# Raadsmededeling openbaar

| | | |
|---|---|---|
| Nummer | : | 27-2026 |
| Datum | : | 20 januari 2026 |
| B&W datum | : | |
| Beh. Ambtenaar | : | Jan Veuger |
| Portefeuillehouder | : | T.M.M. Kok |
| Onderwerp | : | Volkshuisvestelijk Programma gemeente Aalten |

---

**Aanleiding:**

Bijgaand sturen wij u het concept Volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Aalten voor de periode 2026–2030 welke binnenkort ter visie wordt gelegd, voor een verplichte aanvraag voor advies naar de provincie gaat en reeds voorzien is van een advies van de Sociale Raad.

**Inhoud mededeling:**

In dit programma wordt specifiek aandacht besteed aan de gevolgen van de toenemende vraag naar woningen. Het doel hiervan is om ruimtelijke en volkshuisvestelijke vraagstukken op een samenhangende en doelgerichte wijze te adresseren.

Wonen is een primaire levensbehoefte. De gemeente Aalten beschouwt betaalbaar en toekomstbestendig wonen als een centrale opgave voor de komende jaren. Onder betaalbaar wonen wordt verstaan dat huishoudens met een laag of middeninkomen toegang hebben tot een woning die financieel haalbaar is. Toekomstbestendig wonen betreft wonen op een locatie en in een woning die duurzaam, veilig en gezond is en aansluit bij de (toekomstige) behoeften van bewoners, met inachtneming van klimaatadaptatie en duurzaamheid.

Met dit volkshuisvestingsprogramma worden niet alle bestaande knelpunten opgelost. Het programma biedt echter richting en kaderstelling voor beleidsmatige keuzes en afwegingen. Samenwerking vormt hierbij een essentieel uitgangspunt. De gemeente werkt daartoe samen met maatschappelijke organisaties, inwoners en overige relevante stakeholders.
Door gezamenlijk te werken aan het verbeteren van bestaande woonomstandigheden en het ontwikkelen van nieuwe initiatieven wordt gebouwd aan een toekomstbestendige gemeente, waarin voor iedereen passende huisvesting beschikbaar is, zowel op de korte als op de lange termijn.

**Bijlagen**
- Volkshuisvestelijk Programma
- Reactie op advies Sociale Raad

Versie 12 december 2025

VOORPAGINA

# Volkshuisvestingsprogramma gemeente Aalten

## Doorstroming op de woningmarkt in Aalten

Versie 12-12-2025

Inhoudsopgave

**Voorwoord**

**Essentie van onze visie**

**1. Inleiding**

1.1 Volkshuisvestingsprogramma

1.2 Doorwerking van beleid en uitwerking van omgevingsvisie

1.3 Volkshuisvesting gaat over (samen)leven

1.4 Volkshuisvestingsprogramma geeft stip op de horizon

1.5 Totstandkoming in participatief proces met stakeholders

1.6 Leeswijzer

1.7 Uitvoeringsagenda met acties

1.8 Woningbehoefte onderzoek Gemeente Aalten

1.9 Woonwensen enquête Gemeente Aalten

**2. Toekomstbestendige wijken**

2.1 Wat zien we?

2.2 Wat is onze visie?

2.3 Wat gaan we doen?

2.4 Welke acties horen hierbij?

**3. Betaalbaar bouwen en wonen**

3.1 Wat zien we?

3.2 Wat is onze visie?

3.3 Wat gaan we doen?

3.4 Welke acties horen hierbij?

**4. Starters en jongeren**

4.1 Wat zien we?

4.2 Wat is onze visie?

4.3 Wat gaan we doen?

4.4 Welke acties horen daarbij?

**5. Wonen, welzijn en zorg**

5.1 Wat zien we?

5.2 Wat is onze visie?

5.3 Wat gaan we doen?

5.4 Welke acties horen daarbij?

CONCEPT

**6. Voor iedereen een thuis**

6.1 Wat zien we?

6.2 Wat is onze visie?

6.3 Wat gaan we doen?

6.4 Welke acties horen daarbij?

Begrippenlijst

Bijlagen

Bronnen

CONCEPT

**Voorwoord**

Voor u ligt het volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Aalten voor de periode 2026-2030.

In dit programma voor volkshuisvesting is er speciale aandacht voor de gevolgen van de groeiende vraag naar woningen. Met als doel ruimtelijke en volkshuisvestelijke problemen beter aan te pakken.

Wonen is een fundamentele levensbehoefte. Een woning is meer dan slechts een dak boven het hoofd. Het is een plek van geborgenheid, sociale verbondenheid en persoonlijke ontwikkeling. De gemeente Aalten ziet betaalbaar en toekomstbestendig wonen als centrale opgaven voor de komende jaren. In de context van wonen betekent betaalbaar dat mensen met een laag of gemiddeld inkomen een woning kunnen vinden die ze financieel kunnen dragen. Toekomstbestendig wonen is wonen op een plek en in een huis dat klaar is voor de toekomst. Het is veilig, gezond en past bij wat mensen nodig hebben. Daarbij rekening houdend met duurzaamheid en het klimaat.

