

Staat van wonen Berkelland

Blik op de woningbouwopgave en volkshuisvestelijke ontwikkelingen in 2023

Inhoud

Stand van zaken woningbouwopgave	3
Starterslening.....	4
Prestatieafspraken (uitvoeringsagenda 2024-2025)	4
Tijdelijke woningen.....	5
Woonwagens	5
Arbeidsmigranten en Statushouders	6
Ontwikkelingen in relatie tot Woondeal B.....	6
Overige ontwikkelingen voor 2024	8

Stand van zaken woningbouwopgave

De gemeente Berkelland heeft de ambitie om tussen 2020 en 2030 1.100 nieuwe woningen te bouwen. Op 9 maart 2023 tekende de voorzitter van de Thematafel Wonen namens de woonregio Achterhoek de Woondeal. Deze woondeal betekende voor Berkelland een bekrachtiging van onze ambitie: 875 nieuwe woningen in Berkelland. We liggen goed op koers, hebben 130% planvoorraad. Die extra planvoorraad hebben we nodig. Bij planuitval zal de extra voorraad de sleutel zijn tot het behalen van aantallen. Vallen plannen niet uit? Dan hebben we de initiatieven voor de periode 2030-2035 al in beeld. In 2020, 2021 en 2022 zijn er vanuit de woningbouwopgave (initieel 1100 woningen) bijna 300 woningen gerealiseerd. In 2023 zijn circa 67 woningen aan de woningvoorraad van Berkelland toegevoegd. Het aantal is een totaal van initiatieven die via beleid mogelijk zijn, aangevuld met projecten uit de woningbouwopgave. Dat aantal is onvoldoende en is een effect van de eerdere krimpstrategie.

Uiteindelijk moeten er voor 2031 in ieder geval 875 nieuwe woningen staan. De meeste nieuwe woningen zullen worden gerealiseerd in de periode na 2025. Dat komt omdat woningbouwplannen tijd kosten. Gemiddeld 7 jaar. We zetten daarom vol in op het begeleiden van initiatieven. Ook staan we steeds open voor nieuwe, omdat we na 2030 doorbouwen. Daarvoor ontwikkelen we een kavelpaspoort. Verderop in deze brief komen we daarop terug. In 2023 waren er 44 woningbouwplannen (waarop het college principemedewerking heeft verleend) voor nieuwbouw of transformatie in behandeling, waarvan 24 bouwplannen de bestemmingsplanprocedure doorlopen of in 2023 hebben afgerond.

Meer dan 200 woningen in lopende bestemmingsplanprocedures.

Om onze ambitie van 100 tot 120 toevoegingen per jaar te realiseren moet er voldoende planvoorraad zijn. Die is er. Het is belangrijk om deze plannen verder te brengen en gedoseerd nieuwe woningen toe te voegen. We doseren om de woningmarkt in onze gemeente niet te overspoelen in een periode. Met 'verder brengen' bedoelen we: het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure (toekomstige omgevingsplanprocedure) richting realisatie en voldoende voorraad achter de hand hebben. In bijna alle kernen lopen bestemmingsplanprocedures. Deze projecten in de planvoorbereiding zullen naar verwachting grotendeels in 2025 en 2026 gebouwd worden.

We hebben dit jaar voor circa 65 woningen en 20 zorgwoningen de bestemmingsplanprocedures afgerond. Dat is vergelijkbaar met vorig jaar (82 in totaal).

Sleutelprojecten

Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo hebben elk een eigen sleutelproject. Dit zijn omvangrijke projecten die een flinke bijdrage leveren aan de woningbouwopgave. In juni 2023 ontvingen we het bericht dat we voor drie sleutelprojecten (Borculo, Neede en Ruurlo), als eerste gemeente in de Achterhoek, van het Rijk een WoningBouwImpuls (WBI) subsidie ontvangen. U bent hierover per brief op 19 juni 2023 geïnformeerd.

