doorgaans niet naar de Achterhoek omdat zij er ook werken. Ruim een kwart (28%) van de vestigers in de Achterhoek werkt er ook. Bijna driekwart van de vestigers werkt elders of is gepensioneerd. Daarmee kan worden gesteld dat voor het werken aan een meer evenwichtige opbouw tussen werkenden en niet-werkenden in de Achterhoek en het trekken van werknemers om de vrijkomende vacatures in de regio in te vullen, nog niet de juiste groepen vestigers worden aangetrokken.

4 Verdieping: Wonen met zorg

4.1 Ontwikkeling behoefte wonen met zorg voor ouderen

Net als de meeste gemeenten in Nederland neemt in de Achterhoekse gemeenten het aandeel oudere inwoners de komende jaren verder toe en neemt het aantal jongere inwoners juist af.

Figuur 4.1: Regio Achterhoek. Vergrijzing en ontgroening 2021 - 2035



Bron: Primos prognose 2019, Gelderse variant

Sterk toenemend aandeel oudere ouderen

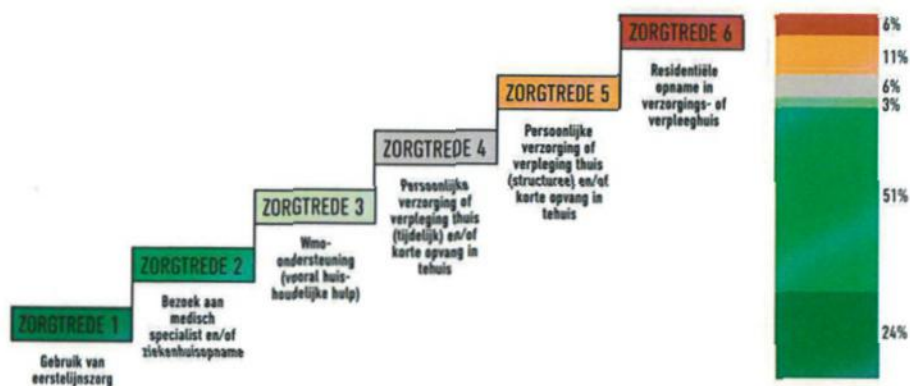
Het aandeel inwoners in de leeftijd van 75 jaar en ouder is nu ongeveer 16%. Dit neemt volgens de prognose de komende jaren toe naar 21% in 2030 in 23% in 2035. Dat is een toename met meer dan 40%. De groep inwoners in de leeftijd tot 65 jaar neemt af van ongeveer 59% nu naar 51% in 2035. De groep 60 – 74-jarigen blijft naar verhouding even groot. Er zijn dus ook in 2035 nog veel aankomende 'oudere ouderen', het hoge aandeel 75-plussers op de bevolking blijft voor langere tijd een gegeven.

Door de vergrijzing en ontgroening verandert de balans tussen werkenden en niet-werkenden in de regio. Er zijn steeds minder werkenden en steeds meer niet-werkenden. Dat betekent dat er ook steeds minder mensen zijn om professionele zorg te leveren aan een steeds groter wordende groep zorgbehoevenden. En dat de groep mensen die mantelzorg levert ook steeds ouder wordt.

Inschatting naar vraag wonen met zorg op basis van vitaliteit

In de praktijk hebben lang niet alle ouderen een zorgvraag. Dat betekent dat zij ook lang niet allemaal behoefte hebben aan een specifieke woonvorm, maar voor een groeiende groep ouderen geldt dit wél. Om een inschatting te kunnen maken van de toekomstige zorgvraag én van de woonvraag die hiermee samenhangt, sluiten wij met onze prognoses aan bij het Zorgetredenmodel van de Nederlandse Zorgautoriteit (NZa). In dit model worden alle ouderen ingedeeld naar 'zorgtrede', welke weergeeft wat het zwaarste type zorg is waar zij gebruik van maken.