Met dit volkshuisvestingsprogramma lossen we niet alle problemen op. Het geeft richting en houvast voor beleidsmatige afwegingen. Samenwerking is daarbij essentieel. Daarom werken we samen met maatschappelijke organisaties, bewoners en andere betrokkenen.

Samen verbeteren we bestaande situaties en maken we nieuwe plannen. Zo bouwen we aan een gemeente die klaar is voor de toekomst. Een gemeente waarin iedereen kan wonen nu en straks.

<handtekening>

**Ted Kok**
Wethouder
**<jaartal>**

CONCEPT

## *Essentie van onze Visie*

### *Toekomstbestendige wijken*



*Op weg naar een duurzame woon- en leefomgeving*
*Integraal bouwen aan een gezonde en veilige leefomgeving*
*Bestaande woningen klaar voor de toekomst*

### *Betaalbaar bouwen en wonen*



*Bouwen van 900 woningen*
*Sturen op betaalbaar bouwen*
*Inzetten op voldoende bouwlocaties*
*Betaalbaarheid en kwaliteit*

### *Starters en jongeren*



*Bereikbaar houden van betaalbare woningen*
*Vernieuwende woonvormen onderzoeken*
*Samen aan de slag met jongeren*

### *Wonen en zorg*



*Omzien naar elkaar om zelfredzaamheid te vergroten*
*We zetten in op meer bewustwording langer thuis*
*Voor specialistische zorgvraag regionale samenwerking*

### *Voor iedereen een thuis*



*Afspraken urgente aandachtsgroepen in een urgentie regeling*
*Voldoende geschikte opvanglocatie(s)/ voor crisis woning(en)*
*Kwalitatieve en passende huisvesting arbeidsmigranten*
*Afspraken Woonplaats voldoende huisvesting voor statushouders*

CONCEPT

# 1. Inleiding

### 1.1 Volkshuisvestingsprogramma

De opgaven op het gebied van wonen, zorg en welzijn zijn aanzienlijk en vereisen een integrale en gecoördineerde aanpak. In reactie hierop heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld waaronder zes thematische programma's vallen. Deze programma's dienen op provinciaal en gemeentelijk niveau nader te worden uitgewerkt om effectief invulling te kunnen geven aan de landelijke beleidsdoelen. Ter ondersteuning van deze landelijke ambitie verplicht de Wet regie op de volkshuisvesting zowel het Rijk als provincies tot het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma. In dit kader worden gemeenten wettelijk verplicht tot het opstellen van een eigen volkshuisvestingsprogramma bij de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv). Met de implementatie van deze wet komt de woonvisie te vervallen. Dit programma onderscheidt zich van traditionele woonvisies door zijn integrale benadering waarin naast huisvesting ook aandacht is voor zorg en welzijn.
Het volkshuisvestingsprogramma fungeert daarmee als een brede visie waarin het huisvesten van diverse doelgroepen centraal staat. Op deze wijze levert het programma een wezenlijke bijdrage aan het bevorderen van kansengelijkheid binnen de gemeente. Met dit visiedocument wordt de samenhang gerealiseerd tussen de integrale omgevingsvisie, het thematisch georiënteerde volkshuisvestingsprogramma en de doorwerking daarvan in het omgevingsplan.

De Omgevingsvisie en het Volkshuisvestingsprogramma sluiten aan op elkaar. In de Omgevingsvisie 2040 zet de gemeente Aalten in op een toekomstbestendig woonaanbod zodat inwoners in elke levensfase prettig in de gemeente kunnen blijven wonen. Nieuwe woningen passen in de dorpse schaal en gemeenschap. Ze dragen bij aan de leefbaarheid: voorzien in lokale woonbehoeften (van starters tot senioren) en ondersteunen voorzieningen zoals scholen, sport en winkels.

*Wenselijk richting omgevingsvisie 2040:*

- Wij moedigen initiatieven aan maar nemen indien nodig ook zelf initiatief.
- Voldoende nieuwe woningen voor alle doelgroepen (jongeren, gezinnen, ouderen) om zowel de huidige woonbehoefte als toekomstige demografische ontwikkelingen op te vangen.
- Inbreiding en kleinschalige uitbreiding binnen of direct aansluitend aan de bestaande kernen conform ons uitnodigingskader. Vrijkomende locaties (bijv. schoollocatie) worden her ontwikkeld tot woningen of voorzieningen zodat dorpskernen levendig blijven.
- Behoud van het dorpse karakter: nieuwbouw sluit qua schaal en uitstraling aan bij de bestaande omgeving.
- Het ondersteunen van voorzieningen in de kernen. Initiatieven zowel door de gemeente als belanghebbende die de sociale samenhang versterken, worden aangemoedigd.

