



gemeente

Oost Gelre

Ruimte voor groei

Woonvisie

2023 - 2027





Foto: Dijkstraat Lichtenvoorde

Inhoudsopgave

Voorwoord

Voorwoord Bart Porskamp	5
-------------------------	---

Samenvatting

Ambitie 1: Meer woningen bouwen	6
Ambitie 2: Meer variatie in woningen	6
Ambitie 3: Duurzaamheid, natuur en klimaat	7

1. Achtergrond en kaders

Bouwen voor de toekomst

Rente en huizenprijzen	9
Hogere kosten	9
Van nationaal via regionaal naar lokaal	9
Wonen in Oost Gelre	9
Naoberschap	10
De behoefte aan woningen is niet alleen groot, maar verandert ook	10
Samenstelling van de bevolking	10

Waar we onze plannen op baseren

Nationale Woon- en Bouwagenda

Programma's	14
Programma Woningbouw	14
Programma Betaalbaar wonen	14
Programma Een thuis voor iedereen	14
Programma Wonen en zorg	14
Programma Duurzaamheid	15
Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid	16

Nationale prestatieafspraken

Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030

Programmalijn 1: Vergroten woningvoorraad en versnelling productie.	16
Programmalijn 2: Investeren in kwaliteit bestaande woningvoorraad.	16
Programmalijn 3: De Achterhoek, een plek voor iedereen.	17
Programmalijn 4: Wonen als integrale gebiedsopgave.	17

2. Onze woonvisie

Ambitie 1 : Meer woningen bouwen

Wat willen we bereiken?	19
Wat gaan we daarvoor doen?	20
Wat vragen we van onze partners?	23

Ambitie 2: Meer variatie in woningen

Wat willen we bereiken?	26
Wat gaan we daarvoor doen?	27
Wat vragen we van onze partners?	28

Ambitie 3: Duurzaamheid, natuur en klimaat

Wat willen we bereiken?	30
Wat gaan we daarvoor doen?	31
Wat vragen we van onze partners?	32

3. Bijlagen



BOERENBOND ZIEUWENT

PRIVE

PRIVE

PRIVE

Foto: Welkoop Zieuwent

Voorwoord

Voor u ligt de woonvisie van Oost Gelre: met een duidelijke streep onder het verleden en met ruimte voor groei. We gaan meer bouwen!

Er zijn simpelweg te weinig woningen. Te weinig voor de starters die graag willen blijven. Te weinig passende woningen voor ouderen en die eigenlijk wel plaats willen maken voor jonge gezinnen. Te weinig ook voor mensen die van buiten onze regio hier komen werken of zich hier willen vestigen. En ook te weinig voor zogenaamde aandachtsgroepen, zoals statushouders, die hier hun bestaan opbouwen. Dat betekent op z'n Achterhoeks gezegd: D'ran!

Meer woningen bouwen. Dit doel kunnen we niet vanuit het gemeentehuis realiseren. We hebben onze (bouw)partners daarbij hard nodig. Denk daarbij aan de rijksoverheid, de provincie en andere gemeenten in de regio. Zij staan aan de basis van wat er in deze woonvisie mogelijk is.

Vanuit de rijksoverheid is de landelijke woondeal vastgesteld. Deze is vertaald in de regionale woonagenda. Hieruit is deze lokale woonvisie ontstaan in samenwerking met andere gemeenten in de regio. In deze woonvisie leest u hoe we in Oost Gelre de lokale uitdagingen op de woningmarkt oppakken.

Deze woonvisie is een houvast voor onze bouwpartners. En dan heb ik het over de wooncorporaties, de projectontwikkelaars en de bouwbedrijven. De voornaamste opdracht die we meegeven: zorg voor voldoende betaalbare koop- en huurwoningen én bouw voor de toekomst.

Wie energiezuinig bouwt en rekening houdt met de natuur en het klimaat, kan bij ons slagen. Dat is wat we als gemeente willen. Zodat we nu én in de toekomst nog gezond en prettig kunnen leven in onze prachtige gemeente.

Die verantwoordelijkheid zullen we met elkaar moeten dragen. Van visie tot oplevering.

Bart Porskamp

Wethouder gemeente Oost Gelre



Samenvatting

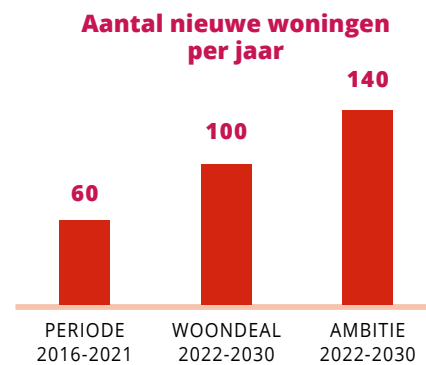
In deze woonvisie vertellen we hoeveel woningen we in onze gemeente de komende jaren willen gaan bouwen, wat voor een soort woningen en waarom. We beseffen dat niet alles kan en mag. We hebben te maken met wetten, afspraken en ontwikkelingen op allerlei andere gebieden. De toekomst is niet helemaal te voorspellen, dus als het nodig is kunnen we bijsturen. Maar we gaan met veel energie aan de slag en geven volop ruimte voor groei!

Ambitie 1: Meer woningen bouwen

In onze gemeente zijn er te weinig woningen. Daarom willen we in negen jaar tijd 1.265 woningen bouwen die passen bij wat onze inwoners nodig hebben. Het gaat daarbij vooral om betaalbare woningen in de grote, maar ook in de kleine kernen. Die woningen zijn bestemd voor de eigen inwoners, binnen- en buitenlandse arbeidskrachten en mensen die van buiten de regio hier komen wonen.

We hebben als regio Achterhoek met de rijksoverheid een afspraak gemaakt voor de jaren tot en met 2030. Onze gemeente gaat tenminste 895 woningen bouwen. Dat zijn er elk jaar bijna 100.

Maar onze eigen ambitie ligt dus hoger: 140 woningen per jaar. Dat zijn er meer dan de 60 woningen die we gemiddeld in de afgelopen 6 jaar hebben gebouwd. Dus samen met onze partners gaan we op z'n Achterhoekse gezegd: D'ran!



Ambitie 2: Meer variatie in woningen

Zoveel mensen, zoveel wensen. Want waar ga je bouwen? In welke stijl, voor welke prijs? Hoe groot moet die woning zijn? En zijn er misschien nog bijzondere aanpassingen nodig? Voor onze gemeente is het vooral belangrijk dat we betaalbare woningen bouwen. Daarom is een derde van de woningen die we gaan bouwen bedoeld voor de sociale huur. Nog eens een derde bestaat uit betaalbare koopwoningen tot € 355.000. Verder hebben we aandacht voor woningen die vooral voor ouderen geschikt zijn. Denk daarbij aan huizen zonder drempels en trappen. Of aan het wonen in hofjes, zodat mensen elkaar gemakkelijk ontmoeten. En natuurlijk hebben we ook aandacht voor woningen voor mensen die zorg nodig hebben, zoals mensen met dementie.

Tot slot is er veel vraag naar woningen voor één of twee personen. Is dat voor een korte periode, dan komt 'flexwonen' in beeld. Dat zijn kleine betaalbare woningen die op zichzelf staan, met een eigen keuken, badkamer en toilet. Ze worden vaak gebouwd in groepen. Ze zijn geschikt voor mensen die snel en tijdelijk een woonplek nodig hebben.

Maar ook voor mensen die voor langere tijd een woning zoeken, kan een klein formaat een oplossing zijn. Wat ons betreft bouwen we meer 'small houses' (van maximaal 70m²), boven- en benedenwoningen, kleinere appartementen en kleinere huizen met een tuintje, die geschikt zijn voor starters en ouderen.

Ambitie 3: Duurzaamheid, natuur en klimaat

We willen graag een 'groene' gemeente zijn. Dat betekent dat we het klimaat en de natuur om ons heen belangrijk vinden. We sluiten ons aan bij het advies van de Rijksoverheid. We vangen het te veel aan regenwater op om droogte te voorkomen. En als er te veel water is, zorgen we dat onze straten niet overstromen. In de zomer willen we de hitte beperken. Dat doen we door bijvoorbeeld tegels te vervangen door gras of boomschors en meer bomen te planten. We willen meer struiken en bomen in de wijken. Dit zijn onderwerpen die we in 2023 aanpakken.

Door huizen goed te isoleren, gebruiken we met z'n allen minder energie. We willen dat er minder CO₂ vrijkomt en gaan daarom over van aardgas naar elektriciteit. Daar moet je rekening mee houden bij het ontwerpen van nieuwe woningen.

Dit geldt trouwens ook voor de bestaande huizen. We hebben daar kort geleden de Transitievisie Warmte voor geschreven. Daarin onderzoeken we hoe je zonder aardgas je huis kunt verwarmen. Dat kan bijvoorbeeld met warmtepompen, zonnepanelen of andere groene energie.

Die 'Transitievisie Warmte' gaan we in 2023 uitvoeren voor de wijken Hooiland in Lichtenvoorde en Groenlo Noord-West. Daar doen de belangrijkste partners in mee, zoals de woningcorporaties, Agem, Liander en uiteraard de bewoners. In het totaal willen we 2.600 woningen verbeteren. Dat hebben we ook zo afgesproken in de regionale woonagenda. Dat doen we onder andere volgens de Baanbrekende Aanpak, waarbij we gebruik maken van de subsidies die er al zijn.

Tot slot willen we bouwbedrijven aanmoedigen om biobased te bouwen. Daarbij maak je zoveel mogelijk gebruik van natuurlijke bouwmaterialen. Die blijken vaak bijzonder goed te isoleren. Het doel is dat we minder gebruik maken van aardolie en aardgas. Daardoor komt er minder CO₂ in de atmosfeer. We hebben met Rijksoverheid afgesproken dat we zuinig omgaan met energie en grondstoffen. Zo staat het ook in de regionale woonagenda. In 2030 zal de zeker helft van de bouwconomie zich hieraan houden.

Wat is natuurinclusief?

Bij natuurinclusief bouwen houden we rekening met de natuur om ons heen. Zowel de planten als de dieren. We letten daarbij op of het ontwerp van het gebouw dieren voldoende schuilplaatsen biedt en gelegenheid tot het maken van nesten. Bouwbedrijven gebruiken zoveel mogelijk natuurlijke materialen. Bij de inrichting van de omgeving kijken we wat er mogelijk is: groene daken, geveltuinen, planten en struiken. Dit alles zorgt voor een gezonde omgeving voor mens en dier.



Foto: Erve 't Loo Harreveld

1. Bouwen voor de toekomst

De Deense natuurkundige Niels Bohr zei eens: 'Voorspellen is moeilijk, vooral als het om de toekomst gaat.' Dat is een waarheid als een koe. Want wie kon drie jaar terug voorspellen dat we te maken zouden krijgen met corona, een oorlog in Oekraïne en torenhoge inflatie? En dat we ook nog eens te maken zouden krijgen met een crisis op het gebied van wonen, stikstof, vluchtelingen, energie en personeel? Dit werkt allemaal door in wat we de 'woningmarkt' noemen. We bedoelen daarmee het aanbod van en de vraag naar van woonruimte. Het gaat daarbij om koophuizen en huurhuizen. Daarbij kijken wat er nú is, maar dus vooral wat we in de toekomst nodig hebben.

Rente en huizenprijzen

De rente was in het begin van 2022 nog nooit zo laag. Er werd niet genoeg gebouwd en de koopwoningen waren erg duur. Ook de huurprijzen op de vrije markt waren enorm hoog. In juli besluit de Europese bank voor het eerst in 11 jaar de rente te verhogen. Daardoor stijgen de hypotheekrentes. Samen met de hogere bouwkosten zorgt dit voor een kantelpunt op de woningmarkt. De verkoop van woningen neemt sterk af en de verkoopprijs stijgt minder snel. Het aantal woningen dat te koop staat groeit. In de drie maanden daarna daalt de gemiddelde verkoopprijs met 5,8%. Volgens de NVM is dit de snelste prijsdaling die ooit is gemeten. Over het hele jaar gezien daalt de gemiddelde verkoopprijs met 6,4%.

Hogere kosten

Op 24 februari 2022 valt Rusland Oekraïne binnen. De energie wordt duurder, omdat Europa minder Russisch gas invoert. Er zijn te weinig vakmensen en materialen. Daardoor stijgen de bouwkosten voor nieuwe woningen. Bouwbedrijven krijgen ook nog eens te maken met hogere eisen voor nieuwbouw. En de inflatie bereikt in september 2022 een recordhoogte van 17,1%.

Van nationaal via regionaal naar lokaal

De overheid beseft dat er snel gebouwd moet worden. In maart 2022 komt de minister met de Nationale Woon- en Bouwagenda en het programma Woningbouw. Die sluiten goed aan bij de ontwikkelingen in de Achterhoek. De regiogemeenten zijn op dat moment al bezig met hun eigen Woonagenda. Zij zetten hun plannen op een rij en stemmen die onder andere af met de woningcorporaties. Daarna volgt het overleg met de provincie Gelderland. Op 8 maart 2023 hebben de gemeenten uiteindelijk de regionale woondeal getekend. In heel Gelderland worden tot en met 2030 zo'n 104.000 woningen gebouwd. Het aandeel van de Achterhoek: 8.390 woningen.

Wonen in Oost Gelre

De 'Regionale Woonagenda 2023-2030' heeft de titel 'Goed wonen in een vitale regio'. Het omschrijft kort en krachtig de situatie in de Achterhoek op dit moment. We hebben in onze regio veel variatie aan woningen en woonmilieus, landschappen met veel afwisseling en hechte gemeenschappen. Onze gemeente is veelzijdig en groen, staat er in de ontwerp- omgevingsvisie 'Groen en verbonden Oost Gelre 2040'. De inwoner staat in verbinding met het landschap en met elkaar. Een plek waar je goed woont, werkt en je vrije tijd door kan brengen.

Oost Gelre heeft twee grote kernen. Groenlo is de vestingstad met een rijk verleden. Lichtenvoorde heeft veel voorzieningen en heeft een wat dorpsker karakter. Daarnaast zijn er zes kleine kernen: Zieuwent, Harreveld, Lielvelde, Vragender, Mariënvelde en Zwolle. Tot slot heb je dan nog het buitengebied rondom al die kernen. In deze woonvisie kijken we wat deze kernen en het buitengebied bijzonder maakt en wat ze nodig hebben.

Naoberschap

Onze gemeente staat bekend om een bloeiend verenigingsleven, dat jong en oud verbindt. Het naoberschap is hiervoor belangrijk. Er is veel werk, vooral bij bedrijven die actief zijn in de industrie, het transport en de bouw. Maar ook innovatieve bedrijven dragen daar sterk aan bij. Na Doetinchem heeft Oost Gelre de meeste banen in de Achterhoek. Dat geldt voor de aantallen, maar ook in verhouding met ons inwonertal. Daarnaast is Oost Gelre bij uitstek een evenementengemeente. Denk daarbij aan de Zwarte Cross en de Slag om Grolle in Groenlo. Of aan het bloemencorso in Lichtenvoorde dat ook landelijk bekend is. Tot slot bepaalt ook het platteland voor een belangrijk deel het karakter van onze gemeente. Dit is belangrijk voor toerisme en de boerensector. Hier kun je wandelen, fietsen en van de natuur genieten. Al van vroeger uit zijn hier boerenbedrijven groot en sterk vertegenwoordigd.

De behoefte aan woningen is niet alleen groot, maar verandert ook

We staan in onze regio voor een paar behoorlijke uitdagingen. Het is niet alleen dat veel mensen op zoek zijn naar een woning, maar ook hun wensen veranderen. Bovendien willen veel mensen van buiten onze regio hier komen wonen, vaak vanwege hun werk. Soms is dat voor een korte tijd en dat zie je dan terug in hun woonwensen.

Er wonen hier meer oude mensen dan jonge. Als je het vergelijkt met de rest van Nederland, zie je hier minder gezinnen met jonge kinderen. En dat is nou net de groep die voor ons als gemeente en regio zo belangrijk is. De jonge gezinnen die hier al zijn, willen we ook graag hier houden. We helpen hen graag aan een eerste geschikte woning. Nu leven oudere bewoners nog vaak alleen of met z'n tweeën in een grote ééngezinwoning. Het zou mooi zijn als zij 'doorstromen' naar een woning die bij hen past. Op die manier komt er weer een woning vrij die geschikt is voor een jong gezin.

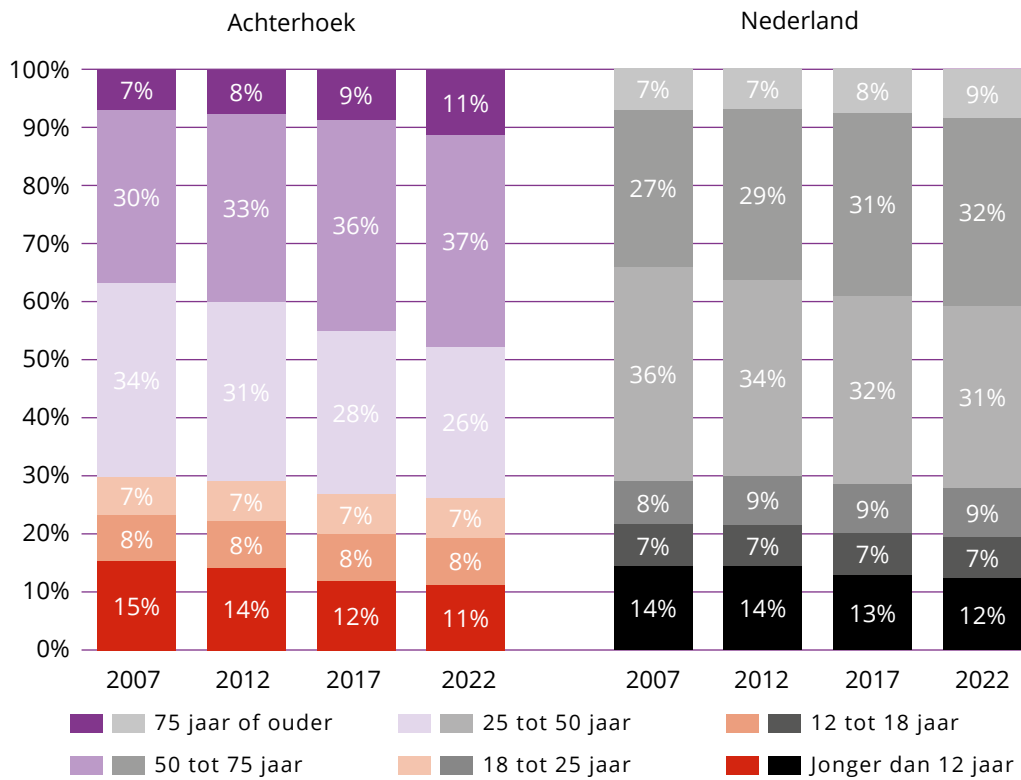
Het blijkt dat 84% van de ouderen wel wil verhuizen naar een kleinere woning in de eigen kern. En 94% vindt het belangrijk dat hulpbehoevende mensen kunnen verhuizen naar woningen in de buurt van zorgvoorzieningen. Ten slotte ziet de grootste groep (80%) graag dat we ook in de kleine kernen woningen bouwen.

Samenstelling van de bevolking

Het aantal mensen dat in ons land geboren wordt en sterft is ongeveer gelijk. Toch komen er steeds meer mensen in Nederland. De laatste jaren zijn dat er elk jaar zo'n 100.000. Gemiddeld komen er dus 6,6 op de 1000 inwoners bij. Dat komt omdat er meer mensen naar Nederland komen, dan dat mensen naar het buitenland vertrekken. Ook in de Achterhoek neemt de bevolking toe, maar minder dan gemiddeld in Nederland. De laatste jaren ging het om 0,4 mensen per 1.000 inwoners. Onze gemeente groeit ongeveer met 0,2 per 1.000. In Oost Gelre vergrijsst de bevolking, alleen neemt het aandeel ouderen sneller toe gemiddeld in Nederland. Op dit moment is bijna de helft van onze inwoners ouder dan 50 jaar. Maar ook het aandeel jongeren neemt af (ontgroening). Het aandeel jonger dan 12 jaar is in de Achterhoek de laatste vijf jaar gedaald van 15% naar 11%. De daling was in de rest van Nederland kleiner.

In Nederland komen er elk jaar ongeveer 60.000 huishoudens bij. Dat is een groei van ongeveer 0,9%. In de Achterhoek is dat gemiddeld zo'n 0,3% per jaar. Doetinchem groeit wat dat betreft in de regio het hardst (0,6%), gevolgd door Oost Gelre (0,4%). Voor een deel is dit te verklaren omdat steeds meer mensen alleen wonen. Je leest meer over de veranderingen van onze bevolkingsopbouw in de bijlage 1.

Ontwikkeling leeftijdsopbouw bevolking, Regio Achterhoek en Nederland, 2007, 2012, 2017, 2022



Bron: CBS, 2022. Bewerking: Team Moventem



Foto: Hamalandschool Lichtenvoorde

Waar we onze plannen op baseren

In het vorige hoofdstuk hebben we het gehad over de ontwikkelingen die van invloed zijn om de woningbehoefte. Maar je kunt niet zomaar klakkeloos huizen gaan bouwen. In Nederland gebeurt dat in goed overleg. Onze woonvisie sluit aan op het beleid van de Rijksoverheid en de Provincie Gelderland. Die hebben hun uitgangspunten en aanwijzingen omschreven in verschillende agenda's. We zetten de belangrijkste op een rij.

Nationale Woon- en Bouwagenda

In de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) brengt het ministerie de oorzaken van de wooncrisis in beeld. De conclusie is dat de Rijksoverheid veel meer moet gaan sturen in de woningbouw. Als je het overlaat aan de bouwbedrijven en projectontwikkelaars, dan komt het niet van de grond, zo blijkt. En ook de provincies en de gemeenten kunnen samen het tekort aan woningen niet oplossen. Het rijk gaat nu bepalen dat we meer gaan bouwen en ook voor wie.

Er moeten genoeg goede en betaalbare woningen komen. Daar moeten alle partijen aan meedoen: het Rijk, de andere overheden, corporaties, bouwbedrijven en architecten, stedenbouwkundigen, vastgoedontwikkelaars, investeerders en alle andere betrokkenen.

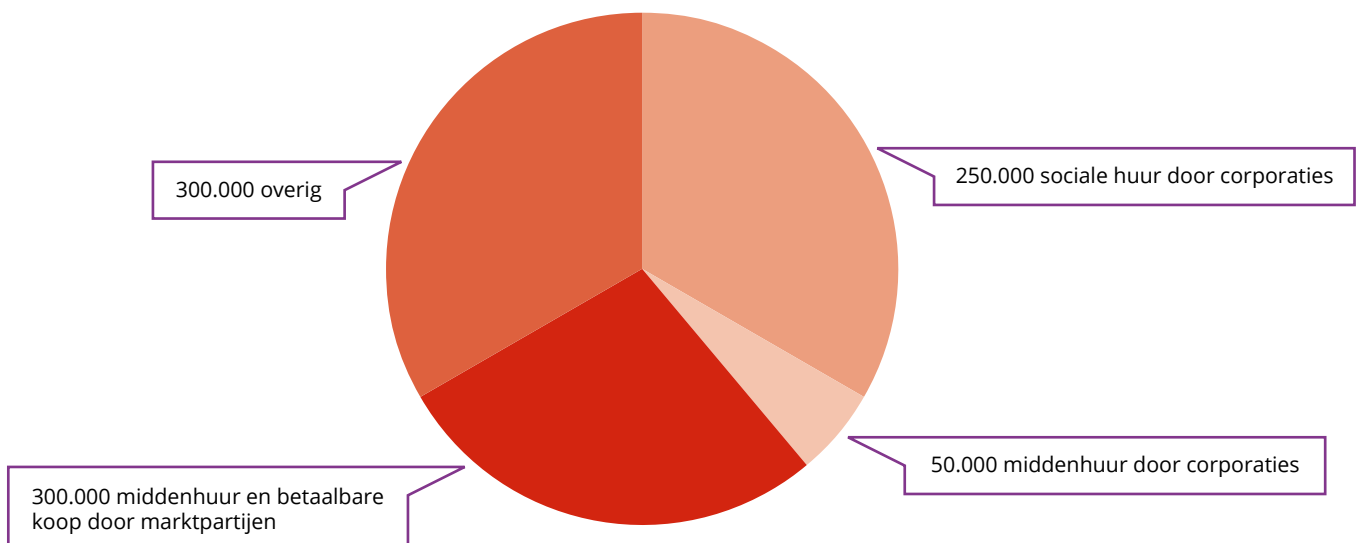
Het belangrijkste is dat we 900.000 woningen bouwen van 2022 tot en met 2030. Twee op de drie woningen moeten betaalbaar zijn. Daar spelen de wooncorporaties een belangrijke rol. De vraag is of zij 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur (onder €1.000 per maand) kunnen bouwen.

Daarnaast mikken we op 300.000 betaalbare koopwoningen (onder €355.000), dan wel middenhuur door overige partijen.

Wat is een sociale huurwoning?

Een sociale huurwoning is een woning die wordt verhuurd aan huishoudens met een laag inkomen. De huurprijs van deze woningen is lager dan de huurprijs van vrije sector woningen. De woningen zijn eigendom van woningcorporaties en zijn bedoeld voor mensen die vanwege hun inkomen of andere omstandigheden moeite hebben om een woning te vinden op de reguliere woningmarkt

Verdeling 900.000 woningen naar segment



Bron: BZK

Programma's

Als vervolg op deze Nationale Woon en Bouw Agenda zijn zes programma's opgesteld.

Programma Woningbouw

Het 'Programma Woningbouw' gaat over hoe we de woningbouw van initiatief tot oplevering kunnen versnellen. Dat vraagt een sterke regie vanuit de overheid. Daarbij is aandacht voor het bouwen op grote locaties. De Rijksoverheid helpt regio's – ook financieel - om deze bouwopdracht uit te werken in regionale woondeals.

Programma Betaalbaar wonen

In het 'Programma Betaalbaar wonen' kijken we naar de bestaande woningvoorraad. Door het tekort aan woningen zijn de prijzen heel hoog. De prijzen zullen dalen als we meer woningen gaan bouwen voor mensen met een middeninkomen. Dit programma wil ook voor de mensen met een laag inkomen minder woonlasten gaan betalen. Huurders en kopers moeten beter beschermd worden.

Programma Een thuis voor iedereen

Het 'Programma Een thuis voor iedereen' richt zich op genoeg betaalbare woningen voor aandachtsgroepen. Die groepen vragen om de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Daarom nemen verschillende gemeenten een deel van dit soort woningen voor hun rekening. Er zijn trouwens ook aandachtsgroepen die nauwelijks behoefte hebben aan zorg en ondersteuning. In deze agenda is extra aandacht voor het combineren van wonen, zorg, welzijn en werk. Gemeenten moeten het bouwen van woningen voor alle aandachtsgroepen opnemen in de woonzorgvisie. Die woonvisies zullen in het voorjaar van 2024 klaar zijn.

Programma Wonen en zorg

Het 'Programma Wonen en zorg' richt zich speciaal op ouderen. Voor hen betekent goed wonen vooral dat er zorg en ondersteuning in de buurt is. En omdat er de komende jaren meer ouderen bij komen, is er ook meer vraag naar dit soort woningen. Ouderen verwachten in hun woning comfort en gebruiksgemak. Ze willen goede voorzieningen in de buurt, zoals openbaar vervoer, winkels en een plek om elkaar te ontmoeten en om te bewegen.

Wat zijn aandachtsgroepen?

Bij de term 'aandachtsgroepen' gaat het om mensen die vanuit de gemeente extra aandacht verdienen. Denk daarbij aan mensen met een beperking, laaggeletterden, ouderen, mensen met psychische problemen, dak- en thuislozen, etc. Door hen extra aandacht te geven kunnen ze beter meedoen in de samenleving. Dat kan in de vorm van extra zorg en ondersteuning, het aanpassen van de omgeving of de toegang tot gebouwen.

Wat zijn geclusterde woonvormen?

Geclusterde woonvormen hebben minstens vijf woningen met een ontmoetingsruimte. Ze zijn voor de helft of meer bestemd voor 55-plussers en er kan zorg aanwezig zijn, maar dat hoeft niet.

zie www.monitorgeclusterdewonen.nl/toelichting

Programma Duurzaamheid

De komende jaren worden er in Nederland 900.000 woningen gebouwd. Daarvan zijn er minstens 290.000 voor ouderen. Het gaat om 170.000 nulredenwoningen (zonder trappen en drempels), 80.000 woningen in geclusterde woonvormen en 40.000 nieuwe verpleegzorgplekken.

In het 'Beleidsprogramma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving' stelt dat duurzaam wonen de nieuwe standaard is. Over 7 jaar zijn gebouwen veel beter geïsoleerd. We

koken we elektrisch en de cv-ketel is niet langer de standaard. We maken meer gebruik van warmtepompen om ons huis te verwarmen. We wekken via zonnepanelen vaker zelf energie op. We gebruiken groen gas en groene elektriciteit.