Figuur 4.2: Zorgetredenmodel Nederlandse Zorgautoriteit



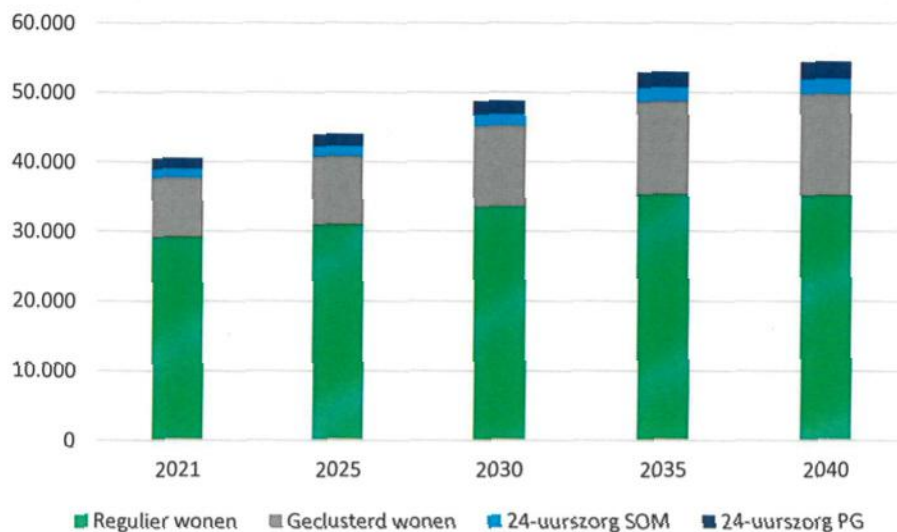
Bron: Nederlandse Zorgautoriteit

Met de bevolkingsprognose per leeftijdscategorie voor de Achterhoek en informatie over het zorggebruik, bepalen we de toekomstige omvang van de groepen ouderen in de verschillende zorgetreden in de gemeente berekenen en vertalen we dit naar de vraag naar verschillende vormen van wonen met zorg.

Sterk toenemende vraag naar levensloopgeschikte woningen en geclusterde woonvormen

Ook in de toekomst wonen de meeste ouderen in een reguliere woning zonder grote zorgbehoefte. De toename van oudere huishoudens zal leiden tot een toename van de vraag naar regulier wonen voor ouderen. Doordat er straks meer 75- en 85-plussers in de regio wonen, zal de behoefte aan geclusterd wonen (met of zonder zorg) echter naar verhouding sterker gaan toenemen dan de vraag naar regulier wonen. Het aantal oudere huishoudens in een reguliere woning neemt in de periode tot 2030 toe met 4.400 en in de periode 2030 - 2040 met nog eens 1.600. Het aantal oudere huishoudens dat idealiter in een geclusterde woonvorm woont, neemt in deze perioden toe met 3.100 respectievelijk 3.000. Naarmate mensen ouder zijn gaat het vaker om alleenstaanden.

Figuur 4.3: Regio Achterhoek. Ontwikkeling behoefte aan wonen voor ouderen naar woon-zorg-vorm, 2021 - 2040



Bron: Bevolkingsprognose Achterhoek, indicatiegegevens CIZ & NZa en bewerking Companen.

De grootste groei in behoefte aan gecclusterd wonen is er bij de groep ouderen die zelfstandig thuis woont in een geclusterde woonvorm. De groep dus die nog geen of sporadisch gebruik maakt van zorgaanbod. De behoefte aan deze woonvorm neemt toe met zo'n 70% in de periode tot 2040. Al in de periode tot 2030 zijn er 3.000 geclusterde woningen méér nodig dan nu. Ook de vraag naar geclusterde woonvormen met Wlz-zorg neemt verhoudingsgewijs sterk toe (met ruim 60% tot 2040). Getalsmatig gaat het om kleinere aantallen plekken.

Figuur 4.4: Regio Achterhoek. Ontwikkeling behoefte aan geclusterde woonvormen, 2021 - 2040



Bron: Bevolkingsprognose Achterhoek, indicatiegegevens CIZ & NZa en bewerking Companen.

Om het zelfstandig wonen tot op latere leeftijd mogelijk te maken moeten woningen worden aangepast. Daarnaast moet er voldoende aanbod van geschikte woningen en nieuwe (geclusterde) woonzorgvormen voor ouderen zijn.

Geclusterd wonen met zorg nabij is een beschutte woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen en dat zich in de nabijheid van een woonzorgcentrum bevindt. Bewoners kunnen een beroep doen op de medische en sociale voorzieningen van het centrum. De sociale interactie binnen en buiten het cluster staat voorop. De woningen zijn geschikt voor mensen met een lichte of middelzware zorgvraag.