**Onderscheid volkshuisvestingsprogramma en huisvestingsverordening**

Het Rijk, provincies en gemeenten maken verplicht een volkshuisvestingsprogramma. Hierin staat concreet hoeveel, waar en voor welke specifieke doelgroepen zij gaan bouwen.
Daarnaast moet de gemeente een huisvestingsverordening opstellen met de bedoeling schaarse woonruimte zo eerlijk mogelijk te verdelen. Deze verordening wordt hier verder niet beschreven maar maakt wel deel uit van de nieuwe Wet versterking regie op de volkshuisvesting.

CONCEPT

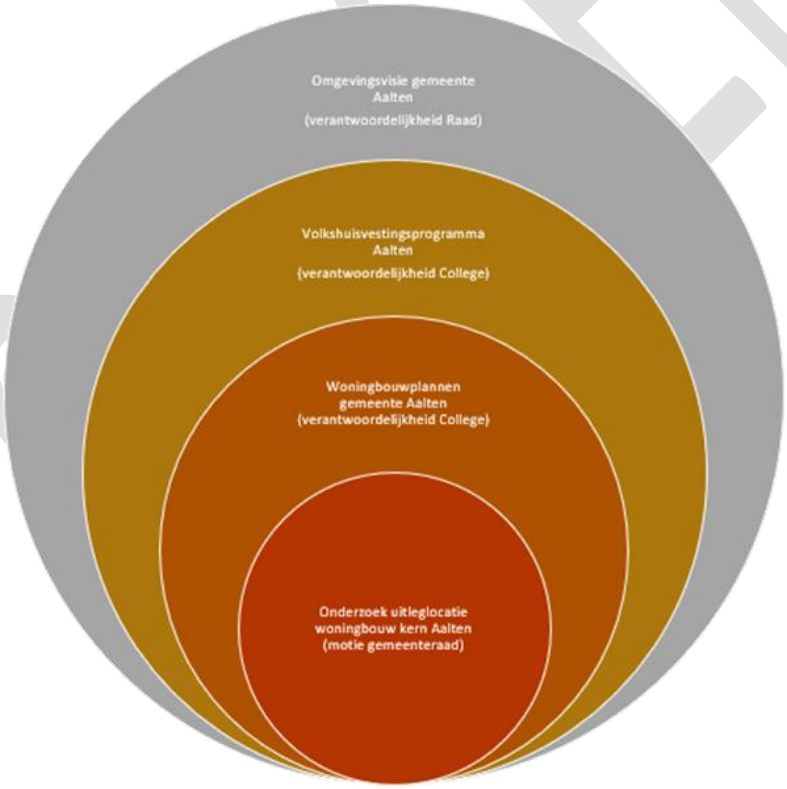
**1.2 Doorwerking van beleid**

Het volkshuisvestingsprogramma fungeert als beleidsmatig kader en richtinggevend document voor het woon- en zorgbeleid in de gemeente voor de komende vijf jaar. Het programma vormt de basis voor:

- De uitvoeringsagenda, waarin concrete acties, maatregelen en beleidsinstrumenten worden benoemd
- Beleidskader vanuit wonen voor andere beleidsvelden
- Het herijken/ actualiseren van de afwegingskaders
- De prestatieafspraken met woningcorporatie De Woonplaats, Huurdersvereniging Dinxperlo en Huurdersvereniging 't Walfort
- Beleidskader voor overige betrokken woonpartners, zoals projectontwikkelaars, woningcorporaties, zorgaanbieders, maatschappelijke organisaties en regionale samenwerkingsverbanden.

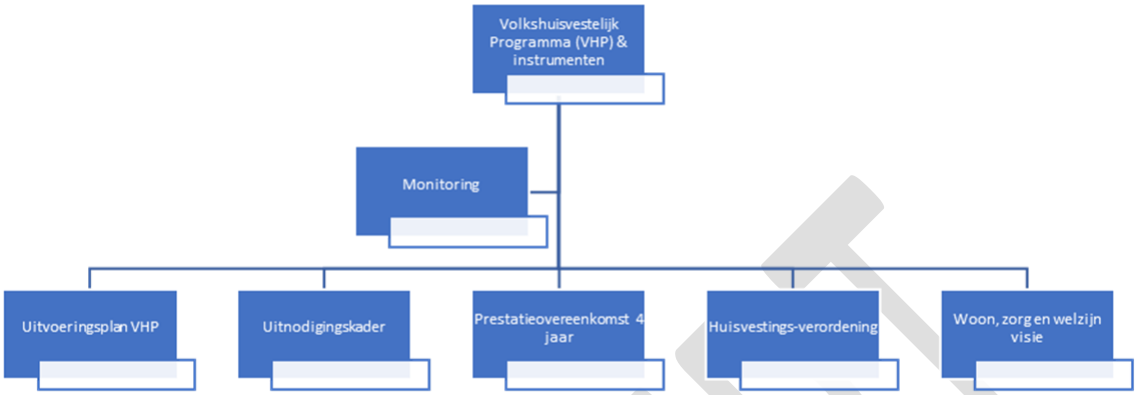
Het volkshuisvestingsprogramma is integraal verweven met de omgeving visie van de gemeente Aalten. De omgevingsvisie is een verantwoordelijkheid van de raad.
Het volkshuisvestingsprogramma is een verantwoordelijkheid van het college. Figuur A geeft deze verhoudingen weer en in figuur B is de verdere uitwerking weergegeven van het volkshuisvestingsprogramma met daaronder de verschillende instrumenten.