Het eerste plan dat conform de WBI-subsidie gerealiseerd wordt, is Leusinkbrink-Zuid in Ruurlo. Hier zullen 72 woningen worden gerealiseerd. De focus ligt hiervoor op starters, betaalbaarheid en levensloopgeschiktheid. We liggen hiervoor op koers. Een ontwerpbestemmingsplan komt nog in december 2023 ter inzage.

Ook Eibergen heeft haar eigen sleutelproject. De afgelopen maanden is met grondeigenaren in plangebied Vrijersmaat-plan Zuid overleg gevoerd of er bereidheid is om mee te werken aan een woningbouwontwikkeling. Dit is via intentieovereenkomsten bekrachtigd. U bent hierover geïnformeerd. Er wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden van planontwikkeling en exploitatie op de ontwikkellocatie. Het streven is om in het derde kwartaal van 2024 het haalbaarheidsonderzoek af te ronden.

Kleine kernen

Ook in de kleine kernen zijn er veel ontwikkelingen. Zo is in juli 2023 een gewijzigd principebesluit genomen op de ontwikkeling Florijn in Geesteren en ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Bakkersweide' in Haarlo ter inzage. Daarnaast is de omgevingsvergunning voor de bouw van vier levensloopgeschikte woningen in Rietmolen verleend. En vinden er volop bouwactiviteiten plaats op plan Mensink in Gelselaar en de Gaarden in Beltrum.

Randvoorwaarden woondeal

Onze woningbouwopgave is vastgelegd in de woondeal met het Rijk en de provincie Gelderland. Een succesvolle uitvoering van de woondeal kent randvoorwaarden. Energie-infrastructuur is een van die randvoorwaarden. Recent heeft TenneT in samenwerking met Liander een onderzoek afgerond naar de beschikbare ruimte op het stroomnet. Daar waar eerder ons de woningen uit de woondeal 'gegarandeerd' werden qua aansluitingen, geeft TenneT recentelijk aan onvoldoende capaciteit te hebben om alle geplande nieuwe woningen in de regio Achterhoek (inclusief Zutphen, Lochem en Zevenaar) tot 2030 aan te sluiten. Dit is gebaseerd op de huidige kabinetsplannen en doelstellingen. Liander heeft de gemeente tot voor kort voorgehouden dat de bekende woningbouwplannen gerealiseerd konden worden binnen de huidige capaciteit. Dit is dus een verandering aan de kant van TenneT en Liander. In de komende maanden gaan we in regionaal verband en individueel in gesprek met Liander en TenneT om te onderzoeken wat dit voor onze gemeente specifiek zal betekenen. Het gaat niet om het simpelweg verdelen van de aantallen die mogelijk zijn maar juist om technische aspecten, zoals het aantal verdeelstations. Zodra er meer duidelijk is, informeren we u over de uitkomsten van die gesprekken. We moeten er rekening mee houden dat deze externe factor invloed kan hebben op onze bouwambities.

Stimuleren verduurzamen

Naast toevoegingen in de woningvoorraad, stimuleren we woningeigenaren ook om de woning te verduurzamen. We werken samen met onze collega's duurzaamheid aan deze opgave. Hiervoor heeft u recent het Energie Uitvoeringsprogramma 2023-2030 vastgesteld.

Starterslening

De starterslening is inmiddels in Berkelland een bekend begrip. In 2023 zijn er 13 startersleningen uitgegeven (peildatum 31 oktober 2023). Ter vergelijking: in 2022 waren dat er totaal 11. De starterslening geeft starters een extra mogelijkheid om de gewenste eerste woning te kunnen kopen. Onze eigen starterslening is gekoppeld aan de NHG-grens met een percentage. Koop je een woning en voldoe je aan de voorwaarden? Dan mag de woning inclusief verbeter- en meerkosten 75% van de NHG-grens bedragen. De bedragen worden hiermee jaarlijks geïndexeerd. Per 1 januari 2024 ligt de maximale verwervingsprijs in Berkelland op € 326.250. 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.