Er zijn nog meer ontwikkelingen! We gaan vaart brengen in de woningbouw door de huizen seriematig in fabrieken te maken. Bouwbedrijven zetten de onderdelen dan op de bouwplaats in elkaar. Het bouwen gaat sneller, terwijl er minder bouwvakkers nodig zijn. Verder houden we nog meer rekening met de natuur en het klimaat.

Het programma wil dit proces, dat al enige tijd gaande is, versnellen. Dat gebeurt aan de hand van vijf programmalijnen, waarvan vooral de eerste twee voor deze woonvisie belangrijk zijn.

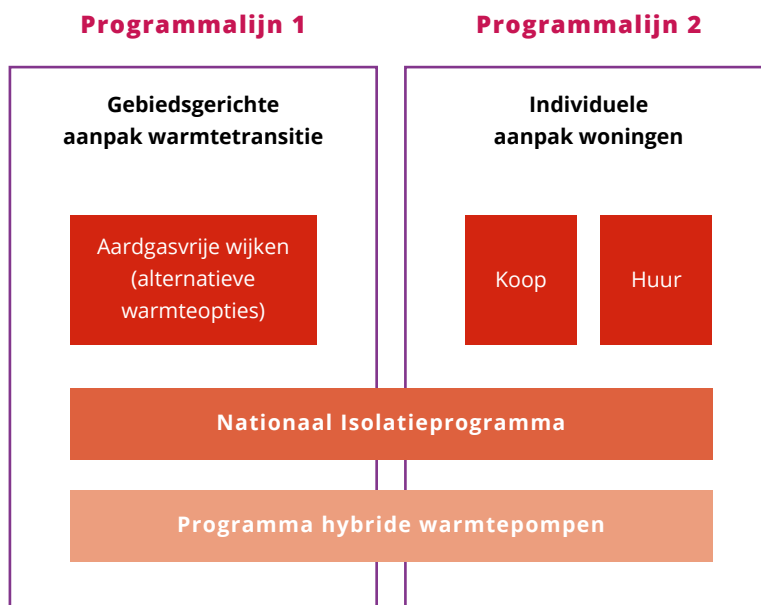
Bij de eerste programmalijn gaat het om de gebiedsgerichte aanpak van warmtetransitie. Daarin spelen de gemeenten een centrale rol. Zij schrijven een 'transitievisie warmte'. Die wordt vertaald naar een uitvoerings- en omgevingsplan.

Het Rijk zorgt voor

- voldoende ondersteuning en middelen voor gemeenten;
- een wetgevend kader;
- een subsidieregeling voor warmtenetten;
- een verbetering van de subsidieregeling SDE++ om bedrijven te stimuleren zelf zonne-energie op te gaan wekken en
- aanvullende financiële middelen om gebouw eigenaren betaalbaar aanbod te doen.

Met de tweede programmalijn wil de overheid woningeigenaren en verhuurders in actie laten komen.

De overheid zorgt dat zij toegang hebben tot informatie, helpt hen in het hele proces en stelt subsidies en financiering beschikbaar. Het gemeentelijk energieloket speelt hierin een belangrijke rol.



Wat bedoelen we met de warmtetransitie?

Met warmtetransitie bouwen we van fossiele brandstoffen als aardgas af en stappen we over naar meer duurzame en milieuvriendelijke oplossingen. Dit is nodig om de CO₂-uitstoot te verminderen en klimaatverandering tegen te gaan. Het goed isoleren van de woning gaat dan samen op met energie uit zonnepanelen.

Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid

Het zesde en laatste programma is het 'Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid'. Dit is vooral gericht op 'kwetsbare gebieden' in 19 gemeenten. Daar zijn geen Achterhoekse gemeenten bij. Dit zijn namelijk wijken en buurten waar veel mensen wonen die hulp en ondersteuning nodig hebben. Vaak zijn het arme mensen zonder werk, met psychische problemen. Een uitgebreide samenvatting van de NWBA en de programma's is te vinden in bijlage 2.

Nationale prestatieafspraken

Op 30 juni 2022 hebben Aedes, de Woonbond, Vereniging van Nederlandse Gemeenten en het Rijk Nationale prestatieafspraken gemaakt. Deze afspraken hangen samen met het afschaffen van de verhuurderheffing. Ze maken een aantal beleidsdoelen uit de Nationale Programma's concreet. Het gaat daarbij om zo'n 140 punten die gaan over beschikbaarheid, verduurzaming, betaalbaarheid, leefbaarheid en samenwerking en uitvoering. Een uitgebreide samenvatting is te vinden in bijlage 3.

Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030

In de regionale Woonagenda worden vier - uitdagende - opgaven benoemd:

- zorg dat je kan voldoen aan de grote én veranderende behoefte; zorg voor extra woningen voor arbeidskrachten en talenten;
- zorg voor voldoende woningen voor mensen van buiten de regio;
- blijf investeren in de woon- en leefomgeving.

En zijn drie ambities:

- een passende woning voor iedereen;
- goed wonen voor een gezonde en duurzame Achterhoekse economie en
- wonen als basis voor de leefbaarheid.

Om deze ambities te bereiken, werken overheden, woningcorporaties, maatschappelijke organisaties, de markt en de inwoners samen. We gaan daarbij uit van vier regionale programmalijnen:

- **Programmalijn 1: Vergroten woningvoorraad en versnelling productie.**

De woningbouwopgave bestaat uit drie onderdelen. Het doel is om 11.500 woningen te bouwen, waarvan 1.265 woningen in Oost Gelre. Dat zijn er meer dan de gemeenten in onze regio hebben afgesproken met het Rijk in de Regionale Woondeal. Daarin staat dat zij in ieder geval 8.390 woningen gaan bouwen tot en met 2030. Daarvan staan er straks 895 woningen in Oost Gelre.

Hoe die extra woningen gebouwd gaan worden, is hangt af van de situatie en de woningmarkt. Misschien wel zelfs tot voorbij 2030. Uit de Primos trendprognose van 2022 blijkt dat we 5.000 extra woningen nodig hebben. Daarnaast hebben we 4.000 woningen voor de binnenlandse en buitenlandse arbeidskrachten nodig. En 2.500 woningen gericht op jonge huishoudens en gezinnen van buiten de regio.

- **Programmalijn 2: Investeren in kwaliteit bestaande woningvoorraad.**

We gaan zoveel mogelijk woningen in kwaliteit en energiegebruik verbeteren. Dat betekent o.a. isoleren en voorzien van groene energie en levensloopbestendig maken. Maar denk daarbij ook aan het slopen en nieuwbouwen, het splitsen van woningen of bestaande gebouwen veranderen in woningen.

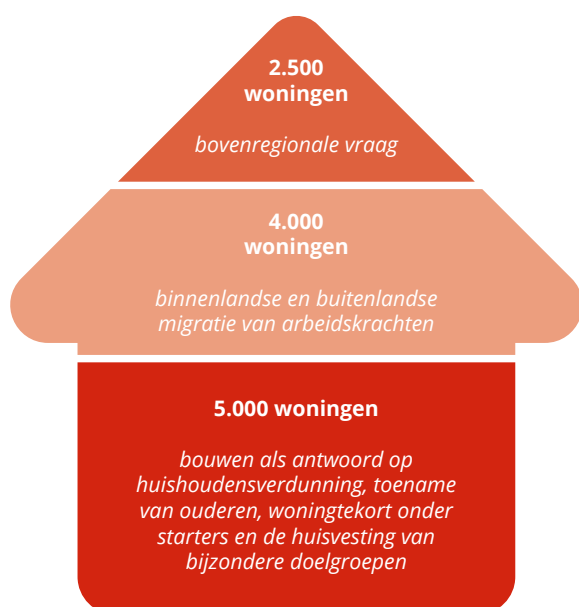
- **Programmalijn 3: De Achterhoek, een plek voor iedereen.**

Het gaat hierin vooral om het bouwen van woningen voor jonge huishoudens en starters, levensloopbestendige woningen en de combinatie wonen en zorg. Met de Rijksoverheid hebben we afgesproken dat in ieder geval 1/3 sociale huur- en 1/3 betaalbare koopwoningen komen. We hebben extra aandacht voor (geclusterde) woonvormen tussen thuis en verpleeghuis.

- **Programmalijn 4: Wonen als integrale gebiedsopgave.**

Met deze programmalijn streven we naar het behoud en de versterking van brede welvaart voor alle Achterhoekers. Er moet meer geld komen voor betere wegen en openbaar vervoer. Daarmee zijn we als regio goed bereikbaar. Daarnaast zal de tijd veel boerderijen en stallen vrijkomen. De kwaliteit van de natuur verdient aandacht, evenals het watersysteem en klimaatneutraliteit. Verder willen we meer variatie in het woningaanbod. Het is goed dat mensen gaan wonen in de buurt van trein- of busstations. Tot slot willen we meer ruimte geven aan nieuwe woonconcepten in een toekomstbestendig landelijk gebied.

Een uitgebreide samenvatting van de regionale woonagenda is te vinden in bijlage 4.



Onderverdeling regionale ambitie Achterhoek tot en met 2030 (RUIMTEVOLK, 2022).



Foto: Antoniushoeve Lichtenvoorde

2. Onze woonvisie

Als gemeente Oost Gelre omschrijven we onze woonvisie in drie ambities: meer woningen bouwen, meer variatie in woningen en duurzaamheid, natuur en klimaat. In elke ambities omschrijven wat de situatie is en wat we willen bereiken. Vervolgens vertellen we wat we daarvoor gaan doen en wat we van onze partners vragen.

Ambitie 1 : Meer woningen bouwen

De woningnood is groot in Nederland: er is veel vraag naar woningen en het aanbod blijft achter. We willen als gemeente Oost Gelre het woningtekort verminderen door meer woningen te bouwen. Dat is ook nodig om de voorzieningen van de gemeente op peil te houden en te versterken. Een aantal jaren lag de woningbouwproductie op een laag peil, maar nu staan alle seinen weer op groen om meer te gaan bouwen. Met het vaststellen van de 'Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030' door de gemeenteraden van de regio 8RHK, hebben de zeven Achterhoekse gemeenten de ambitie geformuleerd 11.500 woningen te bouwen in de periode 2022-2030. Tegelijk met de ontwikkeling van de regionale woonagenda liep het proces om tot een regionale woondeal te komen. Dit is een afspraak van de gemeenten in onze regio met de provincie en het Rijk. In de Regionale woondeal 2022-2030 Achterhoek is afgesproken dat de zeven gemeenten tenminste 8.390 woningen bouwen in die periode.

In de Regionale woondeal 2022-2030 Achterhoek worden specifiek:

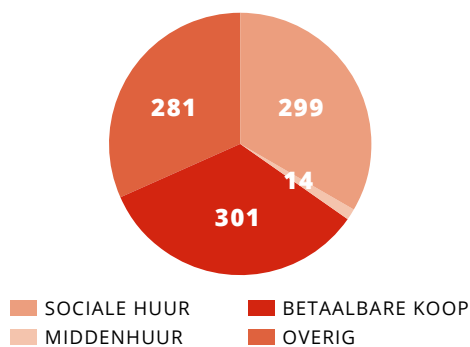
"afspraken gemaakt over de bouw van 8.390 woningen. De regio Achterhoek heeft voor de lange termijn een achterliggend geambieerd doel van 11.500 woningen. De 3.110 woningen die leiden tot het geambieerde doel zullen worden ontwikkeld middels adaptieve programmering en met vergelijkbare aandelen betaalbare woningen. Bij goede vordering van afspraken in deze deal en gebleken behoefte aan deze extra woningen in de regio zal het gesprek over het adaptieve deel gevoerd worden, onder meer tijdens de jaarlijkse gesprekken in het kader van monitoring."

Wat willen we bereiken?

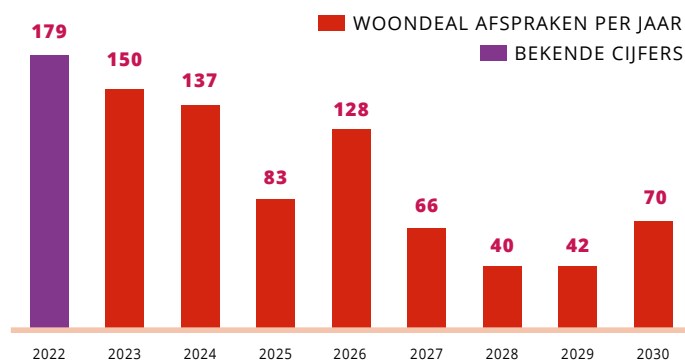
Oost Gelre heeft met de regionale woondeal toegezegd tenminste 895 woningen te bouwen, binnen een geambieerd doel van 1.265 woningen¹.

¹ Dit zijn beide bruto getallen, dat wil zeggen nieuwbouw/toevoeging zonder met sloop/onttrekking rekening te houden. Het betreft de periode 2022 t/m 2030. Het college van Oost Gelre heeft ingestemd met de regionale woondeal op 10 januari 2023; de gemeenteraad heeft op 14 februari 2023 de regionale woonagenda vastgesteld.

AFSPRAAK OOST GELRE IN REGIONALE WOONDEAL



AFSPRAKEN PER JAAR



Van de 895 zijn er 299 (33%) voorzien als sociale huurwoning, door corporaties of zorginstellingen. Het aantal betaalbare woningen (koop tot €355.000 en middenhuur) is met 315 woningen nog iets groter (35%).

Wat gaan we daarvoor doen?

Het aantal van 895 woningen en de verdeling over de jaren is tot stand gekomen op basis van bestaande plannen. Over een deel van deze plannen bestaat nog onzekerheid, wat betreft financiering, haalbaarheid, programmering en/of aantallen. Het zal duidelijk zijn dat de onzekerheid groter is naarmate het geplande jaar van oplevering verder weg ligt. We houden dan ook een vinger aan de pols om te zorgen dat we voldoen aan de afgesproken aantallen in de gewenste prijscategorie.

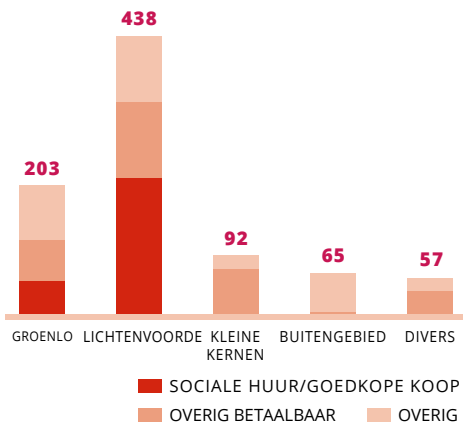
De woningcorporaties hebben een aanbod gedaan over de woningaantallen die zij willen realiseren. Deze zijn voor een deel gekoppeld aan concrete projecten, maar voor een deel nog niet. De focus ligt daarbij op locaties waar de grond eigendom van de gemeente is.

Bij de uitvoering van de afspraak uit de regionale woondeal zijn vooral de totaalaantallen en de aantallen sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen van belang, zo hebben Rijk en provincie duidelijk gemaakt. Een achterstand in een bepaald jaar hoeft geen probleem te zijn, als duidelijk is dat die in een volgend jaar ingehaald kan worden. De monitoring kijkt dus niet alleen naar het verleden, maar ook naar de toekomst, naar de planvoorraad en de procedurele voortgang daarvan. Er wordt niet op projectniveau gemonitord, met uitzondering wellicht van heel grote projecten.

Huidige plannen en uitbreidingsplannen

Voor de gemeente is ten eerste van belang dat de huidige projecten een reëel zicht op het behalen van de doelstellingen bieden. Daar wordt in deze woonvisie de aanzet voor gegeven. Vervolgens komt het aan op monitoring en bijsturing. In 2022 hebben de opleveringen in ieder geval (ruimschoots) aan de afspraak voldaan. Er zijn 179 woningen gebouwd, waarvan 80% in het betaalbare segment.

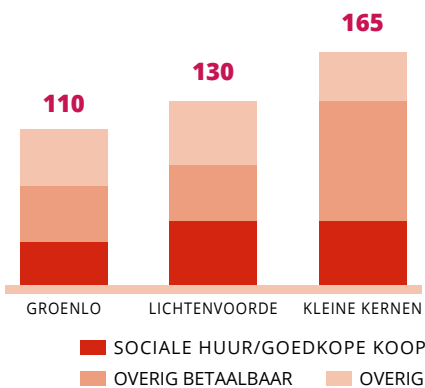
BESTAANDE PLANNEN



De op dit moment bestaande plannen tellen op tot 855 woningen, met de verdeling die in de figuur is weergegeven². Dit betekent dat de bestaande plannen nog niet voldoende zijn om aan de afspraak uit de regionale woondeal te voldoen. Met name moet nog een deel van het aanbod van de woningcorporaties een plaats krijgen in concrete projecten.

² De categorie divers heeft betrekking op een inschatting van de functiewijzigingen en woningsplitsingen. Jaarlijks zijn er daarvan een aantal, maar de locatie is nog niet bekend. Voor de exacte cijfers, zie bijlage 6.

VOORSTEL UITBEREIDINGSPLANNEN

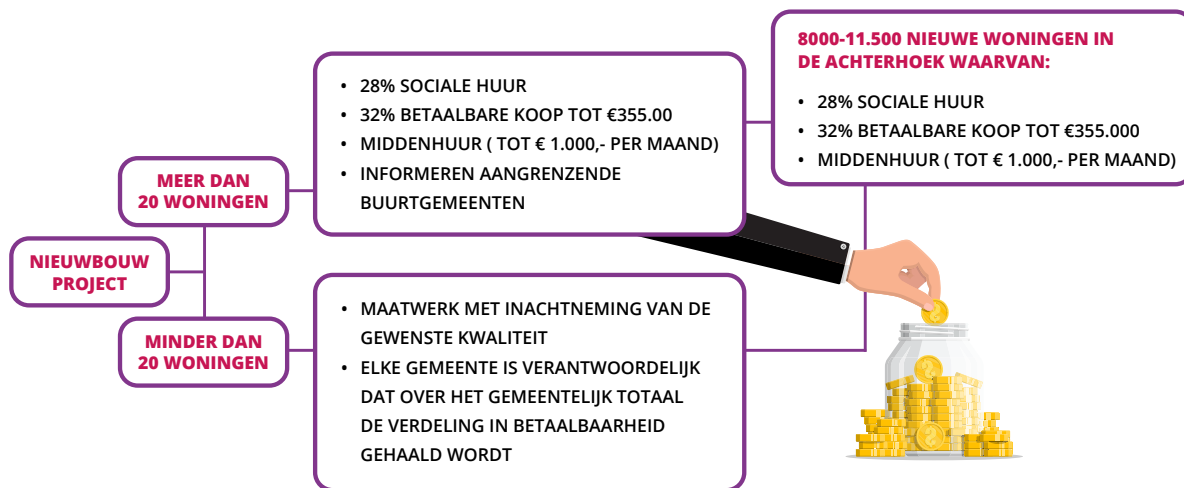


Om toekomstige planuitval op te vangen, ruimte te bieden aan nieuwe plannen én om op weg naar 2030 voldoende ontwikkelmogelijkheden te hebben, is het gewenst de komende jaren nieuwe plancapaciteit te ontwikkelen. Met het geambieerde doel van 1.265 woningen betekent dit een extra plancapaciteit van ruim 40%. Het collegeakkoord van juni 2022 spreekt de ambitie uit om zowel bij Groenlo als Lichtenvoorde een nieuwe woonwijk te ontwikkelen, zoals ook in de concept Omgevingsvisie is opgenomen. Daarnaast is het wenselijk dat voor de kleine kernen ruimte voor nieuwe plannen bestaat. De verdeling van de aantallen is indicatief, maar het is in ieder geval gewenst dat er in elke kern voldoende uitbreidingsmogelijkheden zijn. Hierbij moet worden opgemerkt dat in de regionale woonagenda is afgesproken dat het aantal woningen boven het afgesproken aantal uit de regionale woondeal adaptief geprogrammeerd wordt. Dit geldt onder meer voor de toevoeging van sociale huurwoningen.

Kwalitatieve toetsingscriteria

Door de afspraken in de regionale woonagenda en de regionale woondeal zijn de kwalitatieve toetsingscriteria vernieuwd en hoeft de behoefte per project niet meer te worden aangetoond. Voorop staat nu het zo snel mogelijk toevoegen van woningen en het verbeteren van de kwaliteit van de omgeving. De keuze tussen inbreiding en transformatie enerzijds en uitbreiding anderzijds wordt pragmatisch gemaakt. Elke gemeente in de regio is vrij in de invulling van de eigen ambitie en verdeelt deze naar behoefte over de kernen, binnen landelijke voorschriften en afspraken.

Voor nieuwbouwprojecten wordt het volgende stroomschema gebruikt:
(z.o.z.)



In de kleine kernen was de ‘Ruimtelijke verkenning wonen kleine kernen Oost Gelre’ (september 2019) leidend. Ook hierin waren de regionale toetsingscriteria van destijds opgenomen, die niet meer van toepassing zijn. Er is behoefte aan een nieuwe leidraad omdat veel van de ambitie van destijds inmiddels is gerealiseerd.

- Om de afspraak over het realiseren van 895 woningen in de periode 2022-2030 volgens de toegezegde verdeling waar te kunnen maken, zijn (onder andere) een aantal zaken van belang:
 - Een nauwkeurige administratie van de voortgang van de projecten en de ontwikkeling van nieuwe projecten. Dat is niet alleen voor de (interne) sturing van belang, maar ook vanwege de periodieke monitoring op regionaal niveau door middel van de Achterhoekse woon- & vastgoedmonitor;
- Duidelijke kaders bij de toetsing van en afstemming tussen projecten;
- Helderheid over de financiële consequenties van projecten, niet alleen op projectniveau maar ook op gemeentelijk niveau;
- In de loop van 2023 wordt, in goed overleg met de corporaties, zoveel als mogelijk vastgelegd in welke projecten het aandeel van de corporaties gerealiseerd wordt voor zover dat nog niet bekend is met een uitsplitsing naar jaartal en categorie. Dit is een doorlopend proces, dat na die tijd periodiek herhaald wordt;
- We actualiseren ons grondprijsbeleid, waarin een realistische prijs voor sociale huurwoningen door corporaties is opgenomen;
- We actualiseren ons grondbeleid, waarin we meer regie nemen en instrumenten opnemen om betaalbare woningen mogelijk te maken;
- Bij grotere particuliere ontwikkelingen is de richtlijn dat tenminste een derde van de woningen gerealiseerd wordt als sociale huurwoning en een derde als betaalbare koopwoning;
- Het is de ambitie om, naast de bestaande plannen, elke kern de mogelijkheid te geven extra uit te breiden zodat het geambieerde doel van 1.265 woningen in zicht komt. Indicatief gaat het om 110 woningen in Groenlo, 130 woningen in Lichtenvoorde, 30 woningen in de kernen Zieuwent, Lieveelde, Vragender, Mariënelde en Harreveld en 15 woningen in Zwolle;
- De richtlijn voor het programma bij de uitbreidingsplannen is een derde sociale huur/goedkope koop en een derde betaalbare koop;
- De ‘menukaart wonen Groenlo & Lichtenvoorde’ wordt vervangen door kwalitatieve toetsingscriteria die aan de hand van de regionale woonagenda en de regionale woondeal worden uitgewerkt. De uitgangspunten uit deze woonvisie worden daarin meegenomen;
- De ‘Ruimtelijke verkenning wonen kleine kernen Oost Gelre’ wordt geactualiseerd aan de hand van de regionale woonagenda en de regionale woondeal. De uitgangspunten uit deze woonvisie worden daarin verwerkt.
- In de kleine kernen zijn weinig sociale huurwoningen. Om de doelgroep voor sociale huur toch goed

te bedienen, wordt de categorie goedkope koop gebruikt (tot € 250.000) die ook in de regionale woonagenda gebruikt wordt.

- De bestaande verordening Starterslening, waarin een starter een lening met bijzondere voorwaarden kan aanvragen voor een woning van maximaal € 325.000, blijft bestaan.
- We zijn actief betrokken bij de actiepunten uit de uitvoeringsagenda van de regionale woonagenda, die horen bij programmaliijn 1 (zie bijlage 4).

Wat vragen we van onze partners?

- Inzet van de woningcorporaties om, in goed overleg, afspraken te maken over de projecten die zij realiseren in het kader van hun aanbod;
- Medewerking van bouwers en ontwikkelaars om bij grotere ontwikkelingen tenminste een derde van de woningen te realiseren als sociale huurwoning en een derde als betaalbare koopwoning;
- De provincie draagt bij in de financiering van ambtelijke capaciteit (Actieplan Wonen);
- De provincie subsidieert een deel van de onrendabele kosten voor het realiseren van sociale huurwoningen (Actieplan Wonen);
- Het Rijk investeert mee in de bereikbaarheid van de regio;
- Het Rijk financiert een deel van de onrendabele toppen;
- Het Rijk draagt bij aan voldoende goede ambtelijke capaciteit;
- Voldoende stikstofruimte om woningbouwplannen mogelijk te maken. Dit speelt voornamelijk in de gemeenten Winterswijk, Oost Gelre en Aalten. Deze gemeenten en de provincie gaan in 2023 in kaart brengen welke knelpunten te verwachten zijn en kijken samen met de rijksoverheid naar mogelijke oplossingen.



Foto: Oranjestraat Groenlo

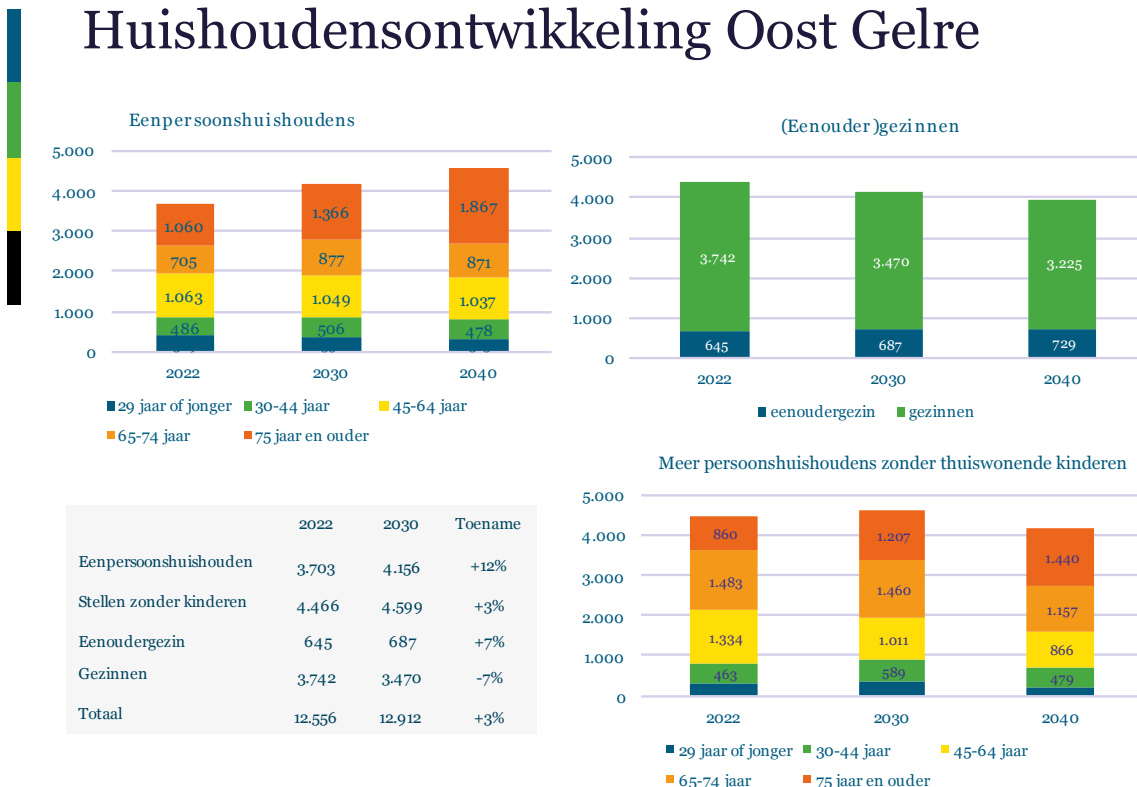
Ambitie 2: Meer variatie in woningen

De woningvoorraad in Oost Gelre is vrij eenzijdig samengesteld. Er zijn veel grondgebonden eengezinswoningen, meestal in de koopsector en vaak met een behoorlijke oppervlakte. Dat is verklaarbaar en past bij de historie van de gemeente en de regio. Maar in de regionale woonagenda wordt geconstateerd dat dit in de Achterhoek in toenemende mate een probleem vormt. Veel woningen passen niet bij de levensfase of woonbehoefte van de huidige woningzoekenden. Met name voor jonge huishoudens, starters, ouderen, arbeidskrachten en aandachtsgroepen geldt dat er een grote behoefte is aan meer betaalbare woningen op de Achterhoekse woningmarkt. Dat geldt ook voor Oost Gelre. De betaalbaarheid kan (ook) verbeterd worden door andere typen woningen te bouwen dan de al veel voorkomende typen. Het gaat dus om meer variatie in woningtypen, die beter aansluiten bij de wensen van specifieke doelgroepen en ook betere kansen bieden om de betaalbaarheid te waarborgen. Te denken valt aan:

- Small houses (maximaal 70m², met reguliere voorzieningen, permanent): interessante optie voor goedkope koopsector, starters; pilot in Flierbos kan meer inzicht opleveren;
- Boven-benedenwoningen voor respectievelijk starters – senioren: ogen als grote eengezinswoningen, maar bedienen twee huishoudens in twee belangrijke doelgroepen;
- Levensloopbestendige grondgebonden woningen, primair voor senioren maar ook geschikt voor kleinere huishoudens;
- Patiowoningen;
- Studio/kleine appartementen;
- Flexwoningen

De prognose van de huishoudensontwikkeling³ laat voor Oost Gelre de demografische achtergrond zien van de veranderende woonbehoefte. Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt toe, met name in de leeftijdsgroep 75-plus. Het aantal gezinshuishoudens krimpt. En het aantal meerpersoonshuishoudens zonder kinderen groeit licht tot 2030, maar neemt daarna naar verwachting af.