*Figuur 1: Samenhang Omgevingsvisie gemeente Aalten, Volkhuisvestingsprogramma.*




*Woningbouwplannen en onderzoek uitleglocaties woningbouw kern Aalten.*

*Figuur 2: Het volkshuisvestingsprogramma en haar instrumenten.*




**Invloed van nationale, provinciale en regionale kaders**
Het volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Aalten staat niet op zichzelf, maar is onderdeel van de bredere beleidsmatige en ruimtelijke kaders op nationaal, provinciaal en regionaal niveau. In aansluiting op deze overkoepelende beleidslijnen is het gemeentelijke beleid afgestemd op de Wet versterking regie volkshuisvesting. Deze wet stelt het Rijk in staat om richting en sturingsmogelijkheden te bieden met betrekking tot de kwantiteit, locatie en doelgroep van woningbouwprojecten. Deze wet voorziet overheden van de noodzakelijke instrumenten om zowel de huidige als toekomstige woningbouwopgaven effectief aan te pakken. Het kabinet heeft zich ten doel gesteld om tot en met 2030 ongeveer 900.000 woningen te realiseren waarvan ten minste twee derde binnen het betaalbare segment moet vallen. Binnen de provincie Gelderland is afgesproken dat er in de regio Achterhoek in de periode 2025-2034 15.110 woningen worden gebouwd.
Om deze regionale woningbouwopgave te coördineren is de Woondeal 1.1 regio Achterhoek tot stand gekomen. Deze overeenkomst is gesloten tussen het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeenten binnen de Achterhoek. De woondeal 1.1 fungeert als een essentieel beleidsinstrument voor de volkshuisvestelijke agenda in de komende jaren en beoogt het verbeteren van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in de regio.

Binnen het lokale volkshuisvestingsprogramma dient de gemeente Aalten rekening te houden met:

- afspraken voortvloeiend uit de woondeal 1.1.
- regionale afspraken die worden gemaakt over de huisvesting van aandachtsgroepen, waarbij zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten in beschouwing worden genomen.

**Rekening houden met dorpsvisies**
Dit volkshuisvestingsprogramma vormt een overkoepelend visiedocument voor de gehele gemeente Aalten die bestaat uit de grotere kernen Dinxperlo, Bredevoort en Aalten. En de kleine

CONCEPT

kernen als De Heurne, Haart, Barlo, Lintelo, IJzerlo. Ieder met een eigen karakter en specifieke ruimtelijke en maatschappelijke opgaven. Bestaande dorpsvisies nemen we mee als input bij de ontwikkeling van de strategieën en concrete acties binnen dit volkshuisvestingsprogramma.

### 1.3 Volkshuisvesting gaat over (samen)leven

Volkshuisvesting gaat verder dan enkel de fysieke woonruimte. Het heeft betrekking op (samen)leven. Een woning en de omliggende wijk vormen een essentiële basis voor het opbouwen van een leven, voor het onderlinge sociale contact en voor het zorgdragen voor elkaar waar nodig. Het betreft niet enkel de realisatie van woningen maar omvat ook de ambities om bestaande woningen en woongebieden toekomstbestendig, leefbaar, duurzaam en toegankelijk te maken en te behouden. Dit vereist een integrale benadering tussen beleidsvelden welzijn, duurzaamheid, het ruimtelijke domein, mobiliteit en economie.
In dit volkshuisvestingprogramma ligt de focus op wonen en zorg.

### 1.4 Volkshuisvestingsprogramma geeft stip op de horizon

Als gemeente staan wij voor een aantal belangrijke uitdagingen op het gebied van wonen en zorg. Ter verwezenlijking van deze doelstellingen hanteren wij vijf centrale thema's in dit volkshuisvestingsprogramma:

- Toekomstbestendige wijken
- Betaalbaar bouwen en wonen
- Starters en jongeren
- Wonen en zorg
- Voor iedereen een thuis

Nieuwbouw beschouwen wij als een verbindend element die door alle bovengenoemde thema's heen loopt. Voor elk thema hebben wij specifieke subdoelen geformuleerd die ons ondersteunen in het realiseren van de ambitie om Aalten te ontwikkelen tot een leefbare, aantrekkelijke en gezonde woonomgeving.