Prestatieafspraken (uitvoeringsagenda 2024-2025)

Op 5 april 2022 hebben we met de huurdersverenigingen, woningcorporatie ProWonen en gemeenten Oost-Gelre en Bronckhorst een meerjarige raamovereenkomst getekend. Bij deze raamovereenkomst hoort een uitvoeringsagenda. Elk jaar wordt de uitvoeringsagenda met de huurdersverenigingen en ProWonen op gemeenteniveau via prestatieafspraken geactualiseerd. Bijgaand vindt u deze uitvoeringsagenda die op 18

december 2023 door wethouder Van Gijssel namens de gemeente Berkelland is getekend.

De afspraken zijn wederkerig tussen alle partijen. We zijn blij dat de huurdersverenigingen opnieuw meetekenen. Dat zegt iets over het vertrouwen in de hogere ambitie rond betaalbaarheid, nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid. Een greep uit de afspraken in de uitvoeringsagenda 2024/2025:

- Er worden circa 621 woningen verduurzaamd naar label A;
- We stellen gezamenlijk een plan op om doorstroming op de sociale huur- en koopwoningmarkt te meten en te beïnvloeden;
- ProWonen neemt in 2024 een besluit om naast de 30 flexwoningen, extra flexwoningen te realiseren;
- We maken concrete samenwerkingsafspraken voor de integrale wijkontwikkeling Neede Noord Oost.

Tijdelijke woningen

Vorig jaar schreven we in de raadsbrief wonen dat we een notitie flexwoningen ontwikkelden. Deze notitie is op 18 april 2023 door het college vastgesteld. Flexwoningen zijn woningen die in productie snel te realiseren zijn en verplaatsbaar/demontabel zijn. Ze verlichten de wachtlijstproblemen en bieden kansen aan starters en andere doelgroepen van ProWonen. Samen met ProWonen zijn we gestart met de haalbaarheid van deze casus. De vraag naar sociale huurwoningen loopt verder op. U heeft op 30 mei 2023 als Raad de criteria voor de locaties voor flexwoningen vastgesteld. Door de oplopende vraag naar sociale huurwoningen is ProWonen gevraagd om meer flexwoningen toe te voegen dan de ambitie uit de woondeal. We zetten in op minimaal 75 flexwoningen. Dit is ook terug te lezen in de geactualiseerde uitvoeringsagenda. De flexibele snel te bouwen woningen zullen op meerdere locaties in Berkelland worden gerealiseerd. Het onderzoek naar de haalbaarheid van deze casus is inmiddels in volle gang en nadert voltooiing. Uit de eerste verkenningen blijkt dat de financiële haalbaarheid van (tijdelijke) exploitatie van flexwoningen onder druk staat. Bij de uitwerking van de plannen per geschikte locatie zullen de noodzakelijke investeringen en eventuele opbrengsten nader in beeld worden gebracht. Op basis daarvan zullen we uw gemeenteraad voorstellen het benodigde krediet beschikbaar te stellen. Begin 2024 komen we bij u terug met meer informatie.

Daarnaast zien we de toenemende groeiende vraag naar individuele tijdelijke woningen. Deze vraag concentreert zich met name in het buitengebied en is vooral gericht op het stadium voor mantelzorg. Het afgelopen jaar zijn er 6 mantelzorgwoningen geplaatst. Maar de groep inwoners die naar individuele tijdelijke woningen vraagt, komt niet (of nog niet) in aanmerking voor een mantelzorgwoning. Het huidige beleid voor tijdelijke woningen dat op 12 februari 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld, is ruimer maar sluit minder goed aan op deze specifieke vraag. Omdat er momenteel ook gewerkt wordt aan de Woonzorgvisie, koppelen we beide onderwerpen aan elkaar en in januari en februari gaan we met de dorpsorganisaties en gemeenschapsraden in gesprek. We informeren u over de uitkomsten en doen een beleidsvoorstel. Daarbij hebben we rekening te houden met de inwerkingtreding van de omgevingswet op 1 januari 2024 en de gevolgen daarvan op het opstellen en vaststellen van beleid.