Huishoudensontwikkeling Oost Gelre



Wat willen we bereiken?

We willen dat het aanbod van woningen beter aansluit bij de wensen van reguliere woningzoekenden zoals jonge huishoudens, starters en ouderen. Ook willen we de aandachtsgroepen beter bedienen. Daarbij gaat het om de primaire aandachtsgroepen, mensen die vaak behoefte hebben aan een betaalbare sociale huurwoning met daarnaast zorg en ondersteuning:

- Mensen met sociale en/of medische urgentie onder wie mensen die dak- en thuisloos dreigen te worden;
- De statushouders;
- De uitstroom van mensen uit een intramurale instelling.

Ontheemden uit de Oekraïne

Een bijzondere groep die evenals de genoemde primaire aandachtsgroep recht heeft op huisvesting en verzorging, zijn de vluchtelingen uit Oekraïne. Op basis van een Europese Richtlijn biedt Nederland ontheemden recht op opvang en medische zorg, onderwijs voor minderjarige kinderen en de mogelijkheid om te werken. De Rijksoverheid heeft veiligheidsregio's gevraagd om in te zetten op opvang van ten minste 6 maanden en locaties die voor lange duur gebruikt kunnen worden. Op deze manier moet (veelvuldig) verhuizen en een ingewikkeld logistiek proces worden voorkomen. De gemeente Oost Gelre heeft ongeveer 80 plaatsen beschikbaar gesteld op locatie De Rank, voorheen verpleegstersflat en kantoorgebouw van zorginstelling Marga Klompé, behorend bij het zorgcentrum De Molenberg in Groenlo. Deze locatie is beschikbaar tot uiterlijk september 2024.

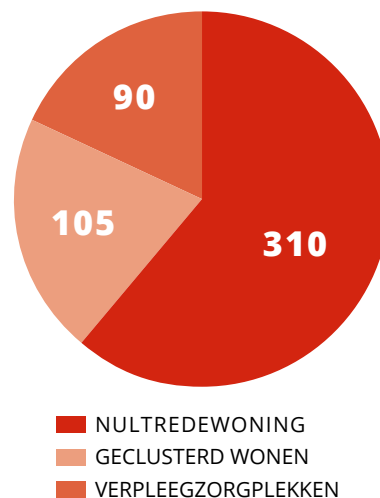
Ouderen

De in het programma Wonen en zorg voor ouderen aangekondigde regionale uitsplitsing van de huisvestingsopgave voor ouderen is inmiddels indicatief bekend geworden (zie bijlage 6). De regionale aantallen zijn indicatief naar rato toebedeeld aan Oost Gelre. Van de ruim 500 woningen die er voor ouderen gebouwd zouden moeten worden in onze gemeente, is een ruime meerderheid als nultredenwoning bedacht. Een kleiner deel moet geclusterd of als verpleegzorgplek gebouwd worden. Voor corporaties is het al zeer gebruikelijk om nieuwe woningen als nultredenwoning te realiseren. De particuliere markt ziet het ook steeds vaker als een kansrijk marktsegment. De gemeente wil het stimuleren, omdat het ouderen beter in staat stelt langer zelfstandig te wonen en omdat het goed is voor de woningmarkt. Het zijn immers vaak ouderen die een (inmiddels te) grote woning bewonen, die beter geschikt is voor een gezin met kinderen.

Bij geclusterd wonen gaat het om minimaal vijf wooneenheden met een gezamenlijke ontmoetingsruimte. Tenminste de helft van de woningen moet bestemd zijn voor 55-plussers en er kan sprake zijn van gezamenlijk ingekochte zorg, maar dat is niet noodzakelijk. We ondersteunen initiatieven voor een dergelijke woonvorm, van corporaties, CPO's en stichtingen als de Knarrenhof. De omgeving van woonzorgcentra in Lichtenvoorde en Groenlo is hiervoor goed geschikt, maar ook voor de kleine kernen is dit een toekomstbestendig perspectief. Ouderen zijn immers honkvast en willen graag in hun vertrouwde omgeving blijven wonen. Wat betreft de verpleegzorgplekken heeft in 2022 al een belangrijke ontwikkeling plaatsgevonden, met de nieuwbouw van Antoniusshove en Rapenburgerhof (Careaz) in Lichtenvoorde. In Groenlo heeft Marga Klompé gevorderde plannen voor vernieuwing van de gebouwen van het complex De Molenberg.

We willen ook de overige aandachtsgroepen beter bedienen. Het gaat hierbij om mensen waar het accent op

**INDICATIE PROGRAMMA
OUDEREN OOST GELRE**



woonruimte ligt en die minder tot geen behoefte hebben aan zorg en ondersteuning:

- Arbeidsmigranten;
- Studenten;
- Woonwagenbewoners.

In het algemeen geldt voor deze aandachtsgroepen dat ze in omvang toenemen. De woningcorporaties hebben te kampen met een lage mutatiegraad, een grote druk op de reguliere woningmarkt en een gebrek aan geschikte woningen. Ook ontbreekt het aan woningen die snel beschikbaar zijn voor crisissituaties. In de woonzorgvisie die in het voorjaar van 2024 wordt opgesteld, moet op basis van een goede analyse een werkbaar plan geformuleerd worden om deze problemen te verminderen.

Wat gaan we daarvoor doen?

- De huisvesting van de primaire aandachtsgroepen wordt nader uitgewerkt in de woonzorgvisie, die in samenwerking met betrokken partijen zoals de corporaties en de zorgsector zal worden opgesteld.
- Voor de korte termijn gaat de gemeente met de corporaties en betrokken zorgpartijen op zoek naar mogelijkheden om de huisvestingsmogelijkheden van de primaire aandachtsgroepen te verbeteren en de druk op de reguliere woningmarkt te verminderen. Het benutten van bestaand vastgoed en het creëren van tijdelijke woonvoorzieningen zijn daarbij de belangrijkste middelen.
- Hoewel niet goed te voorspellen is hoe lang de vluchtelingen nog (moeten) blijven, wordt al in 2023 gestart met de voorbereiding om een alternatieve locatie te vinden vooruitlopend op de sluiting van De Rank.
- De taakstelling van nultredenwoningen, geclusterde woningen en verpleegzorgplekken wordt in het kader van de woonzorgvisie nader geanalyseerd en krijgt een prominente plaats in die visie.
- We stimuleren de realisatie van nultredenwoningen, door corporaties en particuliere ontwikkelaars.
- De vergijzing maakt dat er meer dan in het verleden gelijkvloerse woningen nodig zijn. Meer inwoners kunnen door hun medische omstandigheid niet langer in een ongelijkvloerse woning blijven wonen. Het steeds langer zelfstandig willen blijven wonen in relatie tot het kunnen blijven ontvangen van hulp in een krappe arbeidsmarkt maakt dat het geclusterd bouwen van deze woningen nodig is. Inwoners kunnen elkaar dan beter ondersteunen en de mogelijke hulp kan efficiënter gegeven worden.
- We stimuleren initiatieven om geclusterde woonvormen te realiseren, door corporaties, ontwikkelaars, CPO's en stichtingen.
- We onderzoeken de mogelijkheden om bij de woonzorgcentra in Groenlo (De Molenberg) en Lichtenvoorde (omgeving gemeentehuis) de woningbouwopgave gericht op ouderen te intensiveren.
- In de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 vormt de huisvesting van arbeidskrachten een belangrijke pijler van de woningbehoefte: stagiairs, arbeidsmigranten, kenniswerkers en andere arbeidskrachten. Voor de huisvesting van arbeidsmigranten als aandachtsgroep, wordt in regionaal verband een traject gestart om een regionaal beleidskader te formuleren. Daar kunnen gemeenten vervolgens hun eigen, lokale beleidskader op baseren. De gemeente zet zich actief in voor de totstandkoming van dat regionaal beleidskader en stelt op basis daarvan een lokaal beleidskader vast.
- Van de overige doelgroepen die tot de categorie arbeidskrachten uit de regionale woonagenda behoren, is vooral de groep (binnenlandse) arbeidskrachten voor de gemeente in kwantitatieve zin van belang. Deze groep kan bediend worden door de nieuwbouw van (betaalbare) koopwoningen,

Wat is een woonzorgvisie

De woonzorgvisie richt zich op ouderen en mensen met een beperking. Daarin kijken we wat zij nodig hebben, welke woonvorm het beste bij hen past en of er voldoende mogelijkheden zijn om hen te ondersteunen. Als we dat weten kunnen we zorgen voor een passend aanbod van woningen en zorgvoorzieningen. Op die manier kunnen mensen zo lang mogelijk zelfstandig wonen.

woningen in de middenhuur en de bestaande voorraad koopwoningen.

- Voor studenten formuleren we geen specifiek beleid. Het is immers niet waarschijnlijk dat er substantiële aantallen studenten een kamer zoeken in Oost Gelre.
- Wat betreft kamerbewoning sluit de gemeente aan bij de regels van de rijksoverheid voor hospitaerverhuur. Hiermee kan beter worden voldaan aan de behoefte van jongeren die het huis uit willen maar nog geen zelfstandige woonruimte kunnen of willen betrekken, en aan de wensen van bedrijven die tijdelijke woonruimte voor stagiaires zoeken.
- Ook wat betreft kamergewijze verhuur wil de gemeente de regels verruimen. De gemeente wil medewerking verlenen aan een aanvraag, als de situatie zich er voor leent en mogelijke overlast beperkt wordt door locaties niet teveel te concentreren. Het gaat uitsluitend om locaties in het centrum van Groenlo of Lichtenvoorde.
- Het bestaande woonwagengebeleid wordt voortgezet.
- Voor mensen die beschermd wonen maken wij afspraken met de corporaties over het beschikbaar stellen van woningen als uitstroom naar een zelfstandige woning mogelijk is.
- Regionaal werken wij aan het meer lokaal vormgeven van de maatschappelijke opvang. Dit doen wij o.a. door met corporaties afspraken te maken om hier crisiswoningen voor beschikbaar te stellen en afspraken over het vormgeven van begeleiding te maken.
- We zijn actief betrokken bij de actiepunten uit de uitvoeringsagenda van de regionale woonagenda, die horen bij de programmalijnen 2 en 3 (zie bijlage 4).
- Om inwoners tijdig aanpassingen in hun huidige woning te laten doen continueren wij de Opplusregeling waarbij inwoners subsidie kunnen ontvangen voor het tijdig doen van aanpassingen die het langer zelfstandig wonen mogelijk maken.
- Het beleid rond de functiewijziging agrarische bestemming wordt voortgezet.
- Het beleid rond woningsplitsing wordt voortgezet.
- Het woondroebelbeleid is in november 2021 ingevoerd. Er zijn inmiddels diverse aanvragen ingediend met in totaal enkele tientallen woningen. Met het beleid is gezocht naar mogelijkheden om gebouwen met meerdere kleinere wooneenheden te realiseren op vrijkomende erven, die voor starters financieel haalbaar zijn. De woningen helpen in de lokale woningbehoefte, met name (in de nabijheid) van de kleine kernen, en bevatten tenminste 50% goedkopere koopwoningen (tot € 250.000, prijspeil 2021). In de loop van 2023 vindt een evaluatie plaats naar aanleiding van de eerste ervaringen waarna zo nodig aanpassingen worden voorgesteld.
- Wonen onder kap: het beleid hiervoor is in ontwikkeling en wordt in de loop van 2023 vastgesteld.

Wat vragen we van onze partners?

- Een constructieve en transparante opstelling van de betrokken partijen bij het uitwerken van de woonzorgvisie.
- We vragen ontwikkelaars en bouwers om met voorstellen te komen voor meer variatie in de woningtypen.
- We dagen ondernemers uit te komen met creatieve initiatieven voor flexwoningen.



Foto: Zonnepark Laarberg Groenlo

Ambitie 3: Duurzaamheid, natuur en klimaat

Onze aarde warmt op door de uitstoot van CO₂ en andere broeikasgassen, waardoor het klimaat langzaam aan verandert. Dit leidt in de gebouwde omgeving onder andere tot hittestress, droogte en wateroverlast.

- 1** Hittestress. Uit klimaatscenario's blijkt dat de hitteextremen toenemen en dat het in sommige gebieden 's nachts tot 7 graden warmer kan zijn dan in het buitengebied. De meest bepalende factoren hierin zijn de aandelen bebouwd, verhard en groen oppervlak.
- 2** Droogte. De neerslagpatronen veranderen en droogte kan een bedreiging vormen voor de waterkwaliteit en waterbeschikbaarheid in ons land. Wanneer er watertekorten optreden, kan dit leiden tot schade aan landbouw en natuur en neemt in de zomer de kans op natuurbranden toe.
- 3** Wateroverlast. De jaarlijkse hoeveelheid neerslag neemt toe, evenals de intensiteit van de buien. Hierdoor is er een grotere kans op wateroverlast, door kortdurende hevige neerslag (vaker in de zomer), door langdurige neerslag (meestal in de winter) en door grondwateroverlast. Ondanks de nieuwe innovaties en inspanningen het gebied van waterveiligheid wordt de kans op overstromingen groter. Door de weersverandering en toenemende neerslag neemt de waterafvoer van rivieren naar de zee toe. Het smelten van de ijskappen zorgt ook voor toenemend water en voor een stijgende zeespiegel. Dit kan grote maatschappelijke gevolgen hebben als we dit niet goed aanpakken; zoals schade aan gebouwen en infrastructuur. Om deze globale trend tegen te gaan kunnen we lokaal maatregelen toepassen om de gevolgen beperken.

Deze thema's zijn zowel bij nieuwbouw als voor de bestaande woningvoorraad van belang. De bestaande woningvoorraad is veel omvangrijker dan de jaarlijkse nieuwbouwproductie. Voor de toekomstwaarde van de woningvoorraad is vooral de kwaliteit van de bestaande woningen en buurten van belang. Kwaliteitsverbetering en verduurzaming zijn nodig om ook in de toekomst comfortabel en gezond te kunnen blijven wonen en goed te kunnen blijven aansluiten op de veranderende woonbehoefte. Biobased en circulair bouwen kan hier ook een belangrijke bijdrage aan leveren. Bij biobased bouwen wordt gebruik gemaakt van natuurlijk gegroeide materialen; een gebouw is circulair als bij de bouw en het beheer voorraden in een gesloten kringloop worden gehouden, zonder schadelijke emissies naar lucht, water en bodem.

Wat willen we bereiken?

We willen invulling geven aan de klimaatopgave die er ligt. Door klimaatadaptief en natuurinclusief te ontwerpen en te bouwen, willen we een antwoord bieden op de belangrijkste thema's. Daarnaast zetten we de energietransitie voort met een integrale aanpak. In lijn met het Akkoord van Groenlo⁴ streeft Oost Gelre naar energieneutraliteit in 2050. Wat betreft biobased en circulair bouwen sluit Oost Gelre aan op de ambities die in de regionale woonagenda zijn benoemd. De wens is om in 2030 50% van de einddoelstelling - een volledig circulaire bouweconomie - te bereiken.

In juli 2021 is de Regionale Energie Strategie (RES) Achterhoek 1.0 gepresenteerd. In Oost Gelre liggen twee zoekgebieden voor windturbines, waarvan er één deels ook in de gemeente Berkelland ligt. De gemeenteraad heeft het besluit genomen om een 'pas op de plaats' te maken met het opwekken van duurzame energie door windturbines met een ashoogte van 80 meter en hoger, in ieder geval tot er nieuw gemeentelijk windbeleid is vastgesteld. Voor de aanleg van zonneparken geldt dat eerst de huidige parken geëvalueerd worden. Pas als de gemeenteraad een besluit heeft genomen over de mogelijkheden voor wind en zon in de gemeente, wordt duidelijk welke initiatieven een kans maken in de gemeente. De invloed op (grotere) nieuwbouwlocaties lijkt overigens beperkt. De verzwaring van het elektriciteitsnet, als gevolg van de elektrificatie van de warmteproductie en de elektrificatie van mobiliteit, kan invloed hebben op de planning van de woningbouw doordat er capaciteitsproblemen zijn bij de netwerkbeheerders. De gemeente zoekt daarvoor de verbinding op regionaal niveau.

⁴ *Klimaatafspraken tussen acht Achterhoekse gemeenten uit 2009 en 2013 met als concreet doel energieneutraliteit in 2030:*

evenveel energie duurzaam opwekken als verbruiken in de gebouwde omgeving. In februari/maart 2023 hebben de gemeenteraden een aangepaste versie (Akkoord van Groenlo 3.0) vastgesteld, op basis van een herijking. Het moment van energieneutraliteit is hierbij opgeschoven naar 2050.

Wat gaan we daarvoor doen?

Natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie gaan een integraal onderdeel uitmaken van de ontwerpogave van nieuwe woningen. We sluiten aan bij de Handreiking decentrale regelgeving klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen, inrichten en beheren die door de rijksoverheid is gepubliceerd. Deze helpt gemeenten om te bepalen hoe klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen het beste geregeld kan worden. We werken deze in 2023 uit voor onze gemeente. Hiermee kunnen we richting geven aan de volgende thema's:

- **Hittestress.** De ladder van verkoeling kan houvast bieden bij de keuze van specifieke maatregelen. Deze bevat vier treden: zorgen voor een verkoelende omgeving, warmte weren, passief koelen en milieuvriendelijke actieve koeling.
- **Droogte.** Om de gevolgen van droogte te beperken zijn vele methoden beschikbaar. Naast het vasthouden van water in de bodem door het verbeteren van de bodemstructuur, kan water worden opgeslagen in waterreservoirs. Ook zijn er besparings- of circulatiemogelijkheden.
- **Wateroverlast.** Bij het beperken van de gevolgen speelt een gezonde bodembiodiversiteit een belangrijke rol. Een gezonde bodem betekent betere infiltratie en opslag van water en hangt samen met de hoeveelheid vrije ruimte in de bodem. Door het verbeteren van de bodembiodiversiteit wordt de vrije ruimte vergroot. Met natuuro oplossingen, zoals wadi's, graslanden en bomen, kan er al veel worden bereikt.
- **Gevolgbeperking overstroming.** Dit risico is weliswaar beperkt in Oost Gelre, maar riviertjes en beken kunnen wel buiten hun oevers treden. Met een klimaatbestendige en waterrobuuste ruimtelijke ordening kunnen de gevolgen daarvan beperkt worden. Er liggen vooral mogelijkheden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, herstructureringen, groot onderhoud aan infrastructuur en grote private investeringen.
- **Natuurinclusiviteit en biodiversiteit.** Overall in Nederland staat de kwaliteit van de natuur onder druk, terwijl ecosystemen en biodiversiteit belangrijke voorwaarden zijn voor een gezonde leefomgeving en natuurlijk ook een eigen intrinsieke waarde hebben. Er is niet alleen actie nodig in natuurgebieden, maar juist ook in de landbouw en de stedelijke omgeving. Op basis van de basiskwaliteit natuur (BKN) kan de gemeente bepalen welke maatregelen moeten worden genomen. Natuur draagt bij aan geluidsisolatie, vermindering van luchtvervuiling en meer biodiversiteit. Maar het levert ook een positieve bijdrage aan de gezondheid van de inwoners van steden en dorpen, zowel fysiek als mentaal. Regels van gemeenten, provincies en waterschappen over activiteiten kunnen worden gebruikt om te zorgen dat de biodiversiteit niet wordt geschaad of versterkt worden. Onder de Omgevingswet is het zelfs mogelijk om actieve verplichtingen op te leggen aan perceeleigenaren. Ook zonder dat zij van plan zijn om nieuwe activiteiten of ontwikkelingen uit te voeren, kunnen zij worden verplicht om op hun gronden een bijdrage te leveren aan de versterking van de biodiversiteit.

Ook houden we de ontwikkeling in de gaten van de 'landelijke maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving'. Deze maatlat definieert wat klimaatadaptief bouwen is en schept duidelijkheid voor overheden en voor bouwende en ontwikkelende partijen. De maatlat is nog in ontwikkeling, in opdracht van de ministeries van BZK, IenW en LNV.

- Eind 2021 heeft de gemeenteraad van Oost Gelre de Transitievisie Warmte (TVW) vastgesteld. In deze visie staat de strategie voor de komende jaren om in 2050 alle woningen en andere gebouwen volledig aardgasvrij te laten zijn. Onderdeel van deze uitvoeringsstrategie zijn diverse onderzoeken naar alternatieve warmtebronnen en wijkaanpakken voor twee startwijken. De wijken Hooiland in

Lichtenvoorde en Groenlo Noord-West zijn daarvoor aangewezen. Een verkenning van de mogelijkheden voor verschillende duurzame warmtealternatieven voor deze wijken is inmiddels uitgevoerd door de gemeente, samen met de belangrijkste partners zoals ProWonen, De Woonplaats, Agem, Liander en uiteraard de bewoners. De volgende stap is te starten met het opstellen van een wijkuitvoeringsplan, in de eerste helft van 2023, dat de route naar aardgasvrij of aardgasvrij-ready wonen in de wijk uitzet.

- Voor de particuliere woningvoorraad is het de ambitie om, in lijn met de regionale woonagenda, zo'n 2.600 woningen⁵ te verbeteren via de Baanbrekende Aanpak (One Stop Shop, Doe-Het-Zelvers en een collectieve aanpak), waarvoor Het Achterhoeks Energieloket het centrale aanspreekpunt is.. Daarbij zetten we diverse subsidieregelingen in: de Subsidie verduurzamen woningen, de Toekomstbestendig Wonen lening en de Aanpak energiearmoede, naast nationale regelingen als de ISDE en de Energiebespaarlening.
- We stimuleren het gebruik van elektrische voertuigen. In aanvulling op het bestaande beleid nemen we voor nieuwbouwtwinkelingen van enige omvang een norm op voor het aantal laadpalen op openbaar terrein.
- Wat betreft de transitie naar biobased en circulair bouwen sluiten we aan bij de ambities uit de regionale woonagenda en het grondstoffenakkoord, met als doel dat in 2030 de helft van de bouweconomie circulair is. Hiervoor nemen we in regionaal verband deel aan overleg met bouwondernemers, ontwikkelaars en woningcorporaties over de innovaties en samenwerkingen die nodig zijn voor deze transitie.
- Voor bestaande plannen gaat de gemeente Oost Gelre met de woningcorporaties mogelijkheden onderzoeken voor het verhogen van het gebruik van circulaire of biobased bouwmaterialen. In nieuwe woningbouwplannen stimuleert de gemeente (vanaf 2025) dat bouwbedrijven zoveel mogelijk hergebruikt of biobased grondstoffen gebruiken voor de woningen die worden gebouwd.
- We zijn actief betrokken bij de actiepunten uit de uitvoeringsagenda van de regionale woonagenda, die horen bij de programmalijnen 1, 2 en 4 (zie bijlage 4).

⁵ Zo'n 11% van de regionale woningvoorraad van 24.000 koopwoningen staat in Oost Gelre.

Wat vragen we van onze partners?

- In de regionale woonagenda hebben de Achterhoekse corporaties aangegeven te zorgen voor de woningverbetering van 7.000 sociale huurwoningen (27% van hun voorraad) tot en met 2030: verduurzamen, levensloopgeschikt maken, sloop/vervangende nieuwbouw. In de nationale prestatieafspraken hebben de corporaties toegezegd alle sociale huurwoningen met een E, F en G-label uit te faseren, uiterlijk in 2028. Deze afspraken zijn deels al in lijn met de lokale prestatieafspraken die tussen huurders, corporaties en de gemeente zijn gemaakt. Voor zover dat niet het geval was, zullen deze doelen een plaats krijgen in toekomstige prestatieafspraken.
- We dagen ondernemers uit om innovatieve oplossingen te ontwikkelen voor woningverbetering en de energietransitie in de bestaande bouw.

Hoe nu verder?

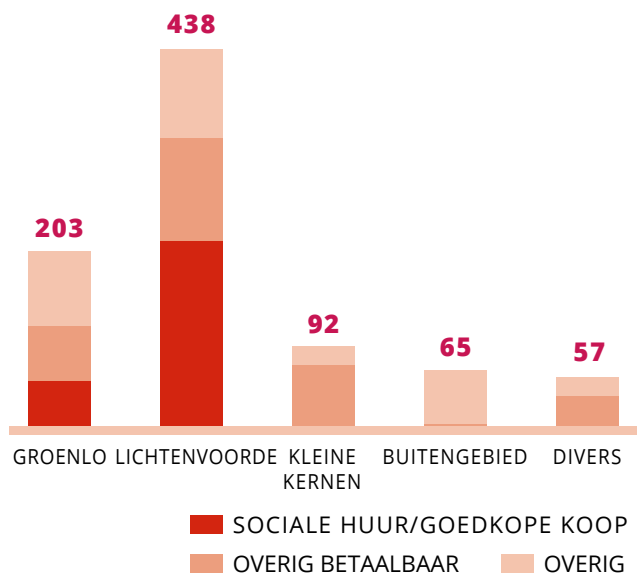
- We gaan in dialoog met de corporaties om hun opgave nader in te vullen.
- We presenteren de woonvisie aan marktpartijen en maken onze wensen duidelijk.
- We gaan de visie verder uitwerken in concrete randvoorwaarden, voor inbreidingsgebieden, voor de uitbreidingsgebieden bij de grote kernen en voor de kleine kernen.
- We kiezen voor een programmatische aanpak en stellen een regisseur woningbouw aan, die de voortgang van de plannen moet gaan bewaken en coördineren.

Ruimte voor groei

Woonvisie 2023-2027



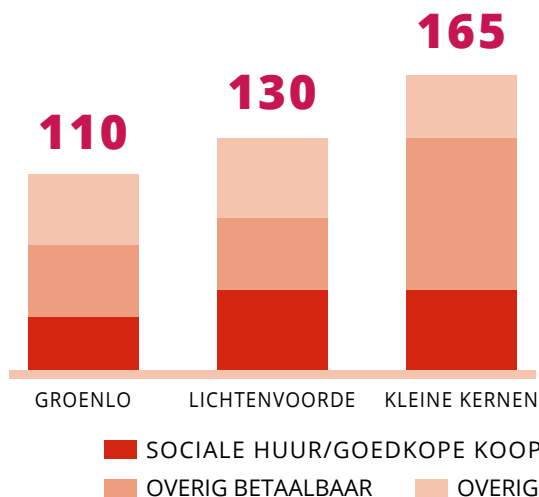
BESTAANDE PLANNEN



MEER VARIATIE:

- SMALL HOUSES (VAN ONGEVEER 60 M²)
- BOVEN- EN BENEDENWONINGEN,
- KLEINERE APPARTEMENTEN,
- FLEXWONINGEN EN
- MULTIFUNCTIONELE GRONDGEBONDEN WONINGEN (GESCHIKT VOOR ZOWEL STARTERS ALS OUDEREN).