### 1.5 Totstandkoming in participatief proces met stakeholders

Het volkshuisvestingsprogramma is ontwikkeld binnen een participatief proces waarbij diverse stakeholders betrokken zijn. De sturingsmogelijkheden van de gemeente op de woningmarkt zijn beperkt. De gemeente vindt het van essentieel belang om haar ambities helder te formuleren en samen te werken met relevante stakeholders. De realisatie van de visie vereist een gezamenlijke inspanning van diverse partijen binnen de woningmarkt. Deze partijen zijn in een vroeg stadium geconsulteerd met als doel de lokale opgaven en de verschillende perspectieven hierover in kaart te brengen. De verzamelde inzichten zijn vervolgens verwerkt in het volkshuisvestingsprogramma. In het proces om te komen tot een Omgevingsvisie van de gemeente Aalten zijn ongeveer 600 inwoners in de participatie meegenomen.

De totstandkoming van dit volkshuisvestingsprogramma is het resultaat van een participatief proces.

In 2025 zijn verschillende dialoogmomenten georganiseerd:

- Collega's duurzaamheid gemeente Aalten september
- De Woonplaats en Huurdersorganisaties september
- Collega's Mens en samenleving gemeente Aalten september
- Zorgpartijen gemeente Aalten september
- Bestuurlijk overleg De Woonplaats oktober

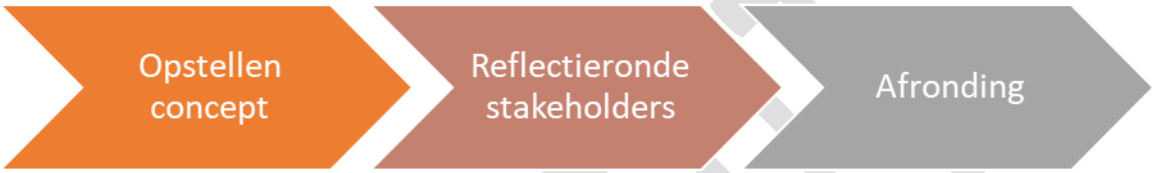
CONCEPT

- Inwoners gemeente Aalten digitaal — oktober-november
- Regiegroep wonen gemeente Aalten — december
- Sociale Raad — december
- Bespreking college omgevingsvisie en VHP — volgt

- Op 2 december 2025 heeft een inhoudelijke gedachtewisseling met de gemeenteraad plaatsgevonden waarin de hoofdthema's van het volkshuisvestingsprogramma zijn besproken.

Ter afronding van dit traject is het volkshuisvestingsprogramma aan alle respondenten van eerdere consultaties toegezonden.

*Figuur x: proces stappen*




**1.6 Leeswijzer**

Het volkshuisvestingsprogramma begint met een samenvatting van onze visie. Zo is het in één oogopslag helder met welke thema's we aan de slag gaan en waar we per thema op willen inzetten. Per hoofdstuk zijn de vragen; Wat zien we?, Wat is onze visie?, Wat gaan we doen? en Welke acties horen hierbij? beantwoord. Bij Wat gaan we doen? eindigen we telkens met concrete doelstellingen om helder te maken wat we willen bereiken.
In de bijlage is een begrippenlijst opgenomen.

**1.7 Uitvoeringsagenda met acties**

Separaat en verbonden met het volkshuisvestingsprogramma wordt een uitvoeringsagenda opgesteld. Dit document bevat een nadere uitwerking van de acties zoals beschreven in het onderdeel "Welke acties horen hierbij". In de uitvoeringsagenda wordt aangegeven wie verantwoordelijk is voor de uitvoering van de actie, op welke wijze deze uitgevoerd wordt en binnen welke termijn. De uitvoeringsagenda is zowel gericht op de gemeente als haar strategische samenwerkingspartners. De voortgang van de acties wordt jaarlijks gemonitord en geëvalueerd. Indien noodzakelijk worden aanpassingen doorgevoerd. Het college zal jaarlijks de raad informeren over de uitvoering van de acties in de uitvoeringsagenda.

**1.8 Woningbehoefte onderzoek Gemeente Aalten**

In de periode van april tot en met oktober 2025 heeft een externe partij in opdracht van de gemeente Aalten een woningmarkt onderzoek uitgevoerd.
Het woningbehoefte onderzoek voor de gemeente Aalten bestaat uit een woningmarktanalyse vanuit vier perspectieven:

- ontwikkelingen woningmarkt (koop, huur en nieuwbouw),
- sociale en economische ontwikkelingen,
- demografische ontwikkelingen en
- doorstroming

CONCEPT

De conclusies van de woningbehoefte onderzoek 2025 zijn opgenomen in bijlage 1. De conclusie van het onderzoek met aanbevelingen zijn als volgt.