Woonwagens

In november van dit jaar hebben we u met een brief geïnformeerd over de voortgang op het gebied van woonwagens. Hierin kunt u meer lezen over het toewijzingsbeleid en het toevoegen van nieuwe standplaatsen.

Arbeidsmigranten en Statushouders

In regionaal verband werken we aan een convenant voor het huisvesten van arbeidsmigranten voor de regio Achterhoek. Het convenant is een belangrijke overeenkomst tussen de individuele gemeenten in de regio Achterhoek en marktpartijen, zoals werkgevers, verblijfsbieders en uitzenders die internationale werknemers in dienst hebben, detacheren of huisvesting voor hen in de regio verzorgen. Deze internationale werknemers, vaak arbeidsmigranten genoemd, vormen een essentiële kracht in de regionale economie. In onze regio is de huisvesting van deze arbeidsmigranten nog niet altijd mogelijk of helaas nog niet altijd van goede kwaliteit. Dat komt niet alleen in de regio Achterhoek voor, maar ook elders in Nederland of kort over de Duitse grens.

De intentie is om het convenant in het eerste kwartaal van 2024 regionaal vast te stellen. Na de regionale vaststelling is het aan gemeenten om regionale afspraken lokaal eigen te maken. Het convenant heeft een looptijd tot 2030 en zal periodiek, om de twee jaar, worden gemonitord. Dit monitoren is bedoeld om de voortgang, effectiviteit en eventuele aanpassingen in het convenant te evalueren gedurende de gehele duur van het convenant.

Het convenant zal een gezamenlijke toezegging van gemeenten en marktpartijen zijn om de kwaliteit van de huisvesting en levensomstandigheden van internationale werknemers in de regio Achterhoek te verbeteren. Deze verbeteringen zullen worden gerealiseerd door een gedeelde verantwoordelijkheid en het besef dat zowel marktpartijen als gemeenten elkaar nodig hebben. Het convenant zal zich richten op de regionale uitvoering ('hoe') van huisvesting, terwijl de ruimtelijke vraag ('waar') nadrukkelijk een gemeentelijke overweging zal blijven. Gemeenten nemen specifieke beslissingen over de locaties waar arbeidsmigranten worden gehuisvest, rekening houdend met hun eigen context en beleidsdoelstellingen. Het doel van het convenant is om een duidelijk kader te creëren en heldere regels vast te stellen voor marktpartijen die huisvesting voor internationale werknemers in de regio willen realiseren en exploiteren.

De taakstelling statushouders loopt de laatste jaren steeds verder op. Als gemeente zijn we hier verantwoordelijk voor. Om te kunnen inburgeren is woonruimte nodig. Hiervoor werken we samen met woningcorporatie ProWonen. Momenteel knelt het verdelen van de sociale woonruimte. We zien samen dat we halfjaarlijkse taakstellingen niet of niet op tijd halen. De taakstelling loopt op en nieuwe sociale huur- en flexwoningen zijn op zijn vroegst eind 2024 beschikbaar. Een tussenoplossing is daarom noodzakelijk. Daarom heeft het college besloten om kamer- en groepsgewijs gebruik tijdelijk toe te staan bij ProWonen. Een oplossing waardoor we de woonkansen voor diverse doelgroepen vergroten. Dit doen we vooruitlopend op een huisvestingsverordening. Hierin stelt uw raad onder andere de kaders voor kamergewijs verhuur vast.

Ontwikkelingen in relatie tot Woondeal B

Wonen is een zeer dynamisch onderwerp. De recente Tweede Kamerverkiezingen en formatie kunnen van invloed zijn op de koers die het Rijk inzet. Daarnaast kunnen de uitkomsten van de formatie van invloed zijn op lokale processen. Een voorbeeld hiervan is de Woondeal B. Ook de stapeling van politieke wensen uit Den Haag (bijvoorbeeld het optoppen van woningen of de microwoning) vragen een goede analyse. Het is van belang dat we vooral focus blijven houden op wat echt van belang is. Dat is wat ons betreft het toevoegen van woningen voor de juiste doelgroep.