VOORSTEL UITBEREIDINGSPLANNEN



DOELGROEPEN:

- STARTER UIT EIGEN KERN
- VOOR JONGEREN: VERRUIMING REGELGEVING ROND HOSPITAKAMERVERHUUR EN KAMERGEWIJZE VERHUUR
- SPOEDZOEKERS (UITSTROMERS BESCHERMD WONEN, MENSEN IN CRISISITUATIES, VLUCHTELINGEN EN STATUSHOUDERS) ARBEIDSKRACHTEN VAN BUITEN DE REGIO, BINNENLANDS EN BUITENLANDS, TIJDELIJK EN PERMANENT

MEER DAN 20 WONINGEN

- 28% SOCIALE HUUR
- 32% BETAALBARE KOOP TOT €355.000
- MIDDENHUUR (TOT € 1.000,- PER MAAND)
- INFORMEREN AANGRENZENDE BUURTGEMEENTEN

8000-11.500 NIEUWE WONINGEN IN DE ACHTERHOEK WAARVAN:

- 28% SOCIALE HUUR
- 32% BETAALBARE KOOP TOT €355.000
- MIDDENHUUR (TOT € 1.000,- PER MAAND)

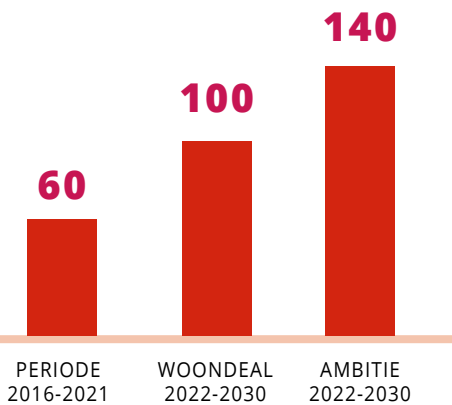
NIEUWBOUW PROJECT

MINDER DAN 20 WONINGEN

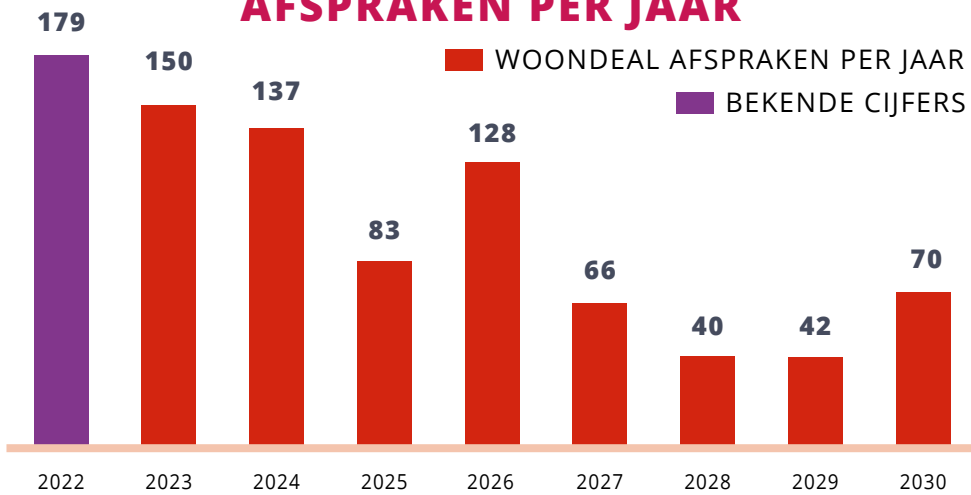
- MAATWERK MET INACHTNEMING VAN DE GEWENSTE KWALITEIT
- ELKE GEMEENTE IS VERANTWOORDELIJK DAT OVER HET GEMEENTELIJK TOTAAL DE VERDELING IN BETAALBAARHEID GEHAALD WORDT



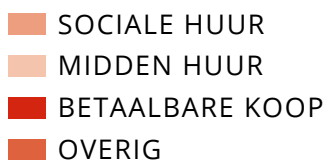
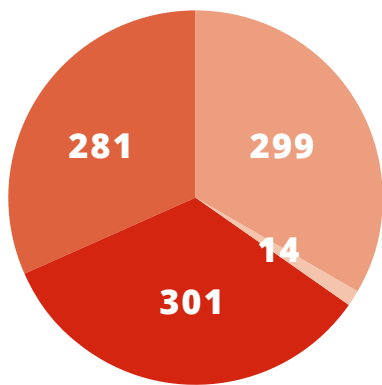
AANTAL WONINGEN PER JAAR



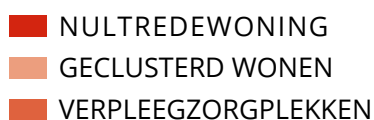
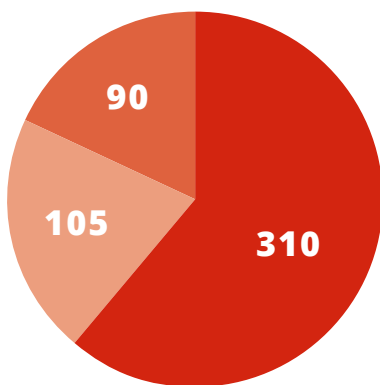
AFSPRAKEN PER JAAR



AFSPRAAK OOST GELRE IN REGIONALE WOONDEAL



INDICATIE PROGRAMMA OUDEREN OOST GELRE



ROL VAN DE GEMEENTE:

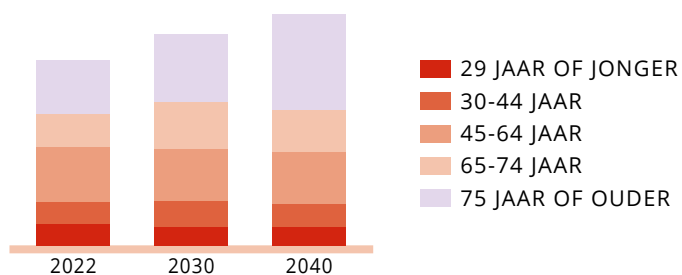
- INVENTARISEREN LOCATIES IN EIGENDOM VAN DE GEMEENTE EN PARTICULIERE MARKT
- GRONDPRIJZENBELEID: HAALBARE GRONDPRIJZEN VOOR WONINGCORPORATIES
- BIJ GROTE PROJECTEN WORDT IN HET BESTEMMINGSPLAN VASTGELEGD WELK AANDEEL SOCIALE HUUR.

REKENING HOUDEN MET KLIMAAT EN NATUUR

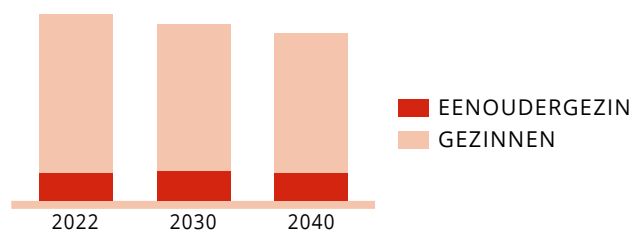
- VOORKOMEN VAN HITTESTRESS, DROOGTE EN WATEROVERLAST
- ENERGIETRANSITIE: 2.600 PARTICULIERE WONINGEN
- VERBETEREN VIA SUBSIDIE-REGELINGEN

HUISHOUDENSONTWIKKELING OOST GELRE

EENPERSOONSHUISHOUDENS



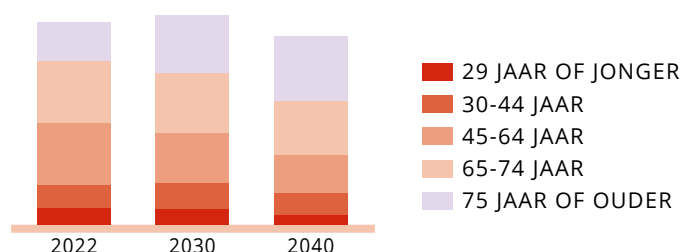
(EENOUDER) GEZINNEN



	2022	2030	TOENAME
EENPERSOONSHUISHOUDEN	3.703	4.156	+12%
STELLEN ZONDER KINDEREN	4.466	4.599	+3%
EENOUDERGEZIN	645	687	+7%
GEZINNEN	3.742	3.470	-7%
TOTAAL	12.556	12.912	+3%

2022 is eerste prognosejaar in Primos 2022, kan afwijken van feitelijke cijfers

MEERPERSOONSHUISHOUDEN ZONDER THUISWONENDE KINDEREN





gemeente
Oost Gelre

Bijlagen

Woonvisie
2023 - 2027



Foto: Wijk Oldenhuis Groenlo

Inhoudsopgave

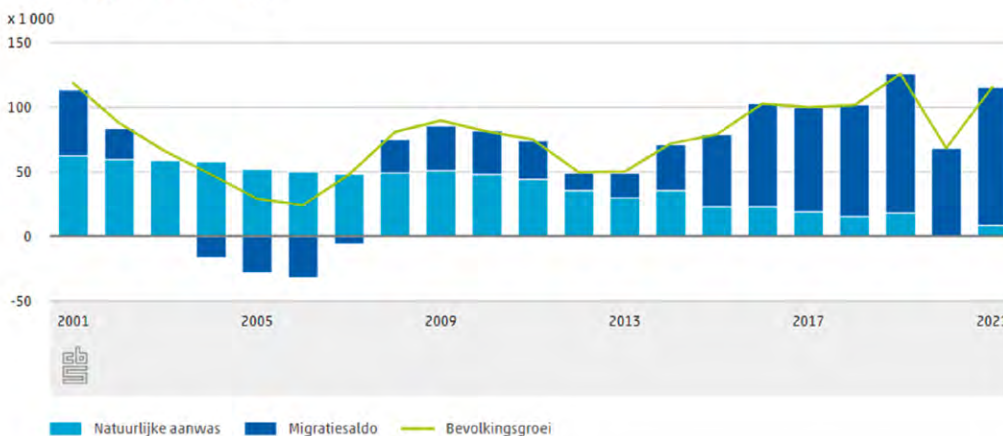
Bijlage 1: Demografische ontwikkelingen	1
Bijlage 2: Samenvatting Nationale Woon- en Bouwagenda & Programma's	9
Bijlage 3: Samenvatting Nationale prestatieafspraken	15
Bijlage 4: Samenvatting Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030	20
Bijlage 5: Wetgeving, instrumentarium en fiscale maatregelen	27
Bijlage 6: Tabellen plannen en programma	31
Bijlage 7: Planvoorraad	33
Bijlage 8: Woondebat	34

Bijlage 1: Demografische ontwikkelingen

Nationale bevolkingsontwikkeling

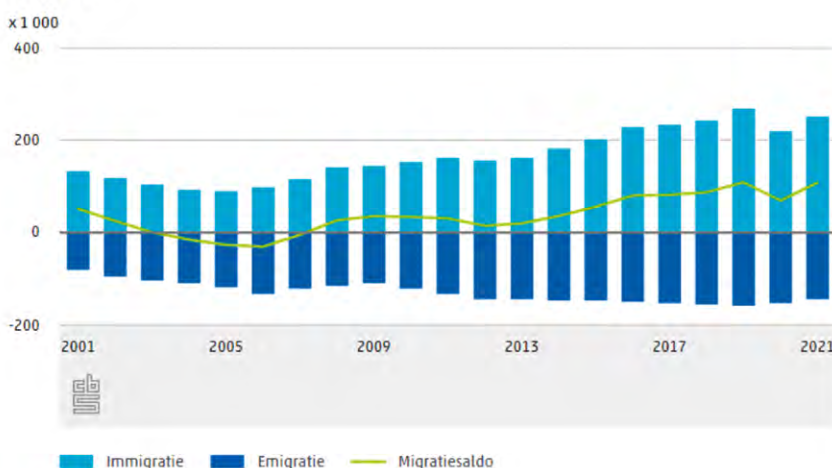
De bevolking van Nederland blijft groeien, de laatste jaren gemiddeld met zo'n 100.000 personen per jaar. Dat komt overeen met 0,66% ofwel 6,6 mensen op de 1.000 inwoners. De invloed van de natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte) wordt steeds kleiner. Begin deze eeuw was deze nog meer dan 50.000 personen, in 2021 minder dan 10.000 personen. Deze ontwikkeling gaat geleidelijk en is redelijk goed te voorspellen, met als uitzondering het coronajaar 2020.

Bevolkingsontwikkeling



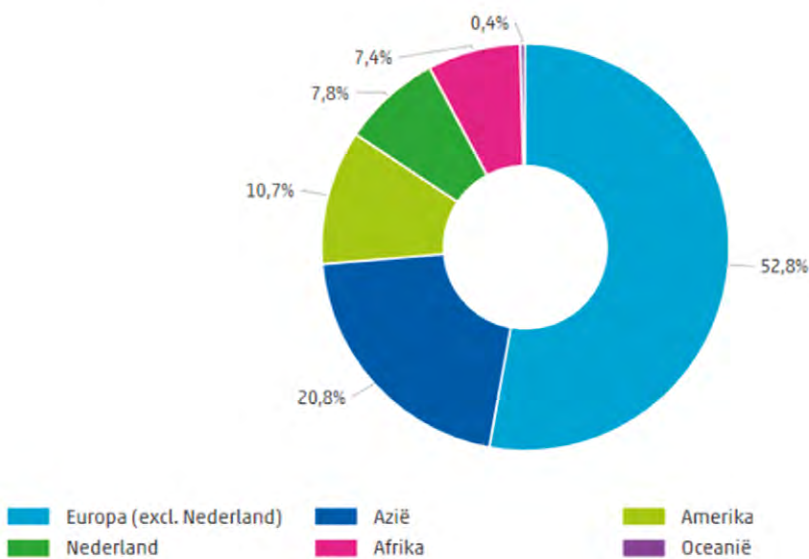
Het effect van het migratiesaldo op de bevolkingsontwikkeling wordt juist steeds groter, maar is moeilijker te voorspellen. Daarbij is het overigens goed om het saldo te duiden: het gaat om immigratie minus emigratie. Het zijn beide omvangrijke stromen, die in de laatste twee decennia zijn toegenomen. Er zijn dus steeds meer verhuisbewegingen vanuit en naar het buitenland. De emigratie groeit over het algemeen, met uitzondering van de periode 2006-2009 en de laatste twee jaar. De immigratie daalde in de eerste jaren van deze eeuw maar groeide sinds 2005 van 92.000 via een piek in 2019 naar 252.000 in 2021. De Europese wetgeving over vrijheid van vestiging en de uitbreidingen van de EU sinds 2004 spelen hier een belangrijke rol in.

Migratie



Lang niet alle immigranten blijven langdurig in Nederland. Onderzoek van het CBS laat zien dat na drie jaar 37% tot 50% niet meer in Nederland woont. Dat hangt samen met de redenen voor immigratie naar Nederland. Als belangrijkste reden wordt het gezin genoemd (30%), gevolgd door arbeid (27%) en studie (19%). Met name mensen uit deze laatste twee categorieën hebben niet per se de intentie zich langdurig in Nederland te vestigen. Tot slot noemt 17% overige redenen en komt 7% om asiel aan te vragen.

Immigratie naar migratieachtergrond, 2021



Meer dan de helft van de immigranten (in 2021) is geboren in Europa (excl. Nederland). De meest voorkomende landen qua migratieachtergrond zijn Polen, de (voormalige) Sovjet-Unie, Syrië, Roemenië, Duitsland en Turkije. Het aantal asielaanvragen is de laatste jaren minder dan 10% van de immigratie (gemiddeld 19.500 in de laatste vijf jaar¹), maar heeft in het verleden veel hogere pieken gekend; tijdens de oorlog in het voormalig Joegoslavië, in Irak en Afghanistan, en recent Syrië. Ook de oorlog in Oekraïne heeft in 2022 gezorgd voor zo'n piek.

Voorlopige cijfers van het CBS² laten zien dat de bevolking van Nederland in 2022 met bijna 227.000 is gegroeid, bijna twee keer zoveel als in 2021. Dit werd volledig veroorzaakt door een positief migratiesaldo; de natuurlijke aanwas draagt niet of nauwelijks bij (geboorte en sterfte houden elkaar ongeveer in evenwicht). Er vestigden zich 402.000 immigranten in Nederland, 150.000 meer dan een jaar eerder. Ook het aantal emigranten nam toe, maar minder sterk. De groei van de immigratie is met name het gevolg van de situatie in Oekraïne. Vooral in de eerste maanden na de inval van Rusland (24 februari 2022) kwamen relatief veel mensen vanuit Oekraïne naar Nederland. Een deel van hen is inmiddels weer vertrokken, merendeels terug naar Oekraïne. Op 1 december 2022 stonden er 89.000 ingeschreven bij een Nederlandse gemeente.

Regionale en lokale bevolkingsontwikkeling

Waar het bij de nationale ontwikkelingen alleen om natuurlijke aanwas en de migratie met het buitenland gaat, komt daar op lokaal en regionaal niveau in Nederland ook de binnenlandse migratie bij. Deze hangt samen met min of meer structurele verhuispatronen en ontwikkelingen op woningmarkt. In de eerste categorie valt bijvoorbeeld het fenomeen dat jongeren vaak naar stedelijke gebieden trekken om te werken of te studeren, terwijl de ontwikkelingen op de woningmarkt betrekking hebben op (verschillen in) prijsontwikkeling en beschikbaarheid.

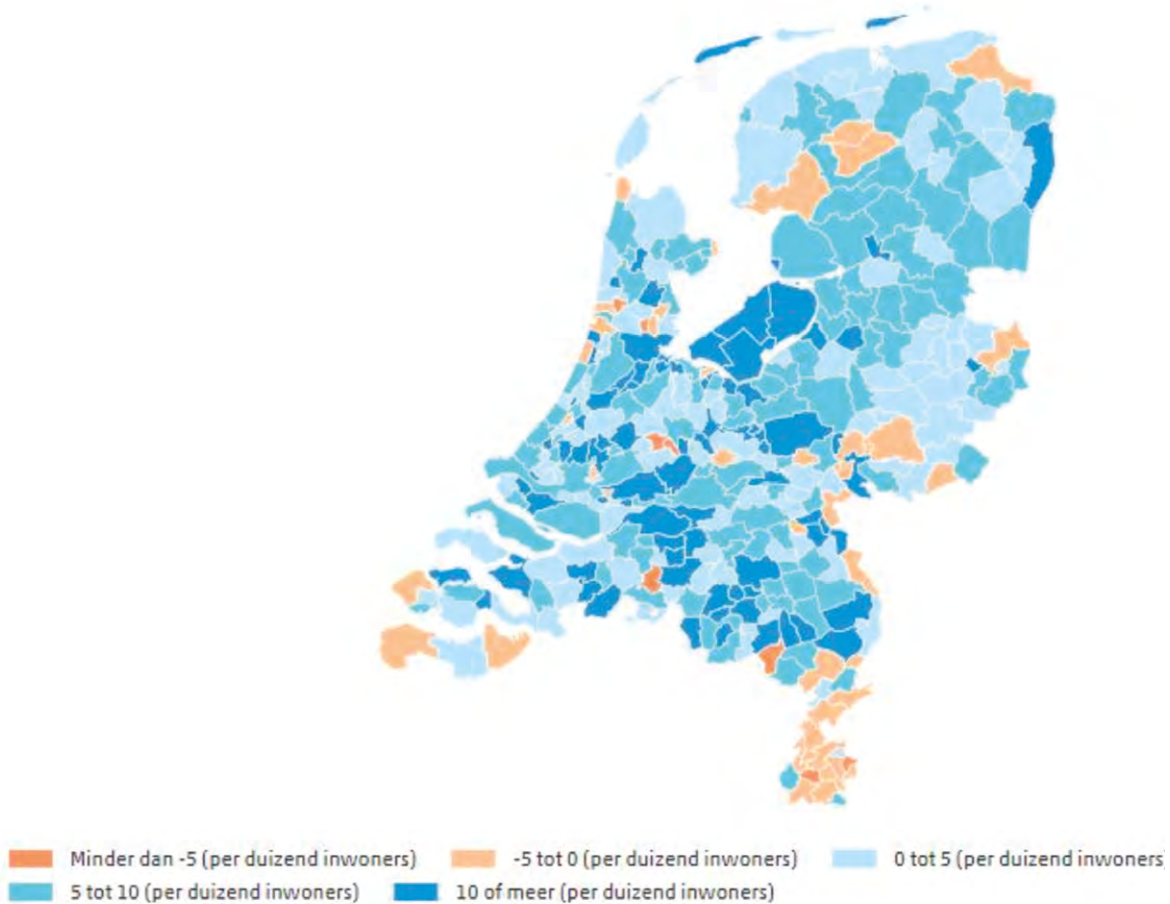
¹ Hieraan kan het aantal 'nareizigers' als gevolg van succesvolle asielaanvragen en daaruit voortvloeiende gezinsherenigingen worden toegevoegd; dit bedroeg de laatste vijf jaar gemiddeld ruim 7.800 per jaar.

² Bevolking in 2022 bijna twee keer zo snel gegroeid als een jaar eerder', zie persbericht CBS van 4 januari 2023.

Het aantal verhuizingen is zeer omvangrijk: in 2021 verhuisden 1,79 miljoen mensen naar een andere woning – alhoewel 0,99 miljoen daarvan binnen de bestaande woongemeente bleef. Resteren zo'n 800.000 mensen die naar een andere gemeente verhuizen en daarmee – op gemeentelijk niveau – voor een groei of krimp van het inwonertal van de betrokken gemeenten zorgden. Dat is veel meer dan het saldo van de natuurlijke aanwas (8.500 op nationale niveau in 2021) en het saldo van de (buitenlandse) migratie (107.000 in 2021).

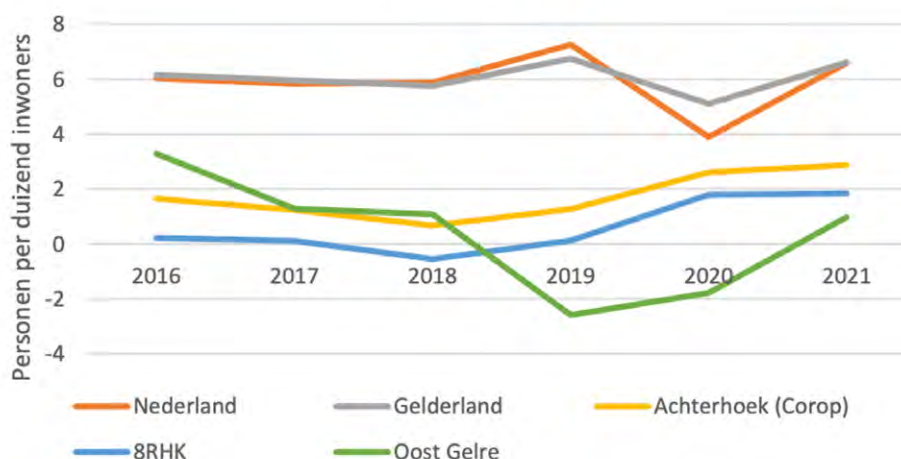
Bevolkingsontwikkeling, 2021

Bevolkingsontwikkeling



In 2021 groeide de bevolking in Nederland met 6,6 personen per duizend inwoners. In de afbeelding is te zien hoe dit varieert per gemeente. In 53 van de 352 gemeenten daalde de bevolking, vooral in Zuid-Limburg maar ook verspreid door het land in diverse gemeenten. In veel gemeenten groeide de bevolking wel, maar minder dan gemiddeld. Dat geldt ook voor Oost Gelre (+1,0 per duizend inwoners).

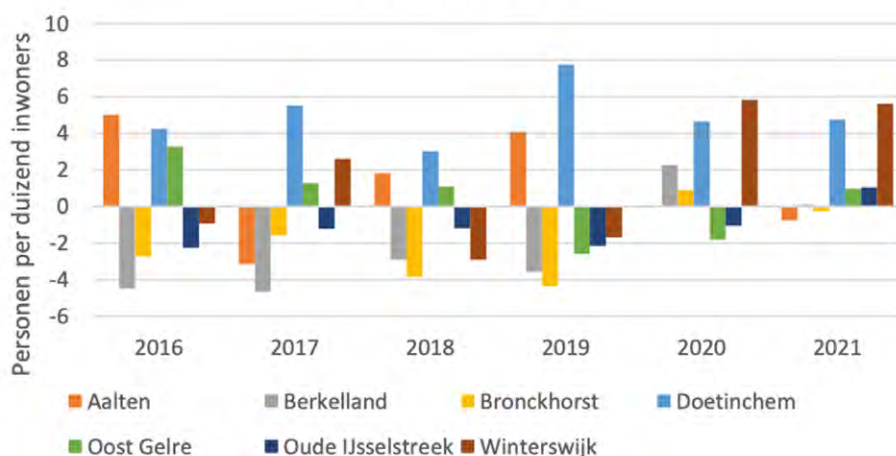
Bevolkingsontwikkeling per kalenderjaar 2016-2021



De bevolking van Nederland is in de periode 2016 t/m 2021 met gemiddeld 6 personen per duizend inwoners gegroeid – in totaal met 3,6%. Afgezien van een lichte piek in 2019 en een dip in 2020 is de groei redelijk constant over de jaren. Ongeveer hetzelfde patroon geldt voor de provincie Gelderland, waar de dip in 2020 echter minder groot was zodat de groei iets hoger uitvalt dan het Nederlands gemiddelde (+3,7%). De groei in de Corop-regio Achterhoek is met in totaal 1,0% veel kleiner. Wel is de bevolkingstoename sinds 2018 jaarlijks groeiend en is er geen dip in 2020 geweest. De regio 8RHK³ volgt op een lager niveau (+0,4%) een vergelijkbaar patroon. De groei heeft zich vooral in 2020 en 2021 voorgedaan; in de periode daarvoor was er een lichte krimp.

De groei in de hele periode in Oost Gelre is nog wat lager dan in de 8RHK: +0,2% ofwel 66 personen. In de periode 2016-2018 was er een sterkere groei dan in de regio, maar in 2019 en 2020 was er bevolkingskrimp. In 2021 was dit veranderd in een lichte groei (+29 personen).

Bevolkingsontwikkeling per kalenderjaar 8RHK 2016-2021



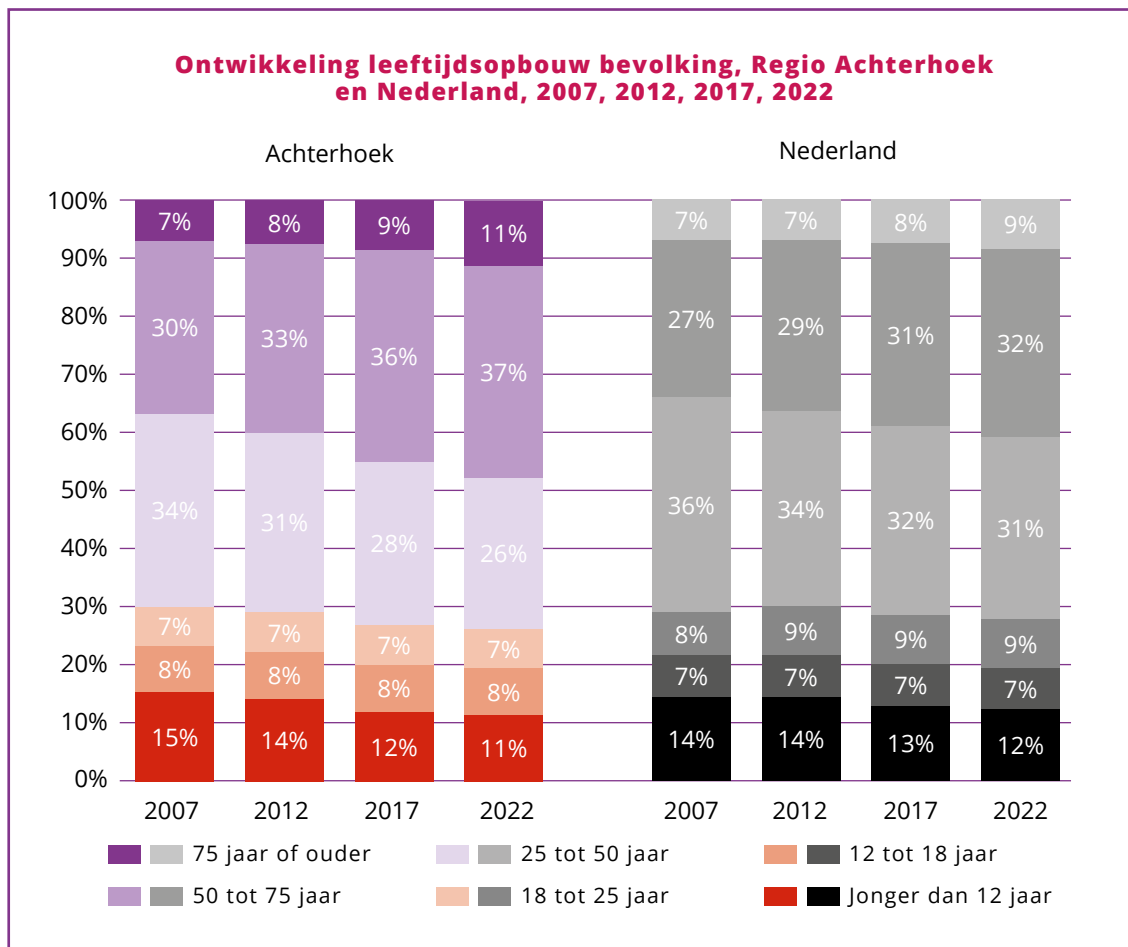
³Tot de regio 8RHK behoren zeven gemeenten: Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk. Tot de Corop-regio Achterhoek behoren nog vier gemeenten: Brummen, Lochem, Montferland en Zutphen.

De belangrijkste groeigemeente in de regio 8RHK is Doetinchem, zowel in absolute (+1.700 personen) als relatieve (+3,0%) zin. Daarnaast groeiden in de periode 2016-2021 ook Winterswijk (+0,9%) en Aalten (+0,7%) sterker dan Oost Gelre (+0,2%). De groei van Winterswijk is zeer recent, uit de jaren 2020 en 2021. In Aalten springen 2016 en 2019 er in positieve zin uit. De gemeenten Oude IJsselstreek (-0,7%), Bronckhorst (-1,2%) en Berkelland (-1,3%) krompen in de genoemde periode.