Het onderzoek laat zien dat de gemeente Aalten de komende jaren te maken krijgt met veranderingen in zowel de bevolkingssamenstelling als de woningmarkt. Afhankelijk van het gekozen scenario groeit het aantal huishoudens tot 2035. In het realistische scenario gaat het om een toename van ongeveer 380 huishoudens, waarna door vergrijzing en ontgroening een daling volgt. In het optimistische scenario groeit het aantal huishoudens met circa 1.136 welke het uitgangspunt is voor de gemeente Aalten en blijft krimp op langere termijn uit. Deze ontwikkeling wordt vooral bepaald door een combinatie van lage geboortecijfers, sterfte en verhuis- en migratiestromen. Op korte termijn zorgen deze factoren voor groei, maar zonder extra migratie kan dit beeld later omslaan.

De woningmarkt in Aalten staat momenteel onder grote druk. Er is een acuut tekort van ongeveer 100 koopwoningen, vooral in de prijsklasse tussen €260.000 en €405.000. Dit segment is belangrijk voor starters en huishoudens met een middeninkomen. Ook in het duurdere segment zijn tekorten, wat de doorstroming belemmert. Gezinnen en andere doorstromers kunnen moeilijk een volgende stap zetten, mede doordat ouderen minder verhuizen en er te weinig passende, levensloopbestendige woningen zijn.

Op basis van de woondeal 1.1 wordt uitgegaan van een hogere woningbouwambitie. Dit leidt tot een bruto bouwopgave van circa 900 woningen tot 2035 en ongeveer 1.200 tot 2040. Na aftrek van woningtransformatie blijft een netto opgave over van respectievelijk 808 (2035) en 984 (2040) woningen.

De gemeente beschikt over een plancapaciteit van 1.017 woningen, wat in aantallen vrijwel voldoende is. Wel bestaat een groot deel uit zogeheten ‘zachte plannen’, die nog onzeker zijn. Daarnaast sluit de samenstelling van de plannen nog niet volledig aan op de toekomstige vraag. Met name wonen met zorg, levensloopbestendige woningen en het middel dure en duurdere segment zijn ondervertegenwoordigd. De woningen worden evenredig over de verschillende kernen verdeeld, zodat elke kern bijdraagt aan de bouwopgave.

**De opgaven voor de gemeente Aalten zijn vanuit het woningbehoefte onderzoek (bijlage 1) dan:**

- We zetten in op het vergroten van het aandeel “harde” plannen. Van de plannen die er zijn bestaat 80% uit “zachte” plannen. Variërend van uitgewerkte plannen die nog niet onherroepelijk zijn tot eerste ideeën die gevoelig zijn voor uitval of vertraging. Meer harde plannen (onherroepelijk plannen) zorgen voor continuïteit en zekerheid in de woningbouwproductie.
- We zetten in op de transformatieopgave. Aanpassen van bestaande woningen naar levensloopbestendig voorkomt een kwalitatieve mismatch en zorgt dat de bestaande voorraad beter aansluit bij de actuele en toekomstige woonbehoefte.
- We moeten anders kijken naar wonen met zorg. De aandacht in dit segment voor geplande woningen in relatie tot de behoefte blijft achter.
- Extra aanbod is nodig om in voldoende ouderen-huisvesting te voorzien.
- We kunnen onder andere het middel dure en duurdere segment iets vergroten. De nadruk binnen de huidige plancapaciteit ligt nu op betaalbare woningen. Een beperkte

CONCEPT

aanvulling in het midden- en hogere segment is nodig om doorstromers voldoende ruimte te geven en om een evenwichtige woningmarkt te behouden.
- We stimuleren het aantrekken van specifieke doelgroepen. Zet bijvoorbeeld in op actieve werving en binding van jongeren en aanstaande gezinnen. Dit is noodzakelijk om de ambitieuze demografische doelstellingen te realiseren op regionaal niveau.
- We stimuleren levensloopbestendig bouwen. Vergroot het aanbod van woningen die geschikt zijn voor ouderen en mensen met een ondersteuning (zorg)vraag. Dit helpt doelgroepen die moeilijk aan een woning komen of moeite hebben om te verhuizen en bevordert doorstroming op de markt.
- We trekken regionaal op en in evenwicht met het ruimte bieden voor jongeren en jonge gezinnen.

### 1.9 Woonwensen enquête Gemeente Aalten

Het onderzoek voor de woonwensen onder de inwoners van de gemeente Aalten is uitgevoerd onder 1.606 leden van het panel U Spreekt en stond open van 15 oktober tot 9 november 2025. Panelleden ontvingen een vragenlijst, inclusief één reminder, en daarnaast is een open link verspreid door de gemeente. Voor inwoners jonger dan 35 jaar was een verkorte versie van de vragenlijst beschikbaar. In totaal hebben 864 inwoners deelgenomen, waarvan 778 panelleden en 86 via de open link. Dit resulteert in een respons van 48,4%. Met dit aantal respondenten kunnen met een betrouwbaarheid van 95% en een foutmarge van 3,33% representatieve uitspraken worden gedaan.