De illustraties hiernaast geven een indruk van de variëteit aan woonvormen weer die vallen onder de noemer 'geclusterd wonen'.



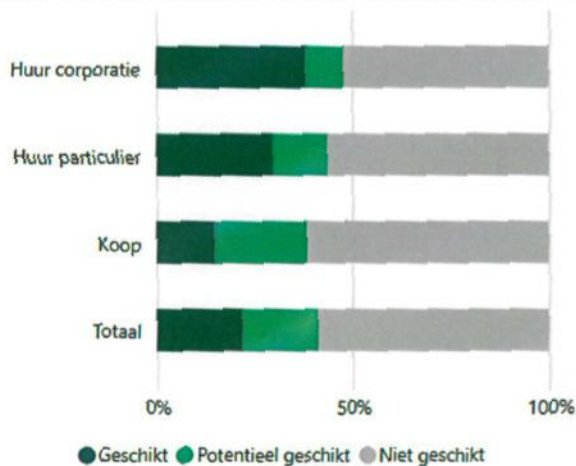
Uitkomsten op gemeenteniveau

Uitkomsten over de behoefte aan wonen met zorg voor ouderen op gemeenteniveau zijn in te zien in de dashboardomgeving van de monitor. De omgeving is bereikbaar via [deze link](#). De informatie over de behoefte aan wonen met zorg voor ouderen vindt u in de afdeling Trends en ontwikkelingen onder menu Vraag en aanbod wonen en zorg in het dashboard Doelgroep ouderen.

Kwart van de woningvoorraad is levensloopgeschikt; 60% is niet levensloopgeschikt te maken

Op dit moment is een kwart van de woningvoorraad in de Achterhoek geschikt voor mensen met een lichte functiebeperking. Nog eens 20% is potentieel geschikt; met een relatief beperkte investering geschikt te maken. Bijna 60% van de woningvoorraad is niet levensloopgeschikt en niet geschikt te maken.

Figuur 4.5: Regio Achterhoek. Levensloopgeschiktheid van de woningvoorraad, 2021



Bron: WOZ-registratie gemeenten, bewerking Companen

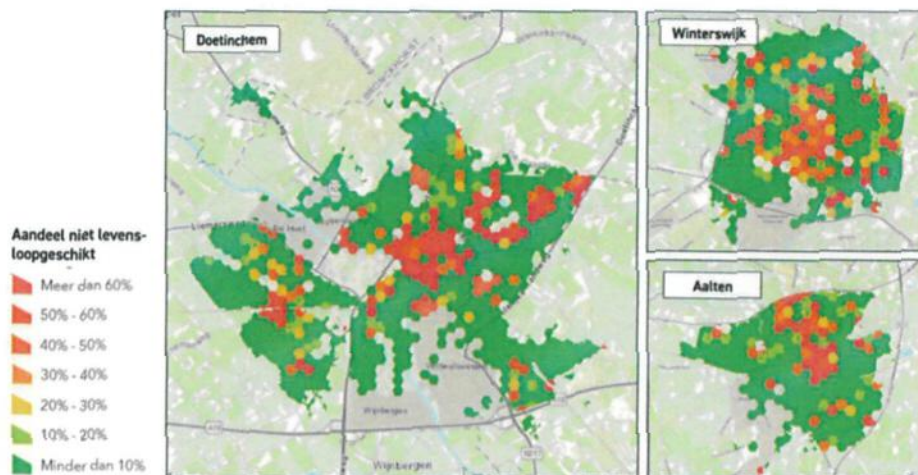
Corporatiewoningen zijn vaker levensloopgeschikt dan woningen van particuliere verhuurders en eigenaar-bewoners. Corporaties hebben ook vaker dan gemiddeld appartementen in hun voorraad. Van de corporatiewoningen is bijna 40% geschikt en nog een 10% geschikt te maken. In de koopvoorraad is op dit moment het aandeel geschikte woningen het laagst (15%). Het aandeel potentieel geschikte woningen is in dit deel van de voorraad naar verhouding groot (bijna een kwart), maar het aandeel ongeschikte

woningen is ook hoger dan gemiddeld (ruim 60%). De geschiktheid van koopwoningen telt getalsmatig wel zwaar door, twee derde van de woningvoorraad in de Achterhoek is een koopwoning.