In de Achterhoek is een vergrijzing van de bevolking gaande, in een hoger tempo dan op landelijk niveau. Dit wordt onder meer veroorzaakt door een relatief klein het aantal geboorten en de toegenomen levensverwachting. In de Achterhoek is het aandeel van de groep 50 jaar of ouder in de periode 2007–2022 gestegen van 37% naar 48% procent (Nederland: van 34% naar 40%). In 2022 woonden er in totaal 127.000 50-plussers in de Achterhoek, bijna 29.000 meer dan in 2007⁴.

Daarvan waren er zo'n 28.400 75 jaar of ouder. Dat is 10,8% van de bevolking (Nederland: 8,9%). Doetinchem is de minst vergrijsde gemeente (9,3% 75-plussers), gevolgd door Oost Gelre (10,2%) en Aalten (10,5%). Het aandeel 75-plussers is het hoogst in Berkelland (11,8%) en Bronckhorst (12,0%).

Tegelijkertijd is er sprake van 'ontgroening': de afname van het aandeel jongeren in de bevolking. In de figuur is te zien dat dit proces, net als de vergrijzing, zich ook op nationaal niveau afspeelt – maar het tempo ligt voor beide processen in de Achterhoek op een hoger niveau.

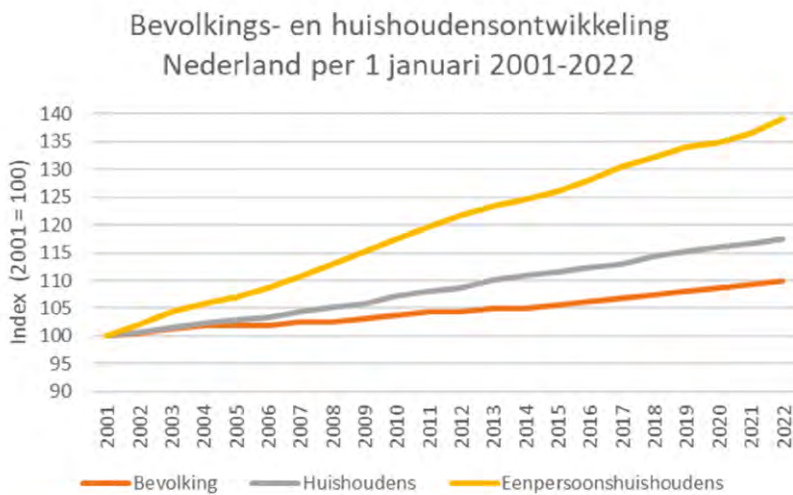


Bron: CBS, 2022. Bewerking: Team Moventem

⁴Bron: Achterhoek Monitor 2022-23.

Nationale huishoudensontwikkeling

Voor de woningmarkt is de ontwikkeling van het aantal huishoudens relevanter dan van de bevolking. Het zijn immers huishoudens die een woning vragen. Sinds 2001 is de bevolking van Nederland met 10% gegroeid, ofwel ongeveer 1,6 miljoen personen, tot 17,6 miljoen. Het aantal huishoudens is met 17,4% relatief sterker toegenomen (ongeveer 1,2 miljoen) tot 8,1 miljoen. Het aantal eenpersoonshuishoudens is (relatief) nog sterker gegroeid: met 39,1% ofwel zo'n 0,9 miljoen, tot 3,2 miljoen.



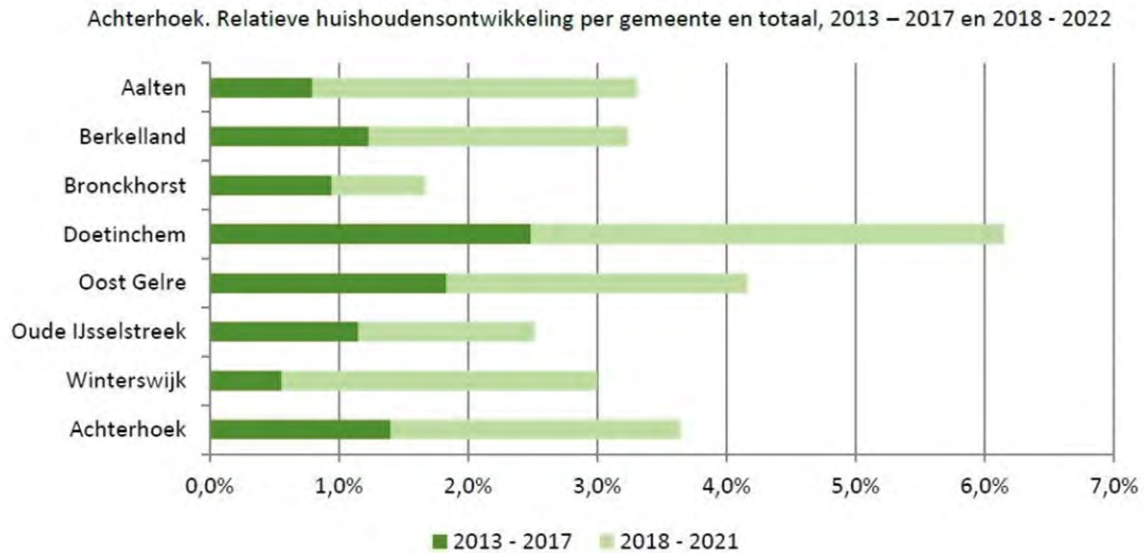
Alleenwonenden, 2022



De groei van het aantal huishoudens wordt dus vooral veroorzaakt door de groei van het aantal alleenstaanden. In 2022 bestaat de populatie alleenstaanden voor een belangrijk deel uit 70-plussers, vooral vrouwen.

Regionale en lokale huishoudensontwikkeling

Het aantal huishoudens in de Achterhoek laat sinds 2014 een stabiele stijgende lijn zien, die zich in alle gemeenten voordoet. In 2021 kwamen er 750 huishoudens bij, tot een totaal van 115.370 huishoudens⁵. In relatieve zin was Doetinchem de sterkste stijger in de jaren sinds 2013, gevolgd door Oost Gelre (ruim 4%). De kleinste groei komt op naam van Bronckhorst.



Bron: CBS

Als het aantal huishoudens sterker groeit dan de bevolking, betekent dit dat de gemiddelde huishoudensomvang afneemt. Dat blijkt ook uit de groei van het aandeel eenpersoonshuishoudens: in 2022 was dat in de 8RHK 32% (landelijk 39% procent). Binnen de Achterhoek hebben Doetinchem (35,8%), Winterswijk (33,9%) en Oude IJsselstreek (32,2%) de hoogste percentages eenpersoonshuishoudens. Oost Gelre scoort relatief laag (30,1%) en Bronckhorst sluit de rij met 28,8%. Het is de verwachting dat het aantal alleenwonenden zal toenemen, ook als mogelijk op termijn het aantal huishoudens in de Achterhoek zal afnemen.

⁵De informatie in deze paragraaf is afkomstig van de Achterhoek Monitor 2022-23.

Bijlage 2: Samenvatting Nationale Woon- en Bouwagenda & Programma's

In de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) is het hoofddocument van de Rijksoverheid waarin de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren worden geschetst. Er zijn drie kerndoelen en er vallen zes programma's onder.

De drie kerndoelen van de Agenda zijn:

- 1. Beschikbaarheid:** 900.000 woningen in de periode 2022 t/m 2030, waarvan twee derde betaalbare woningen bestaande uit 250.000 sociale huur door corporaties, 50.000 middenhuur (onder € 1.000 per maand) door corporaties, 300.000 middenhuur door overige partijen en betaalbare koop (onder € 355.000);
- 2. Betaalbaarheid:** betere aansluiting van woonlasten bij het inkomen;
- 3. Kwaliteit:** voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare gebieden en duurzame huisvesting voor iedereen bereikbaar.

Programma 1: 'Programma Woningbouw'

Het Programma Woningbouw is in maart 2022 gepresenteerd, tegelijk met de overkoepelende Nationale Woon- en Bouwagenda. Het doel is het realiseren van de groei naar het bouwen van 100.000 woningen per jaar (inclusief flex- en transformatiewoningen en woningsplitsingen) tot en met 2030, volgens de eerder genoemde verdeling. Om de al in gang gezette woningbouwprojecten geen vertraging te laten oplopen door nieuwe betaalbaarheidsvereisten, geldt dit streven voor nieuwe projecten. In het Programma wordt de gewenste productie en betaalbaarheid onderbouwd met analyses en prognoses van onder andere het CBS, het CPB, de Autoriteit Woningcorporaties en het ministerie van BZK.

Om de doelstellingen te bereiken, zijn vier actielijnen geformuleerd:

- 1. Het versterken van de regie:** "We zorgen ervoor dat alle gemeenten, provincies en Rijk hun deel van de taak en verantwoordelijkheid nemen voor voldoende betaalbare woningen, de groei naar 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar in deze kabinetsperiode en de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030."
- 2. Het versnellen van het proces van initiatief naar realisatie:** "We zorgen dat het proces van het realiseren van een woning efficiënter en ingekort wordt. Zowel generiek als op locatieniveau beperken we het effect van knelpunten in het bouwproces met oog voor kwaliteit en toekomstbestendigheid van de woning en leefomgeving. We kijken daarbij naar de korte en middellange termijn."
- 3. Het stimuleren van snelle woningbouw:** "We maken woningbouw mogelijk door gemeenten te ondersteunen: financieel en met hulp bij specifieke oplossingen, zoals flex- en transformatiewoningen en betaalbare woningen. Zo kunnen onhaalbare projecten wel mogelijk worden gemaakt."
- 4. Het bouwen op grootschalige locaties:** "Grootschalige woningbouw is nodig in een aantal gebieden. Het woningtekort is daar zo groot, dat kleine en middelgrote locaties onvoldoende goede betaalbare woningen opleveren om voldoende bij te dragen aan de realisatie van 100.000 woningen per jaar. Deze grootschalige woningbouw zorgt ook voor langjarige zekerheid en continuïteit van de bouwproductie op de middellange en lange termijn."

Daarbij wordt aangegeven dat in de regio's de bouwopgave en de inzet van (financiële) ondersteuning in samenhang worden uitgewerkt tot regionale woondeals, met wederzijds bindende afspraken in bestuurlijke akkoorden via het huis van Thorbecke. De daadwerkelijke realisatie van woningen gebeurt in gemeenten,

door samenwerking van gemeenten met corporaties en bouwpartijen. Gemeenten kunnen daarbij, behalve op financiële ondersteuning, ook op andere gebieden rekenen op ondersteuning door provincie en Rijk, zoals bijvoorbeeld via flexpools en het Expertteam Woningbouw.

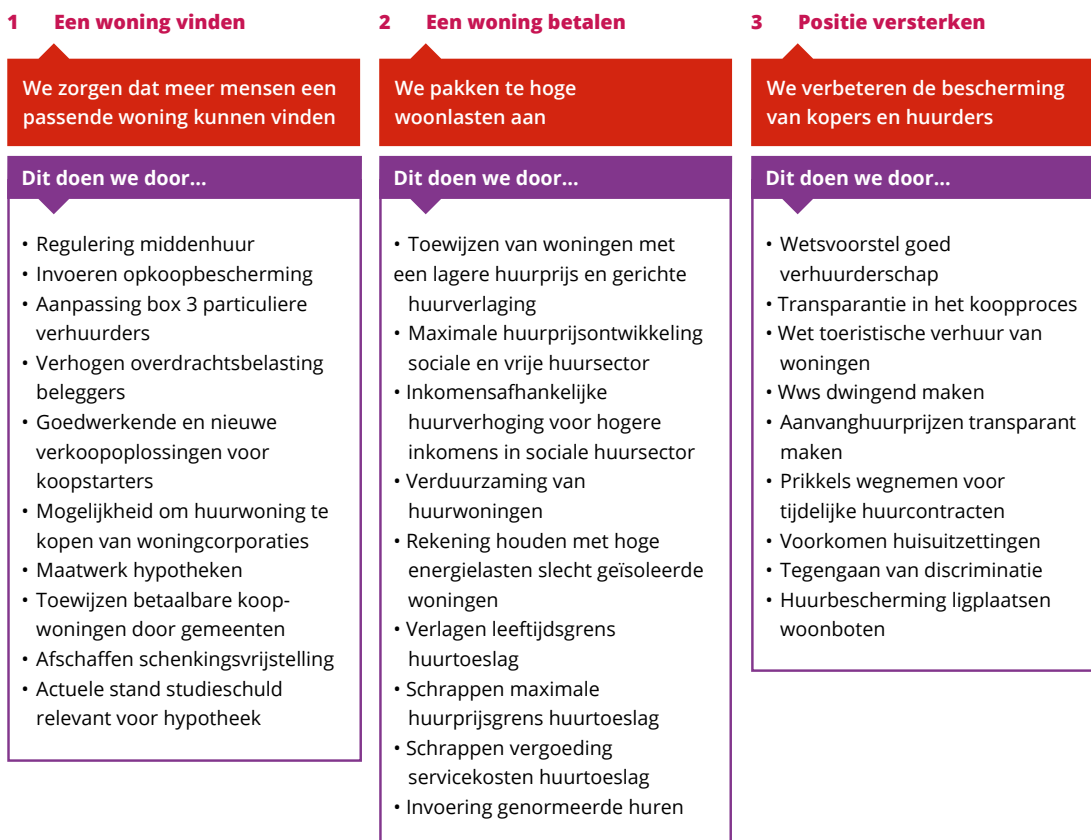
Tot slot wordt kort een beeld geschetst van het wettelijk instrumentarium.

Programma 2: 'Betaalbaar wonen'

Vanuit de constatering en analyse dat er niet alleen te weinig woningen beschikbaar zijn, maar dat ook de betaalbaarheid in het algemeen onder grote druk staat, worden in het Programma Betaalbaar wonen de volgende doelstellingen geformuleerd:

- 1. Meer betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen.** Deze doelgroep wordt bediend door woningen in de middenhuur en betaalbare koopwoningen (tot de - toenmalige - NHG-grens van € 355.000⁶).
- 2. Te hoge woonlasten aanpakken voor mensen met een laag inkomen.** Hierbij gaat het om mensen in een huurwoning. Het beter passend maken van de huurquote van groepen huishoudens is het belangrijkste doel.
- 3. Betere bescherming voor huurders en kopers.** Op hoofdlijnen gaat het ten eerste om het succesvol invoeren van wetgeving en het gebruik hiervan door onder andere gemeenten voor de bescherming van huurders en kopers. Ten tweede moeten huurders en kopers die tegen problemen aanlopen in het huur- of het koopproces, terecht kunnen bij meldpunten die toegankelijk en betrouwbaar moeten zijn.

Dit programma leidt tot een scala aan maatregelen die in de figuur zijn weergegeven:



Deze maatregelen hebben een plaats gekregen in diverse wetsvoorstellen, zie bijlage 5.

⁶Per 1 januari 2023 is de NHG-grens verhoogd tot € 405.000, maar de grens die het ministerie beleidsmatig voor betaalbare koopwoningen hanteert is ongewijzigd gebleven.

Programma 3: 'Een thuis voor iedereen'

Het Programma Een thuis voor iedereen heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Er worden in het programma de volgende aandachtsgroepen onderscheiden:

- De primaire aandachtsgroepen, die vaak behoefte hebben aan een betaalbare sociale huurwoning met daarnaast zorg en ondersteuning:
 - Mensen met sociale en/of medische urgentie onder wie mensen die dak- en thuisloos dreigen te worden;
 - De statushouders;
 - De uitstroom van mensen uit een intramurale instelling.
- Overige aandachtsgroepen, waar het accent op woonruimte ligt, die minder tot geen behoefte hebben aan zorg en ondersteuning:
 - Arbeidsmigranten (ruim 500.000);
 - Studenten (500.000 uitwonend, deels internationaal);
 - Woonwagenbewoners (60.000-70.000).

Voor ouderen, een zeer grote en groeiende groep, wordt een apart programma 'Wonen en zorg voor ouderen' ingericht.

Er zijn vier actielijnen geformuleerd:

- 1. Voldoende woonruimte.** Het gaat hierbij om voldoende betaalbare en passende woningen, zoals al in het programma Woningbouw aangegeven: 250.000 nieuwe sociale huurwoningen en 350.000 huur- en koopwoningen voor mensen met een middeninkomen. In het Programma Een thuis voor iedereen wordt hieraan onder andere het volgende toegevoegd:
 - a. Alle gemeenten gaan verordeningen opstellen waarmee zij met voorrang dak- en thuisloze mensen, mensen die uitstromen uit een intramurale instelling en mensen met sociale of medische urgentie gaan huisvesten.
 - b. Er komen eenduidige definities van de verschillende aandachtsgroepen die dienen als basis voor woonzorgvisies en verordeningen voor woningtoewijzing.
 - c. Er komt een integrale monitor waarmee de realisatie van de woonbehoefte van aandachtsgroepen wordt gevolgd.
- 2. Evenwichtige verdeling over alle gemeenten.** Op sommige plekken staat de leefbaarheid onder druk door een grote concentratie van sociale huurwoningen en aandachtsgroepen. Om een betere balans te krijgen:
 - a. Wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling met een streven naar 30 procent sociale huurwoningen in de woonvoorraad.
 - b. Moeten via de regionale woningbouwprogrammering gemeenten met minder dan 30 procent sociale huur in de bestaande woningvoorraad bijdragen aan dit streven.
 - c. Wordt bij het maken van woondeals rekening gehouden met gemeenten waar het toegroeien naar 30 procent evident niet logisch of haalbaar is.
- 3. Combineren van wonen, zorg, welzijn en werk.** Het bestaand instrument van woonzorgvisies wordt verbreed en krijgt betrekking op alle aandachtsgroepen. De woonzorgvisies maken helder wat mensen uit de aandachtsgroepen nodig hebben aan zowel huisvesting als aan ondersteuning. Deze opgaven worden zo goed als mogelijk gekwantificeerd. De woonzorgvisies vormen de basis voor gemeenten om op lokaal niveau bindende wederkerige afspraken te maken met woningcorporaties, particuliere verhuurders, zorgaanbieders/zorgkantoren en andere partijen in het fysiek en sociaal domein, over de prestaties die geleverd moeten worden om aan de woon- en zorgbehoeften te voldoen. In het laatste kwartaal van 2023 moeten alle gemeenten over een dergelijke woonzorgvisie beschikken, waarbij de provincies een coördinerende rol in het regionale

afstemmingsproces hebben. Dit krijgt een wettelijke verankering in het wetsvoorstel Versterken regie volkshuisvesting.

4. Inzet op preventie. Voorkomen waar mogelijk dat mensen problemen krijgen met huisvesting, is zowel voor de betrokkene als voor de maatschappij als geheel winst. Het voorkomen van dakloosheid heeft hierbij prioriteit. Bij deze actielijn hoort ook de brede schuldenaanpak, participatie, inburgering, de zorg voor veiligheid en bovenal de zorg voor kwetsbare jongeren, zodat zij een goede start op de woningmarkt kunnen maken. Hierbij wordt, gelet op de specifieke opgaven in kwetsbare gebieden, de verbinding gelegd met het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Voor gemeenten geldt, dat zij in een huisvestings- of urgentieverordening vastlegt de volgende groepen met voorrang te huisvesten: mensen die dak- en thuisloos zijn, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg) instelling en mensen met sociale of medische urgentie.

Programma 4: 'Wonen en zorg voor ouderen'

In dit programma, dat eind november 2022 is verschenen, wordt goed wonen verbonden met zorg en ondersteuning, in een samenwerking van de ministeries van BZK/VRO en VWS. Een belangrijke constatering is, dat het aantal 65-plussers in de komende twintig jaar met 40% toeneemt en het aantal 80-plussers zelfs met 100%. Er zijn meer woningen nodig die voldoen aan de wensen en behoeften van de ouderen: met comfort en gebruiksgemak, in de buurt van voorzieningen, met voldoende mogelijkheden om anderen te ontmoeten en te bewegen. Door dit soort woningen nieuw te bouwen komt bovendien een hele verhuisketen op gang, van gemiddeld drie verhuizingen. De 'juiste' nieuwbouw voor deze groep heeft daarmee een veel breder, positief effect op de woningmarkt.

Als de mobiliteit afneemt en de gezondheid van ouderen minder wordt, groeit de behoefte aan passende woningen. Drie categorieën worden onderscheiden in het Programma Wonen en zorg voor ouderen:

- **Nultredenwoningen:** woningen waarbij je niet trap hoeft te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen;
- **Geclusterde woonvormen:** bestaan uit nultredenwoningen die primair zijn ingericht op de woonwensen van ouderen, vaak met ontmoetingsruimtes. Het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel maakt onderdeel uit van deze woonvormen⁸;
- **Verpleegzorgplekken:** geclusterde woonvormen met zorggeschikte woningen: bevatten extra voorzieningen voor mensen met een beperking of voor het verlenen van zorg. Nieuwe verpleegzorgplekken worden ingericht op basis van scheiden van wonen en zorg. Bewoners betalen de lage bijdrage voor de langdurige zorg en betalen zelf de woonkosten van de woning.

De doelstellingen van het programma zijn de volgende:

1. Minstens 290.000 van de 900.000 woningen die gebouwd moeten worden, zijn geschikt voor ouderen;
2. Door meer ouderen te laten verhuizen, komen woningen vrij voor andere woningzoekenden;
3. Naast de woning moet ook de leefomgeving passend zijn voor ouderen, zodat ze langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

⁷ Dit programma wordt ondersteund door het Integraal Zorgakkoord en is, behalve in de Nationale Woon- en Bouwagenda, ook ondergebracht in het programma WOZO (Wonen, ondersteuning en zorg voor ouderen, actielijn 4).

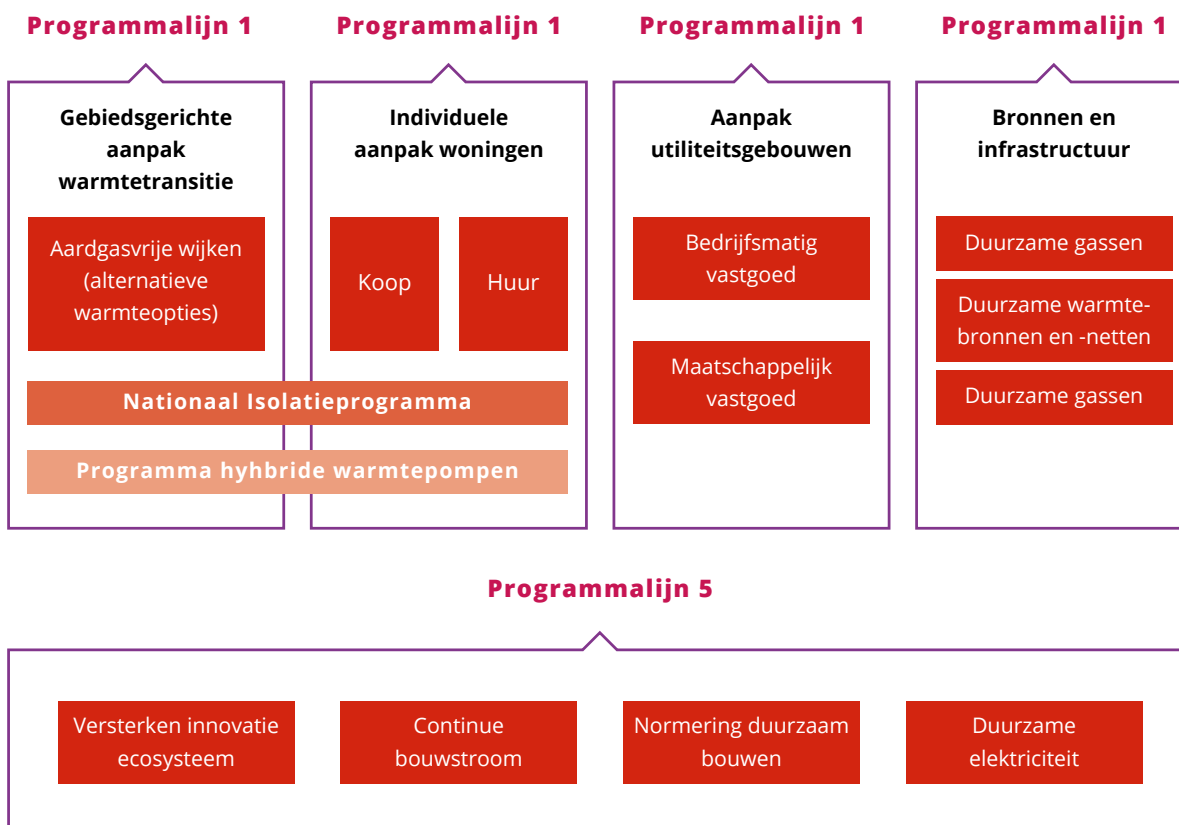
⁸ Het gaat om clusters van minimaal vijf wooneenheden; er moet een gezamenlijke ontmoetingsruimte zijn op locatie of elders mits het bestemd is voor de bewoners van de geclusterde woonvorm; de woonvorm is voor minimaal 50% bestemd voor 55-plussers; het gaat niet om intramurale zorginstellingen. Er kan sprake zijn van gezamenlijk ingekochte zorg- en/of servicediensten, maar niet noodzakelijk. Zie www.monitorgeclusterdwoenen.nl.

Om deze doelstellingen te behalen zijn drie actielijnen geformuleerd:

- 1. Versnelling woningbouw**, door knelpunten weg te nemen, de regie op ouderenhuisvesting te versterken en door heldere bouwafspraken met gemeenten en regio's. Het doel is tot en met 2030 170.000 nulredenwoningen, 80.000 woningen in geclusterde woonvormen en 40.000 nieuwe verpleegzorgplekken te realiseren. Van de verpleegzorgplekken moet 65% tot het sociale huursegment behoren, van de geclusterde woonvormen 50%. Voor de uitwerking wordt aangesloten bij het programma Woningbouw en de regionale woondeals die sinds eind 2022 per regio zijn gesloten. Daarvoor wordt de landelijke huisvestingsopgave voor ouderen uitgesplitst per woningtype en per regio in het laatste kwartaal van 2022. De regio's wordt gevraagd om voor 1 juni 2023 de regionale opgave te verdelen naar gemeentelijk niveau. Deze lokale opgave wordt vervolgens in de lokale woonzorgvisie vertaald in concrete uitvoeringsprogramma's met initiatieven en locaties⁹.
- 2. Ouderen informeren**, ontzorgen en de doorstroming verbeteren, om te bevorderen dat ouderen eerder nadenken over het wonen van straks.
- 3. Een leefomgeving** die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten, door te zorgen dat gemeenten de leefomgeving in de lokale visie op wonen en zorg opnemen en dat bij nieuwbouw en transformatie de leefomgeving wordt meegenomen.

Programma 5: 'Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving'

In het Beleidsprogramma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving wordt gesteld dat binnenkort duurzaam wonen de nieuwe standaard is: "In 2030 zijn onze woningen, scholen, winkels en kantoren veel beter geïsoleerd, is de cv-ketel niet langer de standaard om onze woningen mee te verwarmen, en is koken op gas vrijwel overal vervangen door elektrisch koken. We wekken meer energie zelf op via zonnepanelen, en duurzame bronnen als groen gas, geo- en aquathermie worden dan volop gebruikt om te voorzien in onze resterende energie- en warmtevraag. We bouwen geïndustrialiseerd, circulair en natuurinclusief. Onze leefomgeving is schoner, onze woningen zijn comfortabeler, ons energieverbruik is lager en onze geopolitieke afhankelijkheid van fossiele energie is sterk verminderd." Het programma wil dit proces, dat al enige tijd gaande is, versnellen. Dat gebeurt aan de hand van vijf programmalijnen:



Bij programmalijn 1 (Gebiedsgerichte aanpak warmtetransitie) spelen de gemeenten een centrale rol. Elke gemeente heeft inmiddels een transitievisie Warmte, waarin onder andere is aangegeven welke wijken in 2030 geïsoleerd en/of aardgasvrij zijn. Op basis hiervan wordt gewerkt aan een uitvoerings- en omgevingsplan. Het Rijk zorgt voor: voldoende ondersteuning en middelen voor gemeenten, een helder wetgevend kader (de nieuwe Warmtewet en de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie), een subsidieregeling voor het wegnemen van een deel van de onrendabele top voor de warmtenetten, een verbetering van de subsidieregeling SDE++ en aanvullende financiële middelen om gebouweigenaren een betaalbaar aanbod te doen.

Bij de tweede programmalijn (Individuele aanpak woningen) staat het bieden van handelingsperspectief aan woningeigenaren en verhuurders centraal. Dit gaat onder andere om het bieden van toegankelijke informatie, verregaande ontzorging, subsidies en financiering. Het gemeentelijk energieloket speelt hierin een belangrijke rol. De programmalijnen 3 tot en met 5 zijn minder van belang voor deze woonvisie.

Programma 6: 'Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid'

Met het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid wil de minister de leefbaarheid en veiligheid van kwetsbare gebieden structureel verbeteren. Het programma richt zich met name op de 19 gemeenten met 20 stedelijke focusgebieden, waar 1,2 miljoen mensen wonen. Oost Gelre, noch een van de andere Achterhoekse gemeenten, behoort hiertoe.

⁹Het Rijk streeft naar een wettelijke verankering van de woonzorgvisie per 1 januari 2024, die zowel ouderen als aandachtsgroepen omvat.