Inwoners vinden belangrijk;
- **Betaalbaarheid en nieuwbouw** zijn de grootste prioriteiten, vooral voor jongeren.
- **Ouderen** hechten meer waarde aan wonen met zorg en levensloopbestendige woningen.
- **Bereikbaarheid** met openbaar vervoer is het meest genoemde negatieve punt, vooral buiten de kern Aalten.
- **Verhuisintentie** is laag (2/3 denkt niet aan verhuizen), maar jongeren en inwoners met gezondheidsproblemen hebben vaker verhuiswensen.
- **Voorkeuren**: vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap blijven populair, maar er is ook vraag naar sociale huur en middeldure koopwoningen.
- **Leefomgeving**: rust, groen en nabijheid van voorzieningen zijn cruciaal voor woontevredenheid.

Aandachtspunten aangegeven in de enquête zijn**:**
1. **Betaalbare woningen realiseren** – sociale huur en koop voor jongeren.
2. **Nieuwbouw diversifiëren** – levensloopbestendige woningen voor ouderen.
3. **Bereikbaarheid verbeteren** – OV-oplossingen voor buitengebieden.
4. **Wonen met zorg faciliteren** – concepten voor langer zelfstandig wonen.
5. **Leefbaarheid versterken** – behoud van natuur en basisvoorzieningen in kernen.
6. **Verduurzaming stimuleren** – via advies en subsidieondersteuning.
7. **Voorbereiden op vergrijzing** – stimuleren van tijdige verhuizing naar levensloopbestendige woningen en nieuwe woonvormen.

Een volledige samenvatting van het gehele woonwensen onderzoek onder alle inwoners van de gemeente Aalten is opgenomen in bijlage 2.

De meeste inwoners van de gemeente Aalten wonen in een koopwoning. Jongere inwoners wonen vaker nog bij hun ouders en willen meestal graag op zichzelf gaan wonen. De meeste mensen wonen in een vrijstaande woning, een twee-onder-een-kapwoning of een rijwoning.

CONCEPT

Oudere inwoners wonen relatief vaker in een appartement. Veel respondenten wonen al lange tijd in de gemeente of zijn er geboren en opgegroeid.

Betaalbaar wonen is voor veel inwoners een belangrijk aandachtspunt. Vooral jongeren maken zich zorgen over de prijs van woningen. Oudere inwoners vinden het juist belangrijk dat zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen, eventueel met zorg. Bij het kiezen van een woning zijn vooral de locatie, de prijs, de grootte en de privacy belangrijk. Voor de woonomgeving vinden mensen rust, groen en de nabijheid van winkels belangrijk. Een veelgenoemd nadeel van wonen in de gemeente is de slechte bereikbaarheid met het openbaar vervoer, vooral buiten de kern Aalten.

De meeste inwoners denken op dit moment niet aan verhuizen. Een kleinere groep denkt hier wel over na, maar loopt tegen problemen aan zoals hoge kosten of een gebrek aan geschikte woningen. Als mensen willen verhuizen, is dat vaak omdat de woning te groot is of te veel onderhoud vraagt. Jongere inwoners noemen vaker de woonomgeving als reden om te willen verhuizen. De meeste mensen willen graag in dezelfde buurt of kern blijven wonen, vooral vanwege familie, vrienden en vertrouwdheid met de omgeving.

Veel inwoners hebben hun woning al verduurzaamd en hebben daarom geen behoefte aan verdere maatregelen. Anderen vinden verduurzamen te duur of verwachten er zelf weinig voordeel van te hebben. Veel mensen denken dat ze in hun huidige woning kunnen blijven wonen als ze ouder worden, al geven sommigen aan hulp nodig te hebben bij onderhoud of aanpassingen in huis. Er is volgens inwoners vooral een tekort aan betaalbare woningen, sociale huurwoningen en levensloopbestendige woningen. Een woonvorm waarin jong en oud samenwonen spreekt veel mensen aan.

CONCEPT

## 2. Toekomstbestendige wijken

### 2.1 Wat zien we?

De kwaliteit van de woningvoorraad en de leefomgeving vormt een essentiële pijler onder de algemene woonkwaliteit in Aalten. Nieuwbouw is hét moment om duurzaamheid in één keer goed te regelen. Energiezuinige woningen belasten het elektriciteitsnet minder, geven meer wooncomfort en houden de energielasten laag. Met de juiste maatregelen zoals netbewust en passief bouwen dragen we hieraan bij. Huidige nieuwbouw is meestal nog niet Paris-proof. Wat betekent dat een nieuw gebouw tijdens de bouw meer CO2 uitstoot dan volgens het Klimaatakkoord van Parijs is toegestaan. Door meer biobased en circulaire materialen te gebruiken kan nieuwbouw wel voldoen aan het Klimaatakkoord.