Ligging levensloopgeschikte woningen vaak niet optimaal

De ligging van de levensloopgeschikte woningen binnen de gemeenten in de Achterhoek sluit niet altijd aan bij de woonwensen en de behoeften van oudere inwoners. Juist in centra van gemeenten, waar ouderen graag wonen vanwege de nabijheid van voorzieningen, is het aandeel niet-levensloopgeschikte woningen vaak hoog. In de onderstaande figuur is dit, ter illustratie, zichtbaar gemaakt voor de gemeenten Doetinchem, Winterswijk en Aalten.

Figuur 4.6: Regio Achterhoek. Levensloopgeschiktheid van de woningvoorraad binnen enkele gemeenten, 2021



Bron: WOZ-registratie gemeenten, bewerking Companen

Uitkomsten op gemeenteniveau

Uitkomsten op gemeenteniveau over de geschiktheid van de woningvoorraad voor bewoners met een lichte functiebeperking zijn in te zien in de dashboardomgeving van de monitor. De omgeving is bereikbaar via [deze link](#). De informatie over de geschiktheid van de woningvoorraad voor bewoners met een lichte functiebeperking vindt u in de afdeling Feitelijke ontwikkelingen in het dashboard Langer zelfstandig wonen.

4.2 Trends en ontwikkelingen wonen met zorg voor ouderen

Er is een aantal trends en ontwikkelingen gaande die van invloed zijn op de vraag naar wonen met zorg voor ouderen. Deze trends en ontwikkelingen zijn uitgebreid besproken tijdens een Woon-zorgpanel op 30 maart in Varsseveld. Bij het Woon-zorgpanel was een groot aantal vertegenwoordigers aanwezig van partijen die betrokken zijn bij wonen met zorg voor ouderen, waaronder naast gemeenten en woningcorporaties, zorg- en welzijnsaanbieders, inwoners en belangenbehartigers.

Relevante ontwikkelingen die tijdens het woonzorgpanel zijn besproken:

- **Generatiewissel.** De vooroorlogse generatie ouderen maakt plaats voor de babyboomgeneratie. Zij zijn zelfredzamer, vitaler, hoger opgeleid en hebben meer vermogen omdat zij vaker woning-eigenaar zijn.

Deze generatiewissel heeft invloed op de manier waarop ouderen de komende jaren wonen, zowel in reguliere woningen als in geclusterde woonvormen.

- *Aanbod schept vraag?* Nieuwe aansprekende woonvormen kunnen zorgen voor een grotere vraag. Denk aan hybride concepten waar ouderen terecht kunnen als zij nog geen zorgvraag hebben, maar meer intensieve zorg kunnen ontvangen als dat nodig wordt. Ook aanbod aan meergeneratiewoningen, hofjeswonen en aantrekkelijke ruime appartementen specifiek gericht op ouderen kunnen zorgen dat meer ouderen over de streep worden getrokken om de stap te zetten naar een geschikte woning.
- *Technologische ontwikkelingen.* Technologische ontwikkelingen in de vorm van digitalisering en robotisering kunnen van invloed zijn op de manier waarop wordt gewoond en zorg wordt geleverd. Onzekere factoren zijn de mate waarin dit door ouderen wordt omarmd. Ligt in technologische ontwikkelingen een oplossing voor eenzaamheid onder ouderen? Is er een link met verschillende leefstijlen?
- *Houdbaarheid van Noaberschap.* Op elkaar passen en er voor elkaar zijn zit in het DNA van de Achterhoek. Maar is dit vol te houden als de door de vergrijzing de balans tussen mensen die zorg nodig hebben en mensen die kunnen zorgen verder scheef trekt? En welke ondersteuning is daarbij nodig? Of is er geen probleem?
- *Extramuraal verzilveren Wlz-zorg.* Er worden geen traditionele verpleeghuisplekken meer toegevoegd. Meer intensieve zorg wordt extramuraal verzilverd in de vorm van een Volledig Pakket Thuis (VPT), een Modulair Pakket Thuis (MPT) of met een Persoonsgebonden Budget (PGB). Wordt een toename voorzien van het gebruik van VPT, MPT en PGB en is dit altijd (fysiek of logistiek) mogelijk?