Bijlage 3: Samenvatting Nationale prestatieafspraken

Op 30 juni 2022 zijn Aedes, de Woonbond, VNG en het Rijk (c.q. de minister voor VRO) Nationale Prestatieafspraken overeengekomen. Deze afspraken hangen samen met het afschaffen van de verhuurderheffing, maar vormen ook de invulling van een aantal beleidsdoelen in de eerder genoemde nationale Programma's. De belangrijkste afspraken zijn de volgende:

- **Beschikbaarheid:**

- De corporaties zeggen toe 250.000 sociale huurwoningen te realiseren en 50.000 middenhuurwoningen, op voorwaarde van afschaffing van de markttoets;
- Het proces om te komen tot woondeals wordt beschreven (is inmiddels afgerond);
- "Individuele gemeenten nemen hun deel van de provinciale opgave op in hun woonvisie. Provincies krijgen de wettelijke taak erop toe te zien dat de woonvisies van de gemeenten congruent zijn met de afspraken uit de regionale woondeals, en de overige onderdelen van de voorliggende afspraken over de corporatiesector";
- Partijen streven ernaar dat de sociale huurvoorraad de komende jaren weer significant groeit, waarbij partijen in de lokale prestatieafspraken vastleggen hoe een zo groot mogelijke voorraadgroei kan worden gerealiseerd. Partijen spreken met elkaar af om periodiek de netto-ontwikkeling van de sociale voorraad te monitoren, in relatie tot de lokale gemeentelijke opgaven. Jaarlijks voeren betrokken partijen hierover het gesprek;
- Sloop/nieuwbouw en verkoop van corporatiewoningen zijn geen doel op zich, maar kan een noodzakelijk onderdeel van een gezonde bedrijfsvoering en gebalanceerd voorraadbeleid zijn. Partijen committeren zich niet aan expliciete doelen ten aanzien van sloop en verkoop. Het is aan de gemeente, corporaties en huurdersorganisatie om hier in de lokale prestatieafspraken nadere invulling aan te geven;
- Tot en met 2030 zal sloop door corporaties plaatsvinden van woningen die kwalitatief niet meer voldoen en die veelal een slecht energielabel hebben. Sloop van dergelijke woningen zal in bijna alle gevallen leiden tot vervangende nieuwbouw, waar mogelijk in een combinatie van sociale huur en middenhuur. Op die manier zorgt de nieuwbouwopgave naast uitbreiding ook voor een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad van corporaties en meer gemengde wijken;
- Gegeven de huidige lange wachtlijsten is het wenselijk met prioriteit in te zetten op het realiseren van meer sociale huurwoningen. Op het moment dat de sociale voorraad weer groeit, ontstaat meer ruimte om woningen zo mogelijk te verkopen aan zittende huurders of andere huurders in de corporatiesector. Daarmee kan het betaalbare koopsegment groeien zonder dat de sociale huursector hierdoor afneemt. Met verkopen kunnen corporaties doorstroming en eigenwoningbezit van hun doelgroep bevorderen. Op dit moment vinden ongeveer twee op de drie verkopen door corporaties plaats aan (zittende) huurders. Woningen die door corporaties worden verkocht blijven in de totale woningvoorraad, veelal in het betaalbare segment;
- Corporaties, de minister voor VRO en gemeenten stimuleren regelingen die samenwonen bevorderen en nemen hiertoe belemmeringen weg. Hierbij valt te denken aan het verhogen van de leeftijdsgrens in de kostendelersnorm zoals overeengekomen in het coalitieakkoord, en experimenten met huurdelen en woningdelen;
- Partijen delen de ambitie dat nieuwe sociale huur ook volwaardig en langjarig beschikbaar moet zijn voor de doelgroep. Om definitiekwesties rondom voorheen 'nep sociale huur' genoemde woningen te voorkomen wordt een nieuwe wettelijke definitie van sociale huur vastgesteld. De nieuwe definitie wordt leidend bij gemeentelijke sturing op de nieuwbouw van sociale huur;

- Voor de nieuwbouw van betaalbare koop- en huurwoningen, waaronder sociale huurwoningen, is het belangrijk dat de stichtingskosten zoveel mogelijk beperkt worden. Gemeenten kunnen hier aan bijdragen door gronden die zij in bezit hebben voor een passende grondprijs aan te bieden voor de bouw van betaalbare koop- en (sociale) huurwoningen. Gemeenten hebben echter vaak beperkte grondposities en moeten er ook voor zorgen dat hun grondbeleid voor de betaalbare bouwopgave past binnen de gemeentelijke begroting. In dit kader is ook belangrijk dat gestuurd wordt op de grondprijs die andere grondeigenaren rekenen. Door de regie expliciet te richten op het bouwen van 2/3 betaalbare woningen zou dit ervoor moeten zorgen dat de grond van andere grondeigenaren eveneens tegen een passende grondprijs beschikbaar wordt gesteld. De voortgang van de beschikbaarheid van de locaties en betaalbaarheid ervan wordt gemonitord.

- **Verduurzaming:**

- De verduurzaming van de gebouwde omgeving is een complexe opgave die veel vraagt van gemeenten, corporaties en huurders. Het uiteindelijke doel is om te zorgen dat er geen CO₂-uitstoot meer in de gebouwde omgeving is in 2050. Daartoe zullen alle woningen op termijn van het aardgas moeten en op een andere bron moeten overstappen voor verwarming en warm water. Bij verduurzaming wordt ook de kwaliteit en het comfort van de woning verbeterd;
- Corporaties lopen op dit moment al voorop in de verduurzamingsopgave. Zij hebben betere labels dan andere verhuurders en eigenaar-bewoners en ze kunnen door hun omvang en schaal mogelijkheden een belangrijke startmotor zijn voor de warmtetransitie in de wijken waar zij veel bezit hebben. Het is echter essentieel dat alle partijen op de woningmarkt meedoen aan de energietransitie. Naast corporaties moeten dus ook VvE's, eigenaar-bewoners, particuliere verhuurders en beleggers in actie komen. Daartoe verbetert de minister voor VRO het handelingsperspectief bij de verduurzaming voor deze groepen via toegankelijke informatie, ontzorging, subsidies en financiering. In het Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving is de volledige inzet geschetst;
- In het Klimaatakkoord is afgesproken dat tot en met 2030 1,5 miljoen bestaande woningen via de wijkgerichte aanpak verduurzaamd worden. Corporaties zijn verantwoordelijk voor hun deel hiervan. De wijkgerichte aanpak vindt plaats onder regie van gemeenten, en steunt in belangrijke mate op de transitievisie Warmte die elke gemeente sinds 2021 heeft, waarin beschreven is welke alternatieve warmtebronnen ingezet worden in welke wijken, en in welk tempo wijken van het aardgas af gaan. Corporaties staan voor de opgave om uiterlijk in 2030 450.000 bestaande woningen aardgasvrij te maken. Zij doen dit als onderdeel van de wijkgerichte aanpak, waarbij gemeenten in eerste instantie aan zet zijn voor het draagvlak voor aardgasvrije wijken bij alle inwoners. Corporaties delen met gemeenten actief hun kennis over het bereiken van draagvlak. Voor corporaties is het noodzakelijk uiterlijk in 2024 zekerheid te hebben vanuit gemeenten over de uitvoering van de transitievisie Warmte. Het streven is dat alle gemeenten voortvarend starten met de uitwerking van hun transitievisies Warmte en deze in 2024 zoveel als mogelijk hebben uitgewerkt in uitvoeringsplannen om de doelen voor 2030 te behalen. Het Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie zal gemeenten hierbij ondersteunen en de voortgang monitoren. Om gemeenten voldoende instrumenten in handen te geven om de aardgasvrije wijken te realiseren, wordt het wetsvoorstel Wet gemeentelijk instrumentarium warmtetransitie door de minister voor VRO voorbereid, met als beoogde inwerkingtredingsdatum 1 januari 2024. Er wordt door het Rijk een financieringsinstrument in overleg met medeoverheden uitgewerkt gericht op de verlaging van de onrendabele exploitatie van warmtenetten. Dit instrument beoogt de mogelijkheden voor inzet van warmtenetten als kosteneffectieve

oplossing voor de eindgebruiker, waaronder woningcorporaties, te vergroten;

- De ambitie van het kabinet is dat er in 2030 in totaal 1 miljoen huurwoningen toekomstklaar geïsoleerd zijn. De Standaard voor woningsisolatie geldt als referentie voor toekomstklaar. De Standaard geeft aan wanneer een woning voldoende geïsoleerd is zodat deze - voor wat betreft naoorlogse woningen - verwarmd kan worden met een temperatuur van 50 graden zonder dat de woning opnieuw aangepakt hoeft te worden. Dit betreft zowel de isolatie, kierdichting als ventilatie. Het is de opgave voor de corporaties om 675.000 bestaande woningen toekomstklaar te isoleren, van de gewenste 1 miljoen huurwoningen. Deze opgave zal in de praktijk waarschijnlijk samen worden opgepakt met de bestaande afspraak om versneld alle sociale huurwoningen van de corporaties met een E, F en G-label uit te faseren. In afspraken tussen BZK en Aedes is afgesproken dat de corporatiessector uiterlijk in 2028 alle E, F en G-labels uit de sector heeft laten verdwijnen, met uitzondering van gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen, en onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders en instemming van de eventuele VvE;
 - Het kabinet bereidt een verplichting voor om vanaf 2026 een hybride warmtepomp of een ander duurzaam alternatief te plaatsen op het moment dat de cv-ketel moet worden vervangen. Corporaties gaan vanaf 2023 al werken in de geest van die verplichting in alle woningen met label D of beter waar de cv-ketel moet worden vervangen, uitzonderingen voorbehouden. Voor hybride warmtepompen is vanuit het Rijk subsidie beschikbaar vanuit de ISDE-regeling waar ook corporaties gebruik van kunnen maken;
 - Bundeling van vraag heeft als voordeel dat de markt hierop kan anticiperen en in kan investeren, zodat de gewenste aantallen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd – tegen lagere kosten en met een verminderde druk op de arbeidscapaciteit. In het kader van lokale prestatieafspraken worden corporaties aangemoedigd zich actief in te zetten voor vraagbundeling en daarbij de samenwerking op te zoeken met het ondersteuningsprogramma versnelling verduurzaming woningen en de subsidieregeling voor vraagbundeling die door de minister voor VRO worden opgezet;
 - Wat betreft de betrokkenheid en rol van de huurders, is hun medewerking en draagvlak van groot belang. De opgave vereist een versnelling en voorkomen moet worden dat het instemmingsrecht hierbij onbedoeld een vertragend effect kan gaan hebben. Daarom zal de minister voor VRO een wetsvoorstel indienen waarmee een verduidelijking van het instemmingsrecht wordt gegeven. De minister voor VRO zet in op vereenvoudiging van de huidige regelgeving door expliciet te maken wanneer een verduurzamingsvoorstel als redelijk dient te worden beschouwd, en door vast te leggen dat huurders die niet reageren op een voorstel niet meegeteld hoeven te worden in de draagvlakmeting. De minister voor VRO zal met het eerdergenoemde wetsvoorstel ook voorstellen om het bestaande initiatiefrecht voor huurders te verruimen zodat huurders meer mogelijkheden krijgen om verduurzamingsmaatregelen bij hun verhuurder te initiëren. Als vertegenwoordiger van de huurders zet de Woonbond zich ervoor in om voorlichting te geven over het nut en de noodzaak van verduurzaming, en geeft zij steun aan goede verduurzamingsvoorstellen.
- **Betaalbaarheid:**
 - Het Rijk is verantwoordelijk voor de inkomensondersteuning, corporaties zijn er voor verantwoordelijk om betaalbare woningen aan te bieden. In afwijking van het inflatievolgende beleid van afgelopen jaren spreken partijen af dat de huursom van corporaties in 2023, 2024 en 2025 een maximale stijging zal hebben die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. De huurquote, het deel van het inkomen dat huurders aan huur besteden, moet hierdoor tot en met 2025 automatisch verbeteren;

- In 2024 krijgen huurders van corporaties in gereguleerde woningen met én een inkomen op of onder 120% sociaal minimum én een huur hoger dan € 550 (prijspeil 2020) een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot dat bedrag;
- Partijen spreken af dat isolatiemaatregelen die corporaties nemen voor huurders gratis worden. Huurders met een laag inkomen in woningen met een E, F of G-label profiteren in 2024 van gerichte huurverlaging en op enig moment tot 2028 ook van gratis isolatie. Huurders met een hoger inkomen in een woning met een E, F of G-label profiteren op enig moment tot 2028 hoe dan ook van gratis isolatie;
- De aangekondigde huurprijsregulering van het middensegment in 2024 en de bouw van 50.000 middenhuurwoningen door corporaties zijn van groot belang om doorstroming naar een middenhuurwoning mogelijk te maken. Corporaties zeggen toe om met voorrang een deel van hun (nieuwe) middenhuurwoningen toe te wijzen aan doorstromers uit de sociale huursector. Ook zetten corporaties meer doorstroom- en seniorenmakelaars in om (oudere) huurders te begeleiden naar beter bij hen passende woningen, waaronder koopwoningen, zorgwoningen en geclusterde woonvormen. Daarbij kijken ze naar woonwensen, toegankelijkheid en betaalbaarheid;
- Over de herziening van de huurtoeslag is geen overeenstemming bereikt, c.q. zijn geen afspraken gemaakt.

- **Leefbaarheid:**

- Het is een kerntaak van corporaties om de kwaliteit van hun sociale huurwoningen op peil te houden. Corporaties committeren zich eraan dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6), tenzij er voor deze woningen concrete sloopplannen zijn;
- Om de kwaliteit, gezondheid en veiligheid van de corporatievoorraad verder te verbeteren investeren corporaties tot en met 2030 jaarlijks € 200 miljoen extra in woningverbetering, met een focus op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid;
- Het verbeteren van de leefbaarheid vraagt om een integrale aanpak onder regie van de gemeente, in de vorm van een gerichte wijkaanpak, in samenwerking met maatschappelijke partners. Richtsnoer hierbij is de publicatie Samenwerken, zo doen we dat¹⁰.
- In totaal trekken corporaties tot en met 2030 jaarlijks € 75 miljoen extra uit voor specifieke uitgaven in het kader van sociaal beheer in een wijk, uiteenlopend van buurtkamers tot activiteiten die bijdragen aan de sociale samenhang.;
- De herstructurering van corporatiebezit kan niet los worden gezien van de benodigde vernieuwing van de particuliere voorraad. Onder regie van de gemeente moet synergie wordt gerealiseerd bij het zoveel mogelijk gezamenlijk en gelijktijdig aanpakken van de corporatievoorraad en de particuliere voorraad in wijken. Het is aan gemeenten om hier samen met corporaties en andere betrokken partijen op te sturen door gezamenlijk afspraken te maken over de kwaliteit van woningen, aantallen en locaties van te herstructureren woningen;
- De minister voor VRO investeert in het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad door middel van het Volkshuisvestingsfonds. Tot en met 2026 is hiervoor € 600 miljoen beschikbaar voor gemeenten. Het Volkshuisvestingsfonds is primair gericht op het verbeteren van de particuliere woningvoorraad en het verbeteren van de leefbaarheid (bijvoorbeeld met ontmoetingsruimten en openbare ruimte). Gemeenten betrekken corporaties

¹⁰ Publicatie van Platform31 met twaalf praktijkvoorbeelden van goede samenwerking.

en bewoners daarom nadrukkelijk bij investeringen vanuit het Volkshuisvestingsfonds, waarbij corporaties en gemeenten gezamenlijk in het gebied investeren. Het verdient aanbeveling dat gemeenten samen met de betrokken corporatie(s) een uitvoeringsplan opstellen;

- In het kader van de vergrijzing zorgen corporaties ervoor dat er tot en met 2030 versneld 50.000 eenheden worden gerealiseerd in geclusterde woonvormen in de bestaande bouw dan wel de nieuwbouw, speciaal voor ouderen uit de doelgroep van woningcorporaties. Deze zijn voorzien van in ieder geval een gezamenlijke ontmoetingsruimte, waarbij de gemeente bijdraagt aan het faciliteren van ontmoeten en de organisatie van welzijn. Ook investeren corporaties tot en met 2030 jaarlijks € 40 miljoen in het levensloopbestendig maken van bestaande woningen om het mogelijk te maken dat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Daarnaast zetten corporaties zich onverminderd in voor de bouw van en transformatie naar nulredenwoningen;
- Partijen komen een landelijk kader overeen om de doorstroming van ouderen te stimuleren. Hierbij valt onder andere te denken aan huurgewenning, een verhuismakelaar, bewustwordingscampagnes, voorrangsregelingen en een verhuiskostenvergoeding.

- **Samenwerking en uitvoering:**

- De nationale prestatieafspraken beschrijven de investeringsopgave tot en met 2030, de betaalbaarheidsafspraken hebben een looptijd tot en met 2025. Daarmee vallen deze afspraken samen met de huidige kabinetsperiode;
- De nationale prestatieafspraken zijn gekoppeld aan en mede mogelijk door de afschaffing van de verhuurderheffing vanaf 2023. Ze zijn tot 2030 financieel haalbaar voor de corporatiesector als geheel op basis van de huidige prognoses;
- Het is noodzakelijk dat corporaties, en met hen gemeenten en huurders, de provinciale opgaven gezamenlijk aanpakken. Dat betekent dat corporaties met voldoende middelen zich inspinnen om de opgaven aan te pakken van corporaties in dezelfde provincie die niet financieel in staat zijn om alle opgaven uit te voeren;
- Om te borgen dat in alle provincies de opgaven (financieel) gehaald kunnen worden, wordt zo nodig door de minister voor VRO het instrument van projectsteun ingezet. De inzet van projectsteun volgt nadat corporaties zich maximaal hebben ingezet binnen hun regio en onderlinge solidariteit in de corporatiesector geen soelaas biedt. Projectsteun maakt het mogelijk om volkshuisvestelijke opgaven waarvoor anders onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn gezamenlijk te realiseren, door middel van een bijdrage aan corporaties, opgebracht uit een heffing bij alle corporaties;
- De wederkerigheid die het uitgangspunt vormt van de nationale prestatieafspraken wordt vastgelegd in het wetsvoorstel 'Versterking regie op de volkshuisvesting';
- Afdwingbaarheid ten opzichte van corporaties is op lokaal niveau primair aan de gemeenten, zoals is vastgelegd in de Woningwet. Het is echter ook wenselijk om corporaties waar nodig vanuit het Rijk aan te kunnen spreken op hun verantwoordelijkheid. Dit zal met name moeten zien op situaties waarin een corporatie aantoonbaar, verwijtbaar en stelselmatig gemaakte afspraken niet nakomt. Voor dergelijke situaties introduceert het Rijk per 1 januari 2024 instrumentarium waarbij een escalatieladder wordt vastgesteld op welke wijze zal worden ingegrepen.

Bijlage 4: Samenvatting Regionale Woonagenda Achterhoek 2023- 2030

De opgaven zijn de volgende:

- Voorzien in de grote én veranderende behoefte;
- Extra huisvesting voor arbeidskrachten en talenten;
- Accommoderen van de bovenregionale behoefte;
- Blijven investeren in de woon- en leefomgeving.

‘Goed wonen in een vitale regio’ is de centrale boodschap van de regionale woonagenda. Drie ambities staan centraal, die ook integraal gelden voor deze Woonvisie:

Ambitie 1: ‘Een passende woning voor iedereen’

“Wonen in de Achterhoek betekent groen, ruim en gezond wonen in vitale en zorgzame gemeenschappen. We bieden een breed palet aan kwalitatief hoogwaardige stedelijke, dorpse en landelijke woonmilieus. Er is in principe voor elk wat wils; voor mensen met een ruime en minder ruime beurs.”

“Met de regionale woonagenda willen we het tekort aan woningen inlopen en de slagingskansen van huishoudens vergroten. We spelen daarbij in op de veranderende woonbehoefte en zorgen dat nieuwe woningbouw en de bestaande woningvoorraad daarop aansluit. We streven naar betaalbare woonlasten, passend bij de portemonnee van de inwoners en woningzoekenden. De stijgende koop- en huurprijzen, energielasten en bouwkosten dagen ons hierbij uit. In het bijzonder hebben we extra aandacht voor starters en ouderen. De ontwikkeling dat mensen (in combinatie met zorg) zo lang mogelijk zelfstandig thuis willen (of moeten) wonen is hier onderdeel van. Daarnaast willen we zorgen voor voldoende woningen voor aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. We breiden daarom onze betaalbare en toegankelijke woningvoorraad de komende jaren fors uit. Ons woningbouwprogramma is evenwichtig en adaptief. We zetten nu een stip op de horizon maar we weten nu niet hoe de wereld er over vier jaar uitziet. Door scherp te monitoren, kunnen we waar nodig tussentijds opplussen of afschalen.”

Ambitie 2: ‘Goed wonen voor een gezonde en duurzame Achterhoekse economie’

“Onze sterke Achterhoekse economie draait op gewortelde familiebedrijven, sociaal kapitaal en innovatie, maar ook op arbeidskrachten en talent. Dit willen we in de toekomst graag zo houden. De krapte op de arbeidsmarkt in onder meer de agrosector, maakindustrie, de zorg en de bouw is een grote uitdaging voor de komende jaren. Ook is er binnen ons bedrijfsleven veel behoefte om jong talent te behouden en aan te trekken. Wij willen daarom zorgen voor meer betaalbare en passende huisvesting voor deze doelgroep. Wij zien arbeidskrachten daarbij niet als één doelgroep met één type woonbehoefte en kiezen daarom voor een divers palet aan aantrekkelijke woonmilieus. Vanzelfsprekend moeten deze woonmilieus passen bij de woonkwaliteiten van de Achterhoek: groen, ruim en in naoberschap. In de afgelopen jaren hebben we gezien dat de noodzaak om onze klimaatdoelen te behalen al heeft geleid tot flinke innovaties in de bouw. In de Achterhoek blijven we niet achter en benutten we onder meer door het Akkoord van Groenlo¹¹ de nieuwe mogelijkheden en inzichten optimaal. Naast de focus op energiebesparing is juist ook bij nieuwbouw en

¹¹ Klimaatafspraken tussen acht Achterhoekse gemeenten uit 2009 en 2013 met als concreet doel energieneutraliteit in 2030: evenveel energie duurzaam opwekken als verbruiken in de gebouwde omgeving. In februari/maart 2023 hebben de gemeenteraden een aangepaste versie (Akkoord van Groenlo 3.0) vastgesteld, op basis van een herijking. Het moment van energieneutraliteit is hierbij opgeschoven naar 2050.

woningverbetering CO₂-besparing belangrijk. Conceptueel¹², circulair¹³ en biobased bouwen¹⁴ is daarom in toenemende mate de norm. We zijn ons ervan bewust dat we deze innovatie verder moeten versterken om de klimaatdoelen te behalen. Die uitdaging is in goede handen bij de innovatieve Achterhoekse bouwbedrijven. De grote bouwopgave die we met elkaar hebben, biedt kansen om deze innovaties te versnellen. Tegelijkertijd willen we het bouwtempo in de regio versnellen.”

Ambitie 3: 'Wonen als basis voor de leefbaarheid'

“Wonen is meer dan een dak boven het hoofd en ‘stenen stapelen’. Goed wonen is onlosmakelijk verbonden met de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, leefbaarheid, klimaatadaptatie, voorzieningen en bereikbaarheid. Werken aan de woonopgaven betekent werken aan de leefomgeving en onze ambitie om daarbij stedelijke en landelijke gebieden in de regio verder te versterken. We zien wonen daarom als een integraal onderdeel van gebiedsopgaven in het stedelijk en landelijk gebied. Anders gezegd: het bouwen en transformeren van woningen en gebouwen is naast een vastgoedopgave bovenal een integrale gebiedsopgave. Woningbouw en herstructurering moet daarom bijdragen aan versterking van de stedelijke, dorps- en landelijke woonmilieus, aan brede welvaart, vitale economie en een goede bereikbaarheid, investeringen in het voorzieningenniveau. Daarbij streven we naar een sterke sociale basis, verbondenheid en inclusieve buurten en kernen, met een goed en regionaal gebalanceerd aanbod voor alle doelgroepen. We houden rekening met het veranderende klimaat door het voorkomen van hittestress, wateroverlast en droogte en zo creëren we een aangename, groene en gezonde woonomgeving.”

Om de drie ambities te verwezenlijken, wordt samen gewerkt aan de woonopgaven; door samenwerking tussen overheden, woningcorporaties, maatschappelijke organisaties, de markt en de inwoners. Dit gebeurt aan de hand van vier regionale programmalijnen. Elke programmalijn bevat de regionale beleidsdoelen en de beoogde aanpak.

Programmalijn 1: 'Vergroten woningvoorraad en versnelling productie'

De woningbouwopgave bestaat uit drie onderdelen:

de eigen behoefte (als gevolg van het woningtekort en huishoudensgroei), het huisvesten van arbeidskrachten (alle categorieën) en de instroom uit andere regio's (met name aangrenzende regio's). Concreet leidt dit tot de ambitie om 11.500 woningen te bouwen, ruim 1.200 per jaar. Met het Rijk worden afspraken gemaakt om in ieder geval 8.390 woningen te bouwen tot en met 2030¹⁵. De invulling van de extra woningen ten opzichte van de afspraken vindt adaptief plaats, afhankelijk van de markt, mogelijk voorbij 2030. De onderbouwing voor 11.500 woningen is de volgende:

a: Op basis van de Primos trendprognose van 2022:

een toevoeging van 5.000 woningen aan de woningvoorraad, als antwoord op ontwikkelingen als huishoudensverdunding, toename van ouderen, woningtekort onder starters en de huisvesting van bijzondere doelgroepen;

b: Voor de binnenlandse en buitenlandse migratie van arbeidskrachten: 4.000 woningen, bestemd voor reguliere arbeidskrachten en voor de huisvesting van arbeidsmigranten die hier werken maar nog niet wonen;

¹²Dit is bouwen volgens een gestandaardiseerde aanpak, meestal aangeboden door een bouwende partij en (deels) fabrieksmatig geproduceerd.

¹³ Volgens de principes van circulariteit. Een gebouw is circulair als bij de bouw en het beheer voorraden in een gesloten kringloop worden gehouden, zonder schadelijke emissies naar lucht, water en bodem.

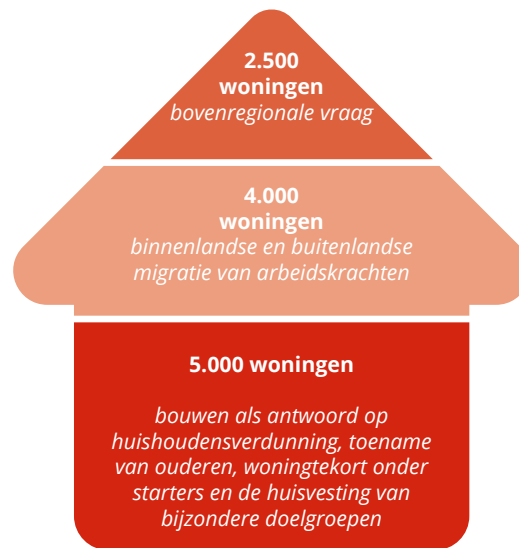
¹⁴ Bij biobased bouwen wordt gebruik gemaakt van natuurlijk gegroeide materialen, zoals bijvoorbeeld hout, leem en klei.

¹⁵Voor Oost Gelre betekent dit 1.265 (ambitie) respectievelijk 895 (afpraak) woningen.

c: Accommodatie van de bovenregionale vraag: 2.500 woningen. Hiermee wordt ruimte geboden aan met name jonge huishoudens en gezinnen van buiten de regio. De regio Achterhoek heeft mogelijkheden voor woningbouw die er op andere plekken niet meer zijn als gevolg van bodem, waterhuishouding en onder meer de stikstofproblematiek.