In de Woondeal 1.1. voor de periode 2025-2034 zijn nadere afspraken gemaakt over toekomst bestendig bouwen. Naast snelheid en betaalbaarheid gaat de regio ook vol inzetten op kwaliteit en duurzame materialen. Dit met de ambitie om woningen en wijken te bouwen op een verantwoorde manier, die niet alleen nu, maar ook over tientallen jaren prettig en leefbaar zijn. De uitvoering hiervan is opgenomen in het Uitvoeringsplan Toekomstig Bestendig Bouwen in de Achterhoek (2025).

Aangezien het merendeel van de toekomstige woningvoorraad reeds gerealiseerd is ligt de nadruk op het verbeteren van de bestaande woningen. Binnen deze bestaande voorraad is sprake van een substantiële verduurzamingsopgave die zich in het bijzonder concentreert in het particuliere koop- en huursegment. Ongeveer 30% van deze woningen in 2024 beschikt over een energielabel D of lager hetgeen wijst op een relatief laag energierendement en verhoogde verduurzamingsbehoefte. In het Klimaatakkoord is afgesproken dat Nederland in 2050 van het aardgas af is. De acht Achterhoekse gemeenten hebben in het Akkoord van Groenlo gezamenlijk besloten om in 2050 energieneutraal te zijn. Onderdeel hiervan is de gebouwde omgeving verwarmen zonder aardgas, met een duurzame bron. Dit is een grote ingrijpende transitie die bijna alle inwoners en gebouweigenaren in onze gemeente zal raken. De warmtetransitie wordt ingezet via het Warmteprogramma (in samenhang met de isolatieopgave). Deze zal via een wijkgerichte aanpak worden uitgevoerd.

Woningcorporatie De Woonplaats heeft in de afgelopen jaren inspanningen geleverd op het gebied van verduurzaming. Door het doorvoeren van diverse energiebesparende maatregelen beschikken de corporatiewoningen inmiddels gemiddeld over energielabel A. Hiermee gaat ze de opgave van uitfaseren E/F/G labels tot gemiddeld label B voor 2028 halen. Hiermee fungeert de corporatiesector als een voorbeeld op het gebied van energie-efficiëntie in contrast met de achterblijvende particuliere sector.

**Huidige woningen passen niet bij wat mensen in de toekomst nodig hebben**

De gemiddelde leeftijd in Nederland stijgt. Er komen steeds meer ouderen, en ze worden ook ouder dan vroeger. Dit noemen we dubbele vergrijzing. Daarnaast wonen er steeds minder mensen in één woning. Daardoor verandert de vraag naar woningen. Veel mensen wonen nu in een gezinswoning met een tuin. Ongeveer 30% van alle woningen zijn huurwoningen. Ouderen hebben vaker moeite met traplopen of smalle doorgangen. Daarom is er meer behoefte aan levensloopbestendige woningen: woningen die geschikt zijn voor mensen van alle leeftijden, ook als ze minder mobiel worden. Een deel van deze woningen kan worden gebouwd als nieuwbouw. Maar het grootste deel moet komen uit bestaande woningen die worden aangepast. Omdat veel woningen koopwoningen zijn ligt de verantwoordelijkheid voor aanpassingen veelal

CONCEPT

bij de eigenaar zelf. Vanuit de gemeente ondersteunen we dit waar dit noodzakelijk is vanuit de WMO.

**Verschillen in leefbaarheid en woonkwaliteit**
De ervaren woonkwaliteit binnen de gemeente Aalten wordt niet uitsluitend bepaald door de kenmerken van de individuele woning maar ook in belangrijke mate door de kwaliteit van de omliggende infrastructuur en de inrichting van de openbare ruimte. Desondanks kunnen er duidelijke verschillen zijn in beleefde leefbaarheid en woonkwaliteit binnen keren en wijken binnen de gemeente Aalten. Dit zou kunnen blijken uit verschillende scans van wijken en andere onderzoeken. Voor de leefbaarheid en woonkwaliteit wordt onder andere samengewerkt met woningcorporatie De Woonplaats aan de verdere doorontwikkeling van toekomstbestendige woonwijken. Hier worden woonvraagstukken integraal benaderd in samenhang met bredere maatschappelijke uitdagingen zoals sociale cohesie, klimaatadaptatie en duurzaamheid. Voorbeelden hiervan zijn de aanpak van hittestress en wateroverlast. De huidige inrichting van de openbare ruimte blijkt op diverse plekken niet altijd langer in overeenstemming met de toekomstige behoeften en eisen wat aanleiding geeft tot herontwikkeling en verbetering.

## 2.2 Wat is onze visie?

Toekomstbestendige wijken zijn klaar voor de toekomst. Het is er veilig en gezond wonen. Het past bij wat mensen nodig hebben. Met inbegrip van de noodzaak tot verduurzaming in het licht van de klimaatopgave.

Toekomstbestendig bouwen betekent plekken realiseren waar mensen prettig en gezond