De aanwezigen bij het woonzorgpanel waren van mening dat de generatiewissel, het fenomeen dat zwaardere zorg thuis wordt geleverd en het feit dat aantrekkelijk aanbod nieuwe vraag schept de belangrijkste trends en ontwikkelingen zijn voor de Achterhoek in de komende jaren.

Nieuwe generatie vraagt andere woonkwaliteit

Het beeld bij de aanwezigen is dat de nieuwe generatie ouderen onafhankelijker is dan de vorige generatie. Men is gehecht aan de eigen vrijheid en gewend aan een ruime woning in een aantrekkelijke woonomgeving. Het traditionele beeld van geclusterde woonvormen (aanleunwoningen, serviceflats) past niet bij de woonwensen van deze generatie. Veel van het nieuwe en aantrekkelijke aanbod dat momenteel wordt ontwikkeld, is in de beleving van de aanwezigen bij het panel te duur en zeker voor alleenstaande ouderen vaak niet betaalbaar. Daarbij is er een sterke behoefte om in de eigen woonomgeving te blijven, waar men het sociale netwerk heeft. Dit wordt gezien als een van de redenen dat mensen wachten tot het echt niet meer gaat voor zij verhuizen.

Is langer zelfstandig thuis wonen op termijn houdbaar?

Er werden tijdens het woonzorgpanel kanttekeningen geplaatst bij de tendens en de wens om zo lang mogelijk thuis te wonen, vooral vanuit het perspectief van het kunnen leveren van zorg. Zo werd gewezen op de noodzaak van het gebruik van tilliften bij mensen met overgewicht. Dit is alleen mogelijk in een instelling en niet als zorg thuis wordt geleverd. Daarbij moet niet verwacht worden dat zware zorg thuis op elke plek geleverd kan worden. In het buitengebied op grote afstand van zorgsteunpunten is dit geen realistische optie.

Ook werd gewezen op de belasting die langer zelfstandig thuis wonen heeft op de huisartsenzorg. En er werd gewezen op de noodzaak de toekomstige zorgvraag niet zo sterk te laten toenemen als nu het beeld

is; door te streven naar een gezondere leefstijl van mensen waardoor in de toekomst minder zorg nodig is.

Hoe dan ook zal de zorgvraag in de toekomst sterk toenemen en neemt het aantal mensen dat zorg kan verlenen naar verhouding af. Dat betekent dat zorg en ondersteuning efficiënt geleverd moeten kunnen worden, dat de locatie waar zorgwoningen worden toegevoegd moet aansluiten bij de logistieke processen van zorgaanbieders. Het betekent ook dat efficiënt moet worden samengewerkt in de zorg- en welzijnsketen.

Aantrekkelijk aanbod schept vraag, maar niet al het aanbod kan nieuw zijn

Nieuw aantrekkelijk aanbod schept vraag. Dit gegeven werd tijdens het woonzorgpanel als erg belangrijk gezien in het licht van de ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg voor ouderen. Nieuwe aantrekkelijke woonvormen kunnen ouderen over de streep trekken om wél door te stromen naar een geschikte woning en daarmee een vaak grote woning vrij te maken voor andere groepen op de woningmarkt. Een kanttekening die werd gemaakt is dat hoge prijzen mensen kunnen afschrikken. Ook wordt er op gewezen dat nieuw aanbod maar een klein deel is van het totale aanbod en een groot deel van de oplossing voor de woonvraag van ouderen in de bestaande woningvoorraad moet worden gevonden. Er werd tijdens het panel op gewezen dat corporaties de afgelopen tijd weinig voor ouderen geschikte woningen hebben toegevoegd. Corporaties wijzen er op dat het niet verstandig is alleen naar de doelgroep ouderen te kijken bij het toevoegen van woningen. Op een gegeven moment is de piek in het aantal oudere inwoners voorbij en moeten woningen ook voor andere groepen aantrekkelijk zijn.

Terughoudendheid ten aanzien van inzet technologie in zorg

Ten aanzien van de inzet van nieuwe technologische mogelijkheden om de druk op de zorg te verminderen, bleek het panel terughoudend. Het algemene beeld was dat de inwoners van de Achterhoek hechten aan fysiek contact met zorgaanbieders. Ook wordt technologie niet echt gezien als een oplossing voor eenzaamheid. Eenzaamheid onder ouderen wordt wel als een zeer groot probleem gezien voor de komende periode, maar men ziet technologie niet als een oplossing op dit punt. Technologie zou wel goed kunnen worden ingezet in het kader van veiligheid, bijvoorbeeld om te detecteren of iemand is gevallen. De kanttekening is dat het ook niet prettig is om altijd op afstand in de gaten te worden gehouden.