De aanpak kent de volgende elementen:

- a. Realiseren plancapaciteit: de prioriteit wordt gelegd bij de bestaande plannen die uitzicht hebben op realisatie. De gemeenten geven met partijen vorm aan de gewenste woningen en woonmilieus, waarbij de kwantitatieve en kwalitatieve kaders uit de regionale woonagenda als uitgangspunt dienen. Dat betekent dat elke gemeente naast het voorzien in de eigen behoefte haar bijdrage levert op het gebied van huisvesting van arbeidskrachten, aandachtsgroepen en de bovenregionale vraag;
- b. Regionale agendaprojecten: (lokale bundelingen van) projecten die in belangrijke mate bijdragen aan het behalen van de doelen uit deze regionale woonagenda. Daarmee kan de regio snel anticiperen en projecten agenderen in provinciale of nationale investeringsprogramma's. Ze dienen bijvoorbeeld voor het genereren van middelen om hierin te ondersteunen. De komende periode worden de criteria voor de agendaprojecten nader uitgewerkt en wordt een lijst samengesteld;
- c. Regionaal aanjaagteam: er wordt een regionaal aanjaagteam opgezet met extra capaciteit om knelpunten snel aan te kunnen pakken met specifieke expertise (planologie, planeconomie, milieu, participatie, etc.). De komende periode wordt verkend hoe dit regionale aanjaagteam wordt samengesteld;
- d. Conceptueel, circulair en biobased bouwen: deze innovaties worden in de Achterhoek gestimuleerd zodat het bouwtempo omhoog gaat en bijdragen worden geleverd aan betaalbaarheid en klimaatdoelen. Dit vraagt om een nieuwe manier van samenwerken en nieuwe meetinstrumenten. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij bestaande regionale netwerken zoals Cirkelregio de Achterhoek en SamenbiobasedBouwen. Ook worden de mogelijkheden onderzocht tot verbinding met andere regio's. We spreken regionaal de volgende zaken af:
 - i. Bouwondernemers/ontwikkelaars, gemeenten en woningcorporaties gaan met elkaar in gesprek over de innovaties die nodig zijn voor de transitie naar biobased en circulair bouwen en de vernieuwde samenwerking die hiervoor nodig is in de regio;
 - ii. Voor de bestaande plannen gaan gemeenten en woningcorporaties mogelijkheden onderzoeken voor het verhogen van het gebruik van circulaire of biobased bouwmaterialen. Daarbij worden nadrukkelijk wensen van opdrachtgevers en mogelijkheden aan de kant van de bouwers naast elkaar gelegd waardoor een maximaal resultaat bereikt kan worden;
 - iii. In de nieuwe woningbouwplannen spannen partijen zich in om (vanaf 2025) zoveel mogelijk hergebruikt of biobased grondstoffen te gebruiken voor de woningen die worden gebouwd, aansluitend bij de ambities uit het grondstoffenakkoord. Hierin staan de volgende doelen voor de bouw opgenomen¹⁶: in 2050 een volledig circulaire bouweconomie, waarbij 50% van de einddoelstelling in 2030 gerealiseerd is;
 - iv. Gemeenten nemen natuurinclusiviteit en klimaatadaptiviteit mee in de ontwerpogaven.



Onderverdeling regionale ambitie Achterhoek tot en met 2030 (RUIMTEVOLK, 2022).

Programmaliijn 2: 'Investeren in kwaliteit bestaande woningvoorraad'

Nieuwbouw voegt slechts een fractie toe aan de Achterhoekse woningvoorraad; om ook in de toekomst comfortabel en gezond te kunnen blijven wonen (de opgave) zijn kwaliteitsverbetering en verduurzaming van de bestaande woningen en buurten nodig. Van alle Achterhoekse woningen heeft 68% energielabel C of lager. Ook investeringen in de woonomgeving en leefbaarheid zijn van belang, om een klimaatadaptieve en gezonde leefomgeving te waarborgen, evenals voldoende voorzieningen en ontmoetingsplekken. Naoberschap is belangrijk voor het langer zelfstandig wonen, maar daarvoor zijn ook extra middelen en inzet nodig op sociaal gebied: WMO, welzijnswerk, begeleiding en buurtvoorzieningen.

Concreet betekent dit het streven om zoveel mogelijk woningen kwalitatief en energetisch te verbeteren: verduurzamen, levensloopbestendig maken en/of herstructurering (sloop-nieuwbouw, woningsplitsing, transformatie van ander vastgoed naar wonen). Primair ligt de focus op de nog te verbeteren corporatievoorraad en het deel van de particuliere eigenaren die wil investeren. De start ligt bij de woningen en wijken met de slechtste energetische kwaliteit.

De aanpak kent de volgende elementen¹⁷:

- a) Verbetering 7.000 sociale huurwoningen: de Achterhoekse corporaties zorgen voor de woningverbetering van dit aantal woningen (27% van hun voorraad) tot en met 2030: verduurzamen, levensloopgeschikt maken, sloop/vervangende nieuwbouw. Ook het verbeteren van de leefbaarheid wordt hierbij meegenomen, in actieve samenwerking tussen gemeenten en corporaties;
- b) Verbetering van minimaal 24.000 particuliere woningen¹⁸ via Baanbrekende Aanpak: de regionaal vastgestelde Baanbrekende Aanpak vormt de kapstok voor verschillende aanbodgerichte projecten en initiatieven zoals o.a. de One Stop Shop, een aanpak voor Doe-Het-Zelvers en een collectieve aanpak. Het Achterhoekse Energieloket is het centrale aanspreekpunt voor ondersteuning van particuliere eigenaren en verhuurders;
- c) Verduurzaming van ruim 40 Achterhoekse buurten en kernen: de Achterhoekse gemeenten werken samen met partners vanuit hun lokale transitievisies Warmte aan de verduurzaming en het levensloopbestendig maken van Achterhoekse kernen en buurten. Deze aanpak wordt onderstreept in de regionale woonagenda¹⁹;
- d) Regionale agendaprojecten: om versneld te kunnen investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad worden ook binnen deze programmaliijn regionale agendaprojecten aangewezen. Dit zijn projecten die een substantiële bijdrage leveren aan het verbeteren van de bestaande woningvoorraad, buurten en kernen. De komende periode worden de criteria daarvoor nader uitgewerkt en wordt een lijst van regionale agendaprojecten samengesteld;
- e) Verzwaring elektriciteitsnet: het wonen van de toekomst kent een sterke verbinding met de gehele energietransitie. De elektrificatie van de warmteproductie, met name door (hybride) warmtepompen en de toepassing van zonnepanelen op daken is van invloed op de netcapaciteit, net als overigens de elektrificatie van mobiliteit. Ook zal in en rondom de gebouwde omgeving steeds meer duurzame energieproductie plaatsvinden om in deze extra elektriciteitsbehoefte te kunnen voorzien. Vanuit de woonopgave wordt binnen deze thema's de verbinding gezocht met de Regionale Energiestrategie (RES) Achterhoek en de thematafel Circulaire Economie & Energietransitie.

¹⁶ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/circulaire-economie/nederland-circulair-in-2050>

¹⁷ Ook het tegengaan van hittestress en wateroverlast behoeft aandacht en wordt de komende tijd nader uitgewerkt (opmerking Jan-Arie).

¹⁸ Dit aantal is gebaseerd op de 28% particuliere eigenaren die heeft aangegeven te willen investeren in het verbeteren van de woning; dit aantal kan groeien.

¹⁹ Voor Oost Gelre gaat het om Hooiland in Lichtenvoorde en Groenlo Noord-West.

Programmaliijn 3: 'De Achterhoek, een plek voor iedereen'

De betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in de Achterhoek staat voor veel mensen onder druk. Zowel het vinden van een passende woning met woonlasten passend bij hun inkomen als het type aanbod is een probleem: veel woningen passen niet bij de levensfase of woonbehoefte van woningzoekenden. Met name voor jonge huishoudens, starters, ouderen, arbeidskrachten en aandachtsgroepen geldt dat er een grote behoefte is aan meer betaalbare woningen op de Achterhoekse woningmarkt. De opgave zit met name in de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor jonge huishoudens en starters, bij levensloopbestendige woningen en op het gebied van wonen en zorg. Concreet wordt dit ingevuld conform de lijn van de NWBA en de woondeal met grofweg 1/3 sociale huur en 1/3 betaalbare koop. Ook wordt extra aandacht besteed aan (geclusterde) woonvormen tussen thuis en verpleeghuis.

De aanpak betreft:

- a) 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.;
- b) 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;
- c) Regionale woonzorgstrategie: We leggen in een regionale woonzorgstrategie afspraken vast over welke opgaven we regionaal afstemmen (locaties, kwaliteiten, doelgroepen) en welke we lokaal verder invullen;
- d) 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;
- e) 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.

Programmaliijn 4: 'Wonen als integrale gebiedsopgave'

Naast de woonopgaven zijn er voor de Achterhoek de komende jaren een aantal andere - aan woningbouw gerelateerde - grote opgaven. Zo is de bereikbaarheid van én in de regio van belang. Dan gaat het om een verbeterde bereikbaarheid per spoor (onder andere via de RegioExpres), het verbeteren van de doorstroming op de N18, het aanleggen van veilige (snel) fietsverbindingen, een fijnmazig netwerk van deelmobiliteit en het realiseren van een 'Mobility as a Service'-platform binnen de regio. Daarnaast is de transitie van het landelijk gebied een belangrijk thema. Door verschillende ontwikkelingen is de verwachting dat er de komende jaren veel agrarisch vastgoed vrijkomt. Ook is er de wens om de kwaliteit van de natuur te verbeteren, het watersysteem robuuster en gezonder maken en te streven we naar een klimaatneutrale regio. Concreet is het de bedoeling de komende jaren de slag te maken naar gebiedsgericht en integraal denken en werken, door middel van regionale woonstrategieën.

De doelstellingen zijn:

- Vergroten differentiatie woonaanbod in vitale kernen en buurten;
- Vergroten aanbod van stedelijke woonmilieus;
- Goed en bereikbaar wonen rondom mobiliteitsknooppunten;
- Ruimte voor nieuwe woonconcepten in een toekomstbestendig landelijk gebied.

De aanpak betreft:

- a) Ruimtelijke verkenning: In 2023 wordt gewerkt aan een integraal ruimtelijk perspectief voor de Achterhoek, waarin opgaven als wonen en werken geïntegreerd worden met opgaven als natuurherstel, droogte en stikstofreductie. Uiteraard vindt er samenwerking en afstemming plaats met het provinciale traject om tot een gebiedsprogramma te komen zoals het Rijk dat van hen vraagt.;
- b) Omgevingswet: De gemeenten benutten de invoering van de Omgevingswet om de integrale aanpak van de woonstrategieën verder uit te werken en op lokaal niveau heldere kaders en afspraken te maken met betrekking tot gebiedsontwikkeling (maatwerk milieudoelen, ontwikkelkader), bovenplanse kosten en participatie. Waar mogelijk werken gemeenten hierin samen en leren van elkaar;
- c) Regionale agendaprojecten: Om een impuls te geven aan de regionale woonstrategieën worden regionale agendaprojecten aangewezen, die een substantiële bijdrage leveren aan het behalen van de doelstellingen per woonstrategie..

Uitvoeringsagenda

Om te komen tot concrete resultaten van de vier programmalijnen is een resultaatgerichte samenwerking vereist in de regio. Er is daarom voor gekozen om bestuurlijke trekkers te benoemen bij de programmalijnen. Deze leden van de thematafel Wonen & Vastgoed zullen de voortgang bewaken, acties uitzetten ten behoeve van het gewenste resultaat en terugkoppelen aan de thematafel. In de uitvoeringsagenda staan concrete acties genoemd, die volgen uit de Regionale Woonagenda en de uitkomsten vanuit de overleggen die hebben plaatsgevonden bij 'Van Dromen Naar Doen' en het ambtelijk overleg wonen. De uitvoeringsagenda is tijdens de thematafel van 9 maart 2023 besproken en bevat de volgende acties:

Acties algemeen:

- Actie #1 Benoeming trekkers programmalijnen
- Actie #2 Vaststellen definitie Regionale Agendaprojecten
- Actie #3 Oplevering lijst Regionale Agendaprojecten
- Actie #4 Evaluatie en aanpassing Woon- & Vastgoedmonitor
- Actie #5 Procesafspraken minister, provincie en regio Achterhoek

Programmalijn 1: 'Vergroten woningvoorraad en versnellen productie':

- Actie #6 Bespreken uitkomsten 'Van dromen naar doen' en benoemen vervolgacties
- Actie #7 Verkenning en presentatie plan Regionaal Aanjaagteam
- Actie #8 Verkenning en presentatie plan Regionale Flexpool
- Actie #9 Verkenning uniformeren en versnellen proces gemeenten
- Actie #10 Verkenning en opstellen productcatalogus
- Actie #11 Evaluatie Cirkelregio Achterhoek
- Actie #12 Vaststellen vervolgacties Circulair bouwen
- Actie #13 Aanhaking/evaluatie Biobased bouwen
- Actie #14 Presenteren plannen Innovatie in de bouw

Programmalijn 2: 'Investeren in kwaliteit bestaande woningvoorraad':

- Actie #15 Evaluatie Baanbrekende aanpak
- Actie #16 Vaststellen vervolgacties Baanbrekende aanpak
- Actie #17 Identificeren uitdagingen en lopende trajecten
- Actie #18 Identificeren en presenteren kansen
- Actie #19 Presenteren plannen voor verbetering 7.000 sociale huurwoningen
- Actie #20 Presenteren aanvullende plannen voor verbetering 24.000 woningen in particulier bezit

Programmalijn 3: 'De Achterhoek, een plek voor iedereen':

- Actie #21 Presenteren plan om te komen tot betaalbare woningbouw
- Actie #22 Vaststellen regionaal beleid arbeidsmigranten
- Actie #23 Inrichten proces en regionale afspraken huisvesting vergunninghouders
- Actie #24 Verkenning regionale huisvestingsverordening
- Actie #25 Vaststellen regionale woonzorgvisie

Programmalijn 4: 'Wonen als integrale gebiedsopgave':

- Actie #26 Presenteren plan waar en hoe de Regionale woonagenda te vervlechten met andere opgaven en lopende trajecten
- Actie #27 Verkenning samenwerking omgevingswet
- Actie #28 Aansluiten ruimtelijke verkenning aan regionale woonagenda
- Actie #29 Verdere uitwerking woonstrategieën

Bijlage 5: Wetgeving, instrumentarium en fiscale maatregelen

In de uitwerking van de NWBA, de zes daar aan gekoppelde programma's en de Nationale prestatieafspraken zijn diverse wetsvoorstellen gedaan. Deze verkeren in verschillende stadia: sommige zijn nog in ontwerp, andere zijn al geëffectueerd. Ook wetswijzigingen die al in procedure waren, zijn in het overzicht opgenomen. Daarnaast wordt een beeld van het (overige) instrumentarium geschetst en zijn een aantal fiscale maatregelen van belang voor de woningmarkt.

Wetgeving

Afschaffen verhuurderheffing

De verhuurderheffing voor woningcorporaties is afgeschaft per 1 januari 2023, in ruil voor de Nationale prestatieafspraken die in juni 2022 zijn overeengekomen tussen Aedes, de Woonbond, VNG en het Rijk. Behalve afspraken over de huurprijsontwikkeling, verduurzaming, woningverbetering en leefbaarheid hebben de corporaties toegezegd de gewenste 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen te gaan bouwen. De gemeenten hebben toegezegd eind 2022 geschikte locaties aan te dragen en te streven naar tenminste 30% sociale huur. Dit vindt zijn plaats in de regionale woondeals.

Wetsvoorstel Wijziging van de Huisvestingswet 2014

Het wetsvoorstel naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014 regelt onder meer dat gemeenten vaker voorrang mogen geven aan personen met een maatschappelijke of economische binding, namelijk voor 50% van de beschikbare huurwoningen. Daarnaast krijgen gemeenten de mogelijkheid om extra voorrang te geven aan bepaalde beroepsgroepen die als cruciaal worden aangemerkt, zoals onderwijzers, verpleegkundigen en politieagenten. Dit wordt ook mogelijk voor het bewonen van koopwoningen tot € 355.000.

Binnen de kaders van deze wet kunnen gemeenten lokaal invulling geven aan deze regels, door middel van een huisvestingsverordening. In regionaal verband wordt in 2023 in de Achterhoek een proces opgestart om dit op hoofdlijnen gezamenlijk vorm te geven. Gemeente kunnen er vervolgens lokaal verder invulling aan geven. Het wetsvoorstel is in de debatfase en treedt naar verwachting op 1 juli 2023 in werking.

Wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting

Het wetsvoorstel was al aangekondigd in de Nationale Woon- en Bouwagenda en is in februari 2023 in consultatie gegaan. Het wetsvoorstel geeft het Rijk, provincies en gemeenten de wettelijke instrumenten om samen regie te voeren op de volkshuisvesting. Concreet bevat het onder andere de volgende elementen:

- Regie op hoeveelheid woningen en locaties: er komt een verplichting dat Rijk, provincie en gemeenten een volkshuisvestingsprogramma opstellen, waarmee invulling wordt gegeven aan de (regionale) bouwopgave, inclusief locaties. De wet geeft zowel het Rijk als provincies de mogelijkheid om juridisch te sturen via instructies, bijvoorbeeld om een knoop door te hakken over een nieuwbouwlocatie.
- Regie op betaalbaarheid: het streven is dat twee derde van de nieuwbouw bestaat uit betaalbare woningen, zowel koop als huur. Gemeenten met weinig sociale huur in de voorraad moeten méér sociale huur bouwen, gemeenten met veel sociale huur in de woningvoorraad hoeven juist minder sociaal te bouwen;
- Versnellen procedures: de regering wijst categorieën bouwprojecten aan die versneld behandeld worden bij de rechter. Om die versnelling in te zetten komt er voor die projecten één gang naar de rechter in plaats van twee, doet de bestuursrechter binnen zes maanden uitspraak, wordt het beroep versneld behandeld en moeten de redenen van het beroep binnen de beroepstermijn

zijn ingediend;

- Regie evenredige verdeling: voor sommige groepen is het extra lastig om een woning te vinden, zoals mensen die uitstromen vanuit de GGZ, de maatschappelijke opvang en het beschermd wonen komen. Het wetsvoorstel creëert meer mogelijkheden voor mensen die met urgentie een woning nodig hebben. Gemeenten worden verplicht in hun huisvestingsverordening een urgentieregeling vast te stellen, waarbij ze verplicht een aantal landelijk geldende categorieën 'urgent woningzoekenden' opnemen. De huisvestingsopgave van deze groepen wordt met de wet tevens evenrediger verdeeld in de regio.
- Verstevigen van lokale prestatieafspraken: het wetsvoorstel regelt dat de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's hun doorwerking krijgen in de lokale prestatieafspraken tussen gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties. Indien een geschil ontstaat bij het maken en/of het uitvoeren van deze lokale prestatieafspraken, kunnen alle partijen dit geschil voorleggen aan de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Op basis van het advies van een onafhankelijke adviescommissie doet de minister vervolgens een bindende uitspraak.
- Een definitie van sociale huur: een DEAB-huurwoning van een woningcorporatie of een huurwoning onder de liberalisatiegrens waarvoor een instandhoudingstermijn van 25 jaar geldt.

Wetsvoorstel Vereenvoudiging van de huurtoeslag

Met dit wetsvoorstel beoogt de minister een eenvoudiger stelsel te creëren, onder andere door de toeslag primair te baseren op het inkomen, in combinatie met genormeerde huurprijzen in drie categorieën. Dit ingrijpende voorstel is in juli 2022 in consultatie gegaan en heeft veel kritiek geogst bij de betrokken partijen. De Raad van State adviseert het voorstel niet (ongewijzigd) in te dienen, met verwijzing naar de negatieve inkomensgevolgen voor twee derde van de huidige toeslagontvangers en de kritische noten van de Belastingdienst bij de uitvoerbaarheid. In februari 2023 is een gewijzigd wetsvoorstel bij de Tweede Kamer ingediend, waarin de genormeerde huren zijn geschrapt. De belangrijkste elementen zijn de verlaging van de leeftijdsgrens voor volledige huurtoeslag van 23 naar 21 jaar en het afschaffen van maximum huurgrenzen. Hierdoor komen meer huurders met een laag inkomen, maar een te hoge huur, in aanmerking voor huurtoeslag. Vooralsnog is de planning om de hervorming in 2024 geleidelijk te introduceren, met een overgangperiode van vijf jaar.

Wijziging van de woningwet (huurverlaging)

Dit wetsvoorstel regelt een huurverlaging in 2023 voor huurders met een inkomen tot 120% van het zogenoemde minimum-inkomensijkpunt. Voorwaarde voor de huurverlaging is dat de woning wordt gehuurd van een woningcorporatie. De huur wordt verlaagd tot maximaal € 575 per maand per 1 juli 2023. De regering wil met dit voorstel betalingsproblemen voorkomen door onder andere de hoge inflatie. Dit is onderdeel van de Nationale prestatieafspraken maar op voorstel van Aedes van 2024 naar 2023 vervroegd. De wijziging is in februari 2023 aangenomen door de Tweede en Eerste Kamer.

Wijziging Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte

Deze wet maximeert de huurverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten. De wijziging heeft betrekking op de basis hiervoor: per 1 januari 2023 is niet langer de inflatie, maar de CAO- loonontwikkeling leidend. De wijziging is eind 2022 van kracht geworden. Daardoor komt de maximale huurverhoging in de vrije sector in 2023 uit op 4,1%. Voor corporaties geldt per 1 juli 2023 een maximale verhoging van 3,1%.

Wetsvoorstel Betaalbare huur

Dit wetsvoorstel (voorheen: 'regulering middenhuur') is in december 2022 door de minister in een Kamerbrief gepresenteerd. Er zijn vier pijlers:

- meer betaalbare huurwoningen;
- betere bescherming van de huurder;
- verduurzaming van de woningen;
- blijvende investeringsbereidheid in nieuwbouw.

Het woningwaarderingssysteem (WWS) wordt uitgebreid en gaat ook voor duurdere woningen gelden. Op dit moment ligt de grens bij circa 145 punten; daarboven mag de verhuurder zelf de prijs bepalen. Die grens wordt verhoogd naar 186 punten. De maximale jaarlijkse huurstijging wordt beperkt tot de CAO-loonontwikkeling plus 0,5%. Door het WWS dwingend te maken, zijn verhuurders verplicht zich te houden aan de maximale huurprijs. Gemeenten worden verantwoordelijk voor het toezicht en de handhaving. Verhuurders riskeren straks een bestuurlijke boete als zij een te hoge huurprijs vragen. Ook wordt de positie van huurders zelf versterkt: met de nieuwe wet kunnen zij ook na zes maanden nog naar de Huurcommissie stappen.

Een duurzame woning met energielabel A of hoger krijgt extra punten, terwijl energielabel E of lager juist zorgt voor puntenaftrek. Hierdoor wordt het prijsverschil tussen woningen met een goed en een slecht energielabel groter en wordt de verduurzaming van huurwoningen bevorderd.

De wet geldt straks voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw. Het is van belang dat de regulering lopende nieuwbouwprojecten niet vertraagt. Daarom wordt er een opslag ingevoerd voor nog op te leveren nieuwbouwwoningen ter hoogte van 5% van de maximale huurprijs tot tien jaar na oplevering. Het voorstel is in de consultatiefase; de beoogde ingangsdatum is 1 januari 2024.

Wet goed verhuurderschap

Met het wetsvoorstel wil de regering ongewenste verhuurpraktijken voorkomen en tegengaan en woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten beschermen. Om dat te bereiken richt het voorstel zich tot verhuurders van reguliere woonruimte, verhuurders van verblijfsruimte voor arbeidsmigranten en verhuurbemiddelaars. Het voorstel introduceert verschillende instrumenten, waaronder (basis)normen voor goed verhuurderschap, de bevoegdheid om verhuurdervergunningen te introduceren en de mogelijkheid voor gemeenten om een verhuurvergunning te verplichten. Zo kunnen gemeenten extra eisen stellen aan de verhuurder als het gaat om het onderhoud van de woning en de maximale huurprijs van gereguleerde huurwoningen. Het wetsvoorstel is in juni 2022 ingediend bij de Tweede Kamer. De verwachting was dat de Wet vanaf 1 januari 2023 van kracht zou zijn, maar in februari 2023 was het wetsvoorstel nog niet verder dan de debatfase.

Instrumentarium

Instrumentarium omgevingswet

De Rijksoverheid geeft aan daar waar nodig de instrumenten van de Omgevingswet in te zetten om te zorgen dat alle gemeenten, provincies en het Rijk hun deel van de taak en verantwoordelijkheid nemen op het terrein van de volkshuisvesting. Het Rijk zal waar nodig instructieregels opstellen (bijvoorbeeld via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en het Besluit kwaliteit leefomgeving).

Woningbouwimpuls

De Woningbouwimpuls (WBI, Besluit en Regeling Woningbouwimpuls), die gemeenten helpt bij het snel realiseren van veelal betaalbare woningen, wordt voortgezet. Een beperking voor een gemeente als Oost Gelre is de minimale projectomvang van 200 woningen die hiervoor geldt. De vierde tranche, is inmiddels gesloten, maar in de periode februari-maart 2023 is de vijfde tranche opengesteld, waarbij Impulskamers

actief zijn om kleinere gemeenten op weg te helpen bij een aanvraag.

Grondslag specifieke uitkeringen volkshuisvesting

De minister heeft een algemene maatregel van bestuur (AMvB) ontwikkeld die een betere, langjarige, grondslag biedt om op het gebied van de volkshuisvesting specifieke uitkeringen te kunnen verstrekken aan gemeenten. Deze AMvB is in november 2022 in werking getreden.

Versnellen van het proces van initiatief naar realisatie

In het kader van dit doel beziet de minister de mogelijkheden om wettelijke procedures te versnellen en de bouwregelgeving (Bouwbesluit en Besluit bouwwerken leefomgeving) te verbeteren.

Opkoopbescherming

Sinds 1 januari 2022 is een tijdelijke regeling toegevoegd aan de Huisvestingswet 2014, die een opkoopbescherming mogelijk maakt. Het doel van de regeling is om woningzoekenden, met name koopstarters en middeninkomens, op de woningmarkt meer kans te geven op een betaalbare koopwoning of om extra druk op de leefbaarheid als gevolg van de opkoop van woningen voor verhuur te beperken. Het is de koper van een (aangewezen) goedkope of middeldure woning niet toegestaan om deze in gebruik te geven voor een periode van vier jaar, met uitzondering van bijvoorbeeld directe familieleden. Dit wordt gereguleerd door een vergunningstelsel, dat gekoppeld is aan de gemeentelijke huisvestingsverordening. Het is een minder stringent middel dan zelfbewoningsplicht.

Zelfbewoningsplicht

Door de invoering van een zelfbewoningsplicht willen gemeenten hun greep op de markt van goedkope nieuwbouw koopwoningen verstevigen, om met name starters een betere positie te geven. Het doel is te voorkomen dat beleggers een dergelijke woning kopen, direct verhuren en daarmee aan de markt voor koopstarters onttrekken. Als de gemeente grondeigenaar is, is dit zonder meer mogelijk waarbij wel een goede onderbouwing van de noodzaak wel een voorwaarde is. Als de gemeente geen grondeigenaar is, kan het in een exploitatieplan worden vastgelegd of worden overeengekomen in een anterieure overeenkomst. Een gebruikelijk termijn voor de zelfbewoningsplicht is 3 tot 5 jaar. Soms is een zelfbewoningsplicht gekoppeld aan een antispeculatiebeding.

Antispeculatiebeding

Dit instrument wordt in het algemeen gebruikt door gemeenten, om prijsspeculatie met goedkope nieuwbouwwoningen tegen te gaan. Als een woning min of meer kunstmatig onder de marktprijs is gerealiseerd om bijvoorbeeld starters op de woningmarkt te bedienen, dan is het ongewenst dat deze korte tijd na oplevering wordt doorverkocht voor hogere prijzen. Meestal bevat het antispeculatiebeding bepalingen die aangeven welk percentage van de overwinst in rekening wordt gebracht na doorverkoop. Het percentage loopt in het algemeen elk jaar af tot 0% aan het einde van de vastgelegde termijn, meestal een jaar of vijf.

Fiscale maatregelen

Er zijn of worden diverse fiscale maatregelen genomen om volgens de Rijksoverheid een betere positie voor middeninkomens te bereiken. Per 1 januari 2023 is de overdrachtsbelasting voor beleggers verhoogd naar 10,4% en is de leegwaarderatio – in de meeste gevallen – op 100% gesteld. Hierdoor is het voor beleggers veel minder aantrekkelijk geworden een woning te verhuren, zodat deze vaker beschikbaar komt voor bijvoorbeeld een koopstarter. De specifieke schenkingsvrijstelling voor de aankoop van een woning ('jubelton') is in 2023 sterk beperkt en wordt per 2024 afgeschaft. De belasting van het werkelijk rendement in plaats van een forfaitair rendement in box 3 is in voorbereiding.

Bijlage 6: Tabellen plannen en programma

Tabel 6.1 Overzicht bijdrage Oost Gelre aan de Regionale woondeal 2022-2030 Achterhoek

Jaar ²⁰	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Midden-huur	Betaalbare koop ²¹	Totaal betaalbaar	Overig	Totaal
2022	104	104 ²²	0	31	135	27	162
2023	25	25	0	100	125	33	158
2024	14	14	0	34	48	98	146
2025	12	12	14	8	34	49	83
2026	34	34	0	54	88	40	128
2027	25	25	0	26	51	15	66
2028	20	20	0	20	40	0	40
2029	25	25	0	8	33	9	42
2030	40	40	0	20	60	10	70
Totaal	299	299	14	301	614	281	895
Aandeel	33,4%	33,4%	1,6%	33,6%	68,6%	31,4%	100,0%

Tabel 6.2 Overzicht aanbod corporaties voor nieuwbouw t/m 2030

	Regulier	Geculsterd	Flex	Totaal sociale huur	Middenhuur
De Woonplaats ²³				60	
ProWonen	90	16	15	121	14
Totaal				181	14

Tabel 6.3 Overzicht bestaande nieuwbouwplannen 2022-2030

Kern	Sociale huur	Overig betaalbaar	Overig	Totaal
Groenlo	52	64	87	203
Lichtenvoorde	214	120	104	438
Kleine kernen	0	71	21	92
Buitengebied	0	2	63	65
Divers	0	35	22	57
Totaal	266	292	297	855
Aandeel	31,1%	34,2%	34,7%	100,0%

²⁰De jaartallen bij de woningbouwambities en -plannen hebben betrekking op het jaar van oplevering.