In woondeal B worden onder andere afspraken gemaakt over de huisvesting van aandachtsgroepen. We verwachten dat dit het meest bewerkelijke deel is van de uitgebreide woondeals. Zoals de huidige provinciale planning aangeeft zal iedere gemeente eind 2024 een regionaal afgestemde dan wel een regionale woonzorgvisie

moeten hebben. Het gaat daarbij om de uitwerking van twee beleidsprogramma's die voorkomen uit de Nationale Woon- en Bouwagenda van het Rijk, namelijk:

- Een thuis voor iedereen
- Wonen en zorg voor ouderen

Naast deze afspraken wil het Rijk ook regie voeren op woningbouw en aantallen tussen 2030-2035.

Woonzorgvisie

We werken aan een lokaal en regionaal beeld op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Eerder was een woon- en een woonzorgvisie verplicht. In een raadsbrief van afgelopen zomer informeerden we u over het volkshuisvestingsplan dat beide visies op termijn vervangt. Dit is een gevolg van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting die binnenkort in de Tweede Kamer behandeld zal worden.

Senioren

Dit laat onverlet dat we met het onderwerp wonen, welzijn en zorg aan de slag blijven. Vanuit onze eigen lokale behoefte en om Woondeal B te realiseren. Het afgelopen jaar hebben we voor de doelgroep senioren daarom bijeenkomsten georganiseerd met vrijwilligers, professionals en ProWonen. Hieruit is de conclusie gekomen dat we in de wintermaanden graag gesprekken per dorp willen voeren. Doel is om aan bewustwording te werken ten aanzien van seniorenhuisvesting. Maar ook om behoeftes op te halen over hoe senioren (van de toekomst) willen wonen in combinatie met welzijn en zorg. Hierbij zijn naar elkaar omkijken en gezond en actief leven belangrijke uitgangspunten. We kijken dan niet alleen naar ouder worden binnen de dorpskern maar ook op het platteland. Dit heeft ook een relatie met het beleid tijdelijke woningen en woningsplitstingen.

In Woondeal B hebben we als Achterhoekse gemeenten vervolgens de mogelijkheid om afspraken te maken met de Provincie Gelderland en het Rijk over het toevoegen van seniorenhuisvesting tot 2030. De categorieën waar we dan afspraken over maken zijn nultredenwoningen, geclusterde woningen (woningen bij elkaar met een ontmoetingsruimte) en zorggeschikte woningen. Het Rijk denkt hierbij op basis van data voor Berkelland aan de volgende aantallen:

- Nultredenwoningen: 410 (waarvan 429 plannen in voorbereiding)
- Geclusterde woningen: 35 (waarvan 72 plannen in voorbereiding)
- Zorggeschikte woningen: 160 (waarvan 109 plannen in voorbereiding)

De daadwerkelijke aantallen stemmen we af op basis van de lokale behoefte en uiteraard de (on)mogelijkheden van derden (zorgorganisaties, corporaties, ontwikkelaars). Daarover gaan we per dorp in gesprek. Zodra we deze gesprekken hebben afgerond proberen we tot een programmering te komen en afspraken te maken in het kader van Woondeal B.

Andere aandachtsgroepen

In het kader van Woondeal B werken we lokaal en regionaal in 2024 ook aan het in beeld brengen van de woonbehoefte voor inwoners met een zorgvraag. Denk hierbij onder andere aan:

- Inwoners die (dreigen) dak- en thuisloos te worden (maatschappelijke opvang);
- Inwoners met een zorgvraag die ondersteuning bij het wonen nodig hebben;
- 'beschermd wonen';
- Jongeren 'met verblijf' in jeugdzorg en die vanaf 18 jaar uitstromen (jeugdhulp).