4.3 Wonen met zorg overige kwetsbare groepen

Tijdens het woonzorgpanel is ook stilgestaan bij andere kwetsbare groepen en hun behoefte aan wonen met zorg, met name de groep mensen met een verstandelijke beperking (VG) en mensen in Beschermd Wonen. De tendens is dat mensen met deze achtergronden minder vaak in instellingen wonen en vaker in de wijk wonen (extramuralisering) en dat mensen met deze achtergronden ook vaker in de kleinere gemeenten wonen waar zij vandaan komen en minder vaak in de grotere gemeenten blijven waar de instellingen staan.

Goede organisatie woningaanbod en ondersteuning essentieel

De deelnemers aan het woonzorgpanel benadrukken dat het voor het goed functioneren van het uitstromen van kwetsbare groepen essentieel is dat zorg en ondersteuning goed georganiseerd zijn. Als zich problemen voordoen bij mensen die zelfstandig wonen moet onmiddellijk professionele hulp en ondersteuning geboden kunnen worden. Er wordt gesignaleerd dat er weerstand is onder reguliere

wijkbewoners tegen de komst van mensen die uitstromen uit een instelling omdat men overlast vreest. Ook wordt er gesignaleerd dat men zich daardoor extra snel ergert. De ontwikkeling van extramuralisering vraagt tolerantie van inwoners. Begrip ontstaat als men elkaar leert kennen. Dat gaat niet vanzelf en moet georganiseerd worden.

Er wordt door de deelnemers aan het woonzorgpanel nadrukkelijk benoemd dat zelfstandig wonen in een wijk, al dan niet met ambulante begeleiding, niet voor elke persoon is weggelegd. Een deel van de doelgroep is hier niet toe in staat en moet in een instelling kunnen blijven wonen.

Deelnemers aan het panel constateren dat de uitstroom moeizaam verloopt door gebrek aan beschikbaarheid van passende woningen. Daardoor blijven mensen die kunnen uitstromen te lang op een dure plek in een instelling wonen. Daarnaast wordt geconstateerd dat een deel van de cliënten erbij gebaat zou zijn als men weer (tijdelijk) terug zou kunnen naar een instelling als dat nodig is. Nu is het eenrichtingsverkeer, als je bent uitgestroomd kun je niet meer terug.

Professionele noaberschap nodig

De organisatie van extramuralisering en decentralisatie van de uitstroom vraagt samenwerking en professionele knowhow. Daarvoor is samenwerking nodig tussen gemeenten, corporaties en zorgpartijen. 'Professionele noaberschap'. Hier moet volgens de aanwezigen regionaal beleid voor komen. Er wordt gesignaleerd dat capaciteitsproblemen bij gemeenten momenteel soms voor bottlenecks zorgen.

Een suggestie die wordt gedaan is dat het ook mogelijk is om op instellingsterreinen reguliere woningen neer te zetten waarnaar mensen kunnen uitstromen. Dat kan uit oogpunt van het efficiënt leveren van ondersteuning voordelig zijn.

Meer pro-activiteit nodig om tijdig te signaleren

Deelnemers aan het woonzorgpanel wijzen er op dat de zorg vaak nog te reactief is. Er wordt gewacht tot er sprake is van klachten of ziekten en dan wordt gereageerd. Het zou beter zijn meer in te zetten op preventie. Daarvoor is het nodig om meer 'achter de voordeur' te kunnen kijken. De insteek zou daarbij moeten zijn om mensen beter te helpen, niet om zorgkosten te besparen. Er wordt gewezen op de perverse prikkel dat zorginstellingen een financieel belang hebben bij veel cliënten.

Ook wordt er op gewezen dat er meer aandacht moet zijn voor signalering door de inwoners van de regio zelf, en dat moet worden ingezet op preventie door in te zetten op een gezonde leefstijl. Hier is weer nauwe samenwerking tussen zorgketens en de gemeenten voor nodig.