²¹Woningen met een verkoopprijs tot € 355.000, prijspeil 2023.

²²In 2022 is een project met 104 zelfstandige, sociale huurwoningen opgeleverd: Antoniushove en Rapenburgerhof van Careaz. Deze woningen worden als 'echte' sociale huurwoningen beschouwd, zo is bevestigd door de provincie. In het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting wordt een instandhoudingstermijn van 25 jaar als voorwaarde genoemd, waaraan deze woningen voldoen.

²³De Woonplaats heeft in het aanbod geen onderverdeling naar type gemaakt.

Tabel 6.4: Voorstel programma als uitbreiding op de bestaande plancapaciteit

Kern	Sociale huur/ goedkope koop ²⁴	Overig betaalbaar	Overig	Totaal
Groenlo	30	40	40	110
Lichtenvoorde	45	40	45	130
Kleine kernen ²⁵	45	85	35	165
Totaal	120	165	120	405

Tabel 6.5: Indicatief programma voor ouderen²⁶

Categorie	Nederland	Achterhoek	%	Oost Gelre
Nultredenwoning	170.000	2.900	1,7%	310
Geclusterd wonen	80.000	1.000	1,3%	105
Verpleegzorgplekken	40.000	850	2,1%	90
Totaal	290.000	4.750	1,6%	505

²⁴De categorie goedkope koop is benoemd in de regionale woonagenda en beoogt een vergelijkbare doelgroep als voor de sociale huursector te bedienen. De prijsgrens ligt op € 250.000.

²⁵Verdeeld over de kernen Zieuwent, Lievelede, Vragender, Mariënveld en Harreveld (30 woningen) en Zwolle (15 woningen).

²⁶Gepresenteerd voor TT W&V op 26-1-2023.

Bijlage 7: Planvoorraad

Plannaam	Straatnaam	Nummer	Postcode	Woonplaats	Kern	Oplevering	Woonvorm	Sociale huur totaal	Waarvan corporatie	Midden huur	Betaalbare koop	Totaal betaalbaar	Overig	Totaal
Mattelierstraat 27	Mattelierstraat	27	7141 BP	Groenlo	Groenlo	2022	Appartementen	4	4			4		4
Meubelfabriek Oldenhuis 1	Borculoseweg	14	7141 VM	Groenlo	Groenlo	2022	Grondgebonden				10	10	16	26
Divers Groenlo	divers			Groenlo	Groenlo	2022	Grondgebonden	4		3	2	9	1	10
Rapenburgerhof	Rapenburgsestraat	33	7131 CW	Lichtenvoorde	Lichtenvoorde	2022	Appartementen	32	32			32		32
Antoniusshove	Rapenburgsestraat	33	7131 CW	Lichtenvoorde	Lichtenvoorde	2022	Appartementen	72	72			72		72
Divers Lichtenvoorde	divers			Lichtenvoorde	Lichtenvoorde	2022	Grondgebonden	6		2		11	1	12
Hof aan de Boog 1	Hof aan de Boog	1	7262 SE	Mariënveld	Kleine kernen	2022	Grondgebonden				5	5	1	6
Bongers/Welkoop	Pastoor Zanderinkstraat	30	7136LR	Zieuwent	Kleine kernen	2022	Grondgebonden				4	4		4
Divers kleine kernen	divers				Kleine kernen	2022	Grondgebonden				2	2		2
Nieuw Wellink 1	Drostenhuis	16	7142 JZ	Groenlo	Buitengebied	2022	Grondgebonden					0	1	1
Divers buitengebied	divers				Buitengebied	2022	Grondgebonden					0	10	10
Meubelfabriek Oldenhuis 2	Borculoseweg	14	7141 VM	Groenlo	Groenlo	2023	Grondgebonden					0	16	16
Oude Rabobank / de Moriaan	Mattelierstraat	13	7141 BP	Groenlo	Groenlo	2023	Appartementen				9	9		9
Oranjestraat 11	Oranjestraat	11	7141 ZD	Groenlo	Groenlo	2023	Grondgebonden				1	1		1
Café Kletsop	Broekboomstraat	13	7131 DT	Lichtenvoorde	Lichtenvoorde	2023	Appartementen				2	2		2
Hof aan de Dijkstraat	Dijkstraat	16	7131 DN	Lichtenvoorde	Lichtenvoorde	2023	Grondgebonden	12				12	13	25
Nieuwmarkt fase 3 (De Passage)	De Leest	5	7131 LE	Lichtenvoorde	Lichtenvoorde	2023	Grondgebonden					0	23	23
Hamalandschool	van Ostadestraat	19 t/m 35	7131 VB	Lichtenvoorde	Lichtenvoorde	2023	Grondgebonden	9	9			9		9
Raadhuishof	Raadhuisstraat	31	7131 CL	Lichtenvoorde	Lichtenvoorde	2023	Grondgebonden					0	10	10
Erve 't Loo	Looweg	27	7135 JH	Harreveld	Kleine kernen	2023	Grondgebonden				12	12		12
Erve de Boer	Kerkstraat	36	7135 JL	Harreveld	Kleine kernen	2023	Grondgebonden				8	8		8
Erve 't Hag	Erve 't Hag	13	7135 KR	Harreveld	Kleine kernen	2023	Grondgebonden					0	1	1
Park Vossenburcht	Bergstraat	7	7137 MD	Lievelede	Kleine kernen	2023	Grondgebonden				22	22		22
Hof aan de Boog 2	Hof aan de Boog	1	7262 SE	Mariënveld	Kleine kernen	2023	Grondgebonden				10	10		10
Café Heutinck	Waalderweg	2	7263 RW	Mariënveld	Kleine kernen	2023	Appartementen				8	8		8
Nieuw Wellink 2	Drostenhuis	12	7142 JZ	Groenlo	Buitengebied	2023	Grondgebonden				2	2		2
Het Wijnhof	Wheme	2a	7141 BV	Groenlo	Groenlo	2024	Appartementen					0	10	10
Brouwhuizen fase 2a	Peter Cuyperplein	1 t/m 50	onbekend	Groenlo	Groenlo	2024	Grondgebonden				15	15	15	30
Landgoed Stikkemoat/Lindenborgh	Poelhutterslatdijk/Voshuttedijk	onbekend	7131 MJ	Lichtenvoorde	Buitengebied	2024	Grondgebonden					0	2	2
Landgoed Voshuttedijk	Voshuttedijk	1	7131 MJ	Lichtenvoorde	Buitengebied	2024	Grondgebonden					0	3	3
De Gracht	Lichtenvoordseweg	2a	7141 DX	Groenlo	Groenlo	2024	Grondgebonden				1	1		1
De Woerd	De Woerd	2	7141 GK	Groenlo	Groenlo	2024	Grondgebonden					0	3	3
Plan Gunnenwijk/Beltrumsestraat 33 e.o.	Beltrumsestraat	33	7141 AK	Groenlo	Groenlo	2024	Appartementen					0	6	6
Intercom ICT - Betrumsestraat 25	Beltrumsestraat	25	7141 AK	Groenlo	Groenlo	2024	Appartementen				2	2		2
Aaltenseweg 97	Aaltenseweg	97	7131 NC	Lichtenvoorde	Lichtenvoorde	2024	Grondgebonden					0	3	3
De Driehoek	Lievelderweg	2	7131 MC	Lichtenvoorde	Lichtenvoorde	2024	Grondgebonden					0	3	3
Flierbeek fase 2	Havik	31	7132 DT	Lichtenvoorde	Lichtenvoorde	2024	Grondgebonden					0	1	1
Hypotheekdesk Wormgoor	Rapenburgsestraat	28	7131 CZ	Lichtenvoorde	Lichtenvoorde	2024	Appartementen				2	2		2
ProWonen flex	Onbekend			Lichtenvoorde	Lichtenvoorde	2024	Flexwoningen	15	15			15		15
MCE Zorg	Rentenierstaat	1	7131 DK	Lichtenvoorde	Lichtenvoorde	2024	Appartementen	4				4		4
Pastoor van Arsschool	Frans ten Boschstraat	onbekend	7131 NZ	Lichtenvoorde	Lichtenvoorde	2024	Grondgebonden	15	15			15	7	22
Rentenierstaat 5	Rentenierstaat	5	7132 DK	Lichtenvoorde	Lichtenvoorde	2024	Appartementen				4	4		4
Uitzendbureau inPerson	Rentenierstaat	36	7134 DK	Lichtenvoorde	Lichtenvoorde	2024	Appartementen				1	1		1
Uitzendbureau Olympia	Rentenierstaat	21	7133 DK	Lichtenvoorde	Lichtenvoorde	2024	Appartementen				1	1		1
Woon-werkkavels Lindebroek	Lievelderweg	53	7131 MB	Lichtenvoorde	Lichtenvoorde	2024	Grondgebonden					0	7	7
Engelse Schans	Engelse Schans	16	7137 SE	Lievelede	Kleine kernen	2024	Grondgebonden					0	1	1
Woondroebel Kloezedijk	Kloezedijk	1	7137 MC	Lievelede	Kleine kernen	2024	Grondgebonden					0	5	5
De Vierhoek	De Vierhoek	6 en 8	7263 SE	Mariënveld	Kleine kernen	2024	Grondgebonden					0	2	2
Waalderweg/Beenekusteeg	Waalderweg	33	7263 RX	Mariënveld	Kleine kernen	2024	Grondgebonden					0	1	1
Eschrand	Eschrand	2	7134 NM	Vragender	Kleine kernen	2024	Grondgebonden					0	1	1
Sint-Antonius van Paduakerk	Heelweg	3	7134 PB	Vragender	Kleine kernen	2024	Appartementen					0	9	9
Werenfriedstraat, fase A	Werenfriedstraat	1	7136 LZ	Zieuwent	Buitengebied	2024	Grondgebonden					0	21	21
MACL	onbekend	onbekend	onbekend	onbekend	Buitengebied	2024	Grondgebonden					0	1	1
Brouwhuizen fase 2b	Peter Cuyperplein	1 t/m 50	onbekend	Groenlo	Groenlo	2025	Grondgebonden				15	15	15	30
Ruurloseweg 12	Ruurloseweg	12	7141 KC	Groenlo	Groenlo	2025	Appartementen				6	6		6
Richterspoort	Eschpark	1 en 3	7131 TG	Lichtenvoorde	Lichtenvoorde	2025	Appartementen			14		12	26	39
St. Jozefschool	Schatbergstraat	81	7131 GK	Lichtenvoorde	Lichtenvoorde	2025	Grondgebonden				12	12		12
Kapelweg	Kapelweg	1	7134 RB	Vragender	Buitengebied	2025	Grondgebonden					0	10	10
Werenfriedstraat, fase B	Werenfriedstraat	1	7136 LZ	Zieuwent	Buitengebied	2025	Grondgebonden					0	15	15
't Palet	Nolensstraat	14	7141 VG	Groenlo	Groenlo	2026	Grondgebonden	8	8			8		8
Flierbeek fase 3, 't Flierbos	het Brook	n.t.b.	n.t.b.	Lichtenvoorde	Lichtenvoorde	2026	Grondgebonden	25	25		29	54	23	77
Regenboogschool	Rubensstraat	48 t/m 74	7131 HB	Lichtenvoorde	Lichtenvoorde	2026	Grondgebonden				12	12		12
Vincent van Goghstraat*	Vincent van Goghstraat	8a	7131 VG	Lichtenvoorde	Lichtenvoorde	2026	Appartementen	4	4			4		4
Park Papendijk	Papendijk	11	7141 KE	Groenlo	Groenlo	2027	Grondgebonden					0	5	5
Eierpakhuis	Varsseveldseweg	25	7131 BH	Lichtenvoorde	Lichtenvoorde	2027	Appartementen				11	11		11
Functieverandering 2023-2027 totaal	divers	divers	divers	divers	divers	2027	Grondgebonden				10	10	10	20
Woningplitsing 2023-2028 totaal	divers	divers	divers	divers	divers	2028	Grondgebonden				25	25	12	37
De Molenberg	Ziekenhuisstraat	14	7141 AN	Groenlo	Groenlo	2029	Appartementen	36	36			36		36
Varsseveldseweg 63	Varsseveldseweg	63	7131 JA	Lichtenvoorde	Lichtenvoorde	2029	Appartementen				12	12		12
t Zwaantje	Zieuwentseweg	1	7131 LA	Lichtenvoorde	Lichtenvoorde	2029	Appartementen	20	20			20		20
Markt 2	Markt	2	7131 DG	Lichtenvoorde	Lichtenvoorde	2030	Appartementen				3	3		3
* is nog onderwerp van gesprek														
							Totaal 2022-2030	266	240	19	273	558	297	855
							Woondeal	299	299	14	301	614	281	895
							Verschil	-33	-59	5	-28	-56	16	-40
Stand van zaken 1 januari 2023							Verdeling	31,1%	28,1%	2,2%	31,9%	65,3%	34,7%	100,0%

Bijlage 8: Woondebat

Op 16 juni 2022 heeft 's avonds in Groenlo een woondebat in het kader van de woonvisie plaatsgevonden, waarbij de raads- en commissieleden waren uitgenodigd evenals diverse professionele stakeholders. Na een introductie over nationale, provinciale, regionale en lokale ontwikkelingen gingen zij aan de slag met vijf thema's:

- Met welk soort woningen gaan we de ambitie invullen?
- Welke bijzondere doelgroepen gaan we bedienen?
- Hoe gaan we de vraag naar wonen met zorg invullen?
- Wat doen we aan duurzaamheid?
- Hoe gaan we het proces versnellen?

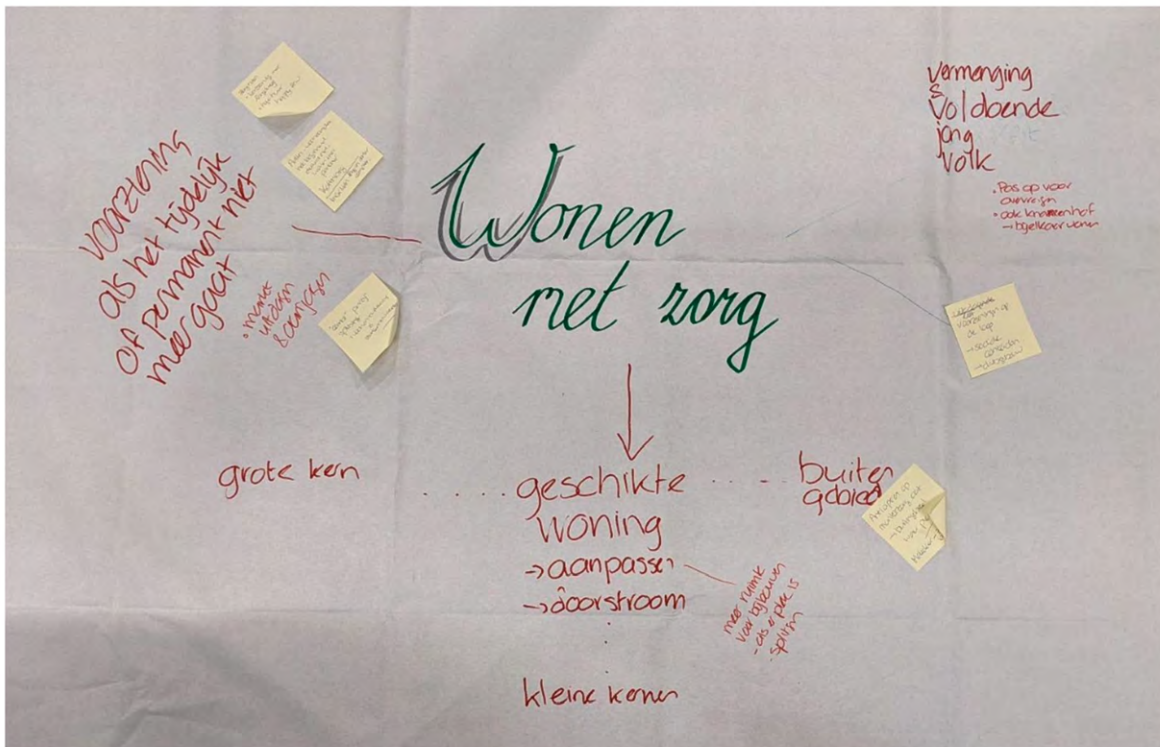
De opbrengsten van deze avond zijn hier per thema weergegeven.

Soort woningen

- Ouderen: appartementen, nabij voorzieningen in de (meer grote) kernen. Kleine woningen, kleine huishoudens, koop én huur. Hierbij wordt gedacht aan 3/4 lagen hoog, maar vooral ook grondgebonden zoals bijvoorbeeld patiowoningen, Knarrenhoven of meergeneratieconcepten.
- Starters: kunnen ook in dezelfde type appartementen. En voor de rest grondgebonden woningen aan de randen van de kernen (inbreiding is te duur). Zorg ook voor mogelijkheden om wonen in het buitengebied betaalbaar te houden.
- Jongeren: aparte doelgroep (t/m 23 jaar). Kamerbewoners, studenten, HAT woningen. Vooral in sociale huur. Inzetten op het vasthouden / kansen bieden zodat jongeren in Oost Gelre blijven wonen. Dichtbij OV voorzieningen. Koppeling met OV Hub Lievelede.
- Arbeidskrachten/studenten: tijdelijke woningen. Woningen voor arbeidsmigranten. Werkgevers hierbij betrekken, zijn medeverantwoordelijk. Zorg voor kwalitatief goede woningen voor arbeidskrachten.
- Kleine huishoudens met een inkomen onder € 45.000: sociale huur, voor 1-2 persoonshuishoudens.

Overige opmerkingen:

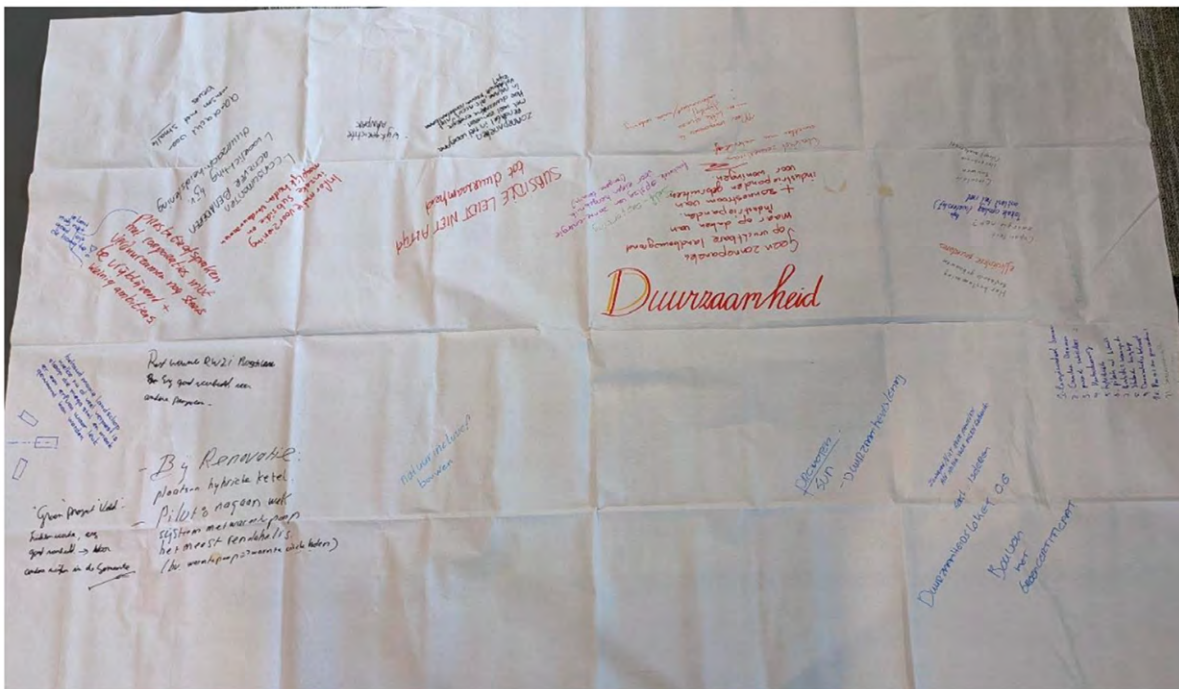
- Aandacht voor een goede buitenruimte is voor in een gemeente als Oost Gelre belangrijk. Past bij de gemeente.
- Diversiteit in type, prijs en omvang van de woningen is belangrijk.
- Inzetten op het op gang brengen van doorstroming. Kijk niet alleen naar nieuwbouw, maar naar de totale woningvoorraad. Kijk wat je nieuw moet toevoegen om doorstroming op gang te brengen zodat (grotere) woningen vrij komen die passen bij de woonbehoefte van de toekomst.
- Kijk niet alleen naar nieuwbouw. Ook naar transformatie en herbestemming. Opwaarderen van de bestaande voorraad. Herbestemming van VAB locaties. Splitsen voor meerdere generaties.
- Tiny Houses zijn de meningen over verdeeld. Een deel van de aanwezigen vindt deze woningen passend, een deel vindt ze te klein voor een gemeente als Oost Gelre. Aanvullend worden small houses (50m²) genoemd.
- Experimenteer met betaalbare woningen en materialen. Voorbeeld in Berlijn waar casco woningen worden opgeleverd die mensen zelf afmaken.

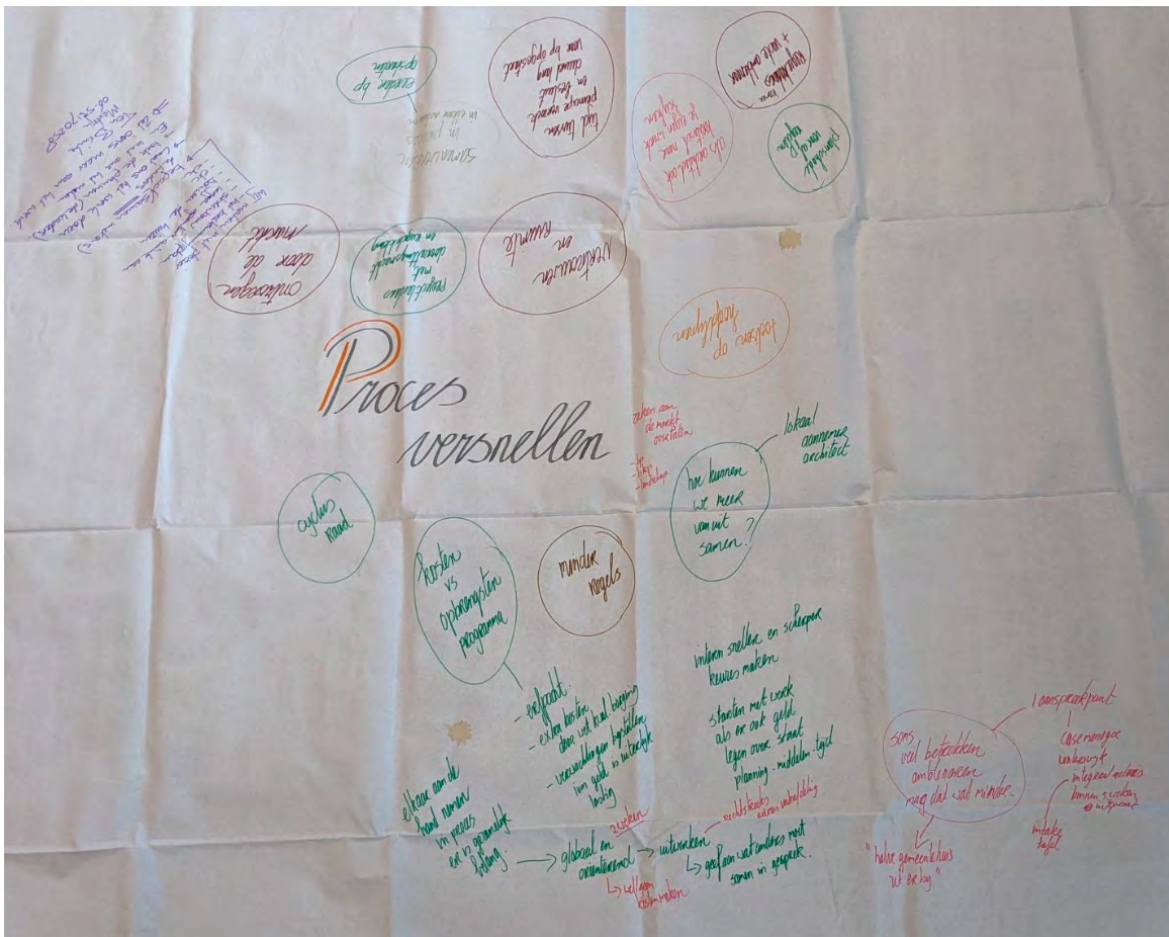


Duurzaamheid

- Bij renovatie: plaatsen hybride ketel
- Pilot: nagaan welk systeem met warmtepomp het meest rendabel is (bijvoorbeeld warmtepomp => warmte uit ... halen)
- Natuurinclusief bouwen.
- Restwarmte RWZI Boschlaan: erg goed voorbeeld voor andere projecten.
- Promoten: SvN duurzaamheidslening.
- Zonnepanelen: NIET meer panelen dan nodig voor eigen gebruik..
- Eerst: isoleren.
- Duurzaamheidsloket Oost Gelre.
- Bouwen met groencertificaat.
- Prestatieafspraken met corporaties m.b.t. verduurzamen nog steeds te vrijblijvend + weinig ambitieus (opmerking: 'je bent nog niet goed op de hoogte!').
- Behoud mooie landschap welke nu al veel verpest is. Sloop die megastal en maak er een erf van waar leuk gewoond kan worden.
- Energieneutraal bouwen; Circulair bouwen; Passende subsidies; Herbestemming; Hybride ketels; Pilots met nieuwe technieken; Ambitieuze woonagenda; Sluitende kringloop; Duurzaamheidscertificaten; Proces en procedures; Succesvoorbeelden; Ook de openbare ruimte en particuliere gronden meenemen.
- Herbestemming bestaande gebouwen
- Efficiëntere procedures
- Capaciteit energienet?
- Lokale opslag (bijvoorbeeld waterstof) ontlast het net
- Geen zonnepanelen op vruchtbare landbouwgrond, maar op daken van industrie panden + zonnestroom van industrie panden gebruiken voor woningen
- Functionele opslag van zonne-energie voor eigen hergebruik (langere termijn) – selfsupporting
- Overschot zonnestroom omzetten naar waterstof

- Meer vergroenen is: minder hittestress, minder fijnstof, minder wateroverlast/minder verdroging
- Subsidie leidt niet altijd tot meer duurzaamheid
- Zonnepanelen rendabel in het voorjaar met veel zonuren. Hoe krijg je duurzame energie in najaar, als accu's niet voldoende kunnen/onbetaalbaar zijn?
- Wijkgerichte aanpak
- Informatievoorziening inzake subsidie en mogelijkheden verduurzamen:
 - Consumenten actiever benaderen
 - Voorlichting bijvoorbeeld duurzaamheidslening • Aandacht voor mensen met smalle beurs





Proces versnellen

- Cyclus raad
- Kosten versus opbrengsten programma
- Erfpacht
- Extra kosten door wet kwaliteit borging
- Verwachtingen bijstellen i.v.m. geld is uiterlijk lastig
- Hoe kunnen we meer vanuit samen?
- Lokaal: aannemer, architect
- Elkaar aan de hand nemen in proces; er is gezamenlijk belang
- Globaal en oriënterend, uitwerken, geef aan wat anders moet, samen in gesprek, rechtstreeks adres vakafdeling
- Intern sneller en scherper keuzes maken
- Starten met werk als er ook geld tegenover staat: planning, middelen, tijd
- Soms veel betrokkenen, mag dat wat minder?
- “Halve gemeentehuis zat er”; Eén aanspreekpunt; Casemanager; Intake tafel; Integraal advies binnen vijf weken
- Zaken aan de markt overlaten
- Bestemmingsplan
- Beeld kwaliteitsplan
- Landschap
- Toetsen op hoofdlijnen
- Vertrouwen en ruimte

- Projectleiders met doorzettingsmacht en rugdekking
- Planschade vooraf regelen
- Regiekamer + vaste ambtenaar
- Als architect ook kritisch naar je eigen werk kijken
- Tijd tussen principeverzoek en besluit; duurt lang voor bestemmingsplan opgestart wordt
- Samenwerken in proces; in elkaar schuiven, eerder bestemmingsplan opstarten
- Ontzorgen door de markt; wij maken met plezier:
- Het bestemmingsplan; Stedenbouw; Leggen openbare ruimte aan; Bouwen de huizen; Et cetera
- Bepaal (samen met ons) de kaders; Laat ons het werk doen; Toets de plannen (de kaders); En laat ons het maken
- Zet ons maar aan het werk