Ook voor deze aandachtsgroepen liggen afspraken in het verschiet op basis van een combinatie van oplossingen uit wonen, welzijn en zorg.

Nieuwe woningbouwambitie voor na 2030 en woningbouwstrategie

De woondeal waarover we eerder spraken, wordt jaarlijks gemonitord door de provincie Gelderland. Hoewel de inkt van de Woondeal Achterhoek 2030 net droog is, wil het Rijk en de provincie ook de woningbouwambitie tot 2035 bepalen. Als gemeente zijn we aan de slag om een nieuwe woningbouwstrategie te ontwikkelen. De nieuwe woningbouwstrategie geeft duidelijkheid voor plannen tot en met 2030 en vanaf 2031. Door nu ook aan initiatieven te werken in de extra planvoorraad, is de kans groter dat we tegen die tijd (>2030) voldoende woningen kunnen realiseren. Behoeftelicht ten grondslag aan nieuwe woningen. We herijken de woningbouwopgave en stellen een nieuwe opgave tot en met 2035 vast. Eind volgend jaar moet de volkshuisvestelijke behoefte in kaart zijn gebracht en zijn afgestemd met de provincie. Dit in het kader van Woondeal B.

Met de beschikbare capaciteit en in te vullen woningbouwopgave willen we prioriteit geven aan de juiste woningbouwplannen. Dit zorgt voor overzicht en structuur binnen de eigen organisatie. Op de lange termijn streven we naar een kortere doorlooptijd van woningbouwinitiatieven. Dit willen we bereiken door procesverbetering door te voeren. Hierbij hebben we rekening te houden met de nieuwe werkwijze door de inwerkingtreding van de omgevingswet op 1 januari 2024. Niet alleen voor de eigen organisatie is perspectief nodig. Ook initiatiefnemers en ontwikkelaars moeten weten hoe de gemeente duurzaam woningbouwontwikkelingen begeleidt. Het bieden van de juiste verwachtingen door middel van een duidelijke communicatiestrategie is daarbij van belang. In het kader van strategie waarover we eerder spraken, ontwikkelen we een kavelpaspoort. Het kavelpaspoort geeft naast planinhoudelijke uitgangspunten ook een ontwikkelkoers. We informeren u over onze uitkomsten.

Overige ontwikkelingen voor 2024

Startnotitie Programma Volkshuisvesting

Uw raad heeft het thema wonen opgenomen in uw ambitiesdocument. Onze lokale woonvisie kent een looptijd tot en met 2025. In het kader van de wet regie versterking volkshuisvesting stellen we een programma Volkshuisvesting op. Dit vervangt onze lokale woonvisie. Nadere informatie over het programma Volkshuisvesting en de planning voor het vaststellen van een startnotitie door de Raad volgt in 2024.

Regionale Huisvestingsverordening

Bij de raadsbrief wonen van 2022 ontving u ook een informatieve notitie waarin de mogelijke onderdelen voor een huisvestingsverordening werden toegelicht. In het kader van de nog vast te stellen wet regie versterking volkshuisvesting wordt de urgentieregeling binnen de huisvestingsverordening verplicht. Als regio trekken we gelijk op. In juni 2023 heeft (in navolging op ons college) de thematafel Wonen en vastgoed het plan van aanpak voor het opstellen van een regionale huisvestingsverordening goedgekeurd. Berkelland is in de regiegroep ambtelijk afgevaardigd samen met woningbouwcorporatie Wonion en de Woonplaats. Doetinchem is penvoerder. Inmiddels is gestart met het bureauonderzoek. In de raadsbrief wonen 2022 las u wat een huisvestingsverordening is. We verwachten u in afstemming met de corporatie in het eerste kwartaal van 2024 te informeren met een nota van uitgangspunten. Uw raad stelt de Regionale huisvestingsverordening vast. Hiervoor richten we ons op eind 2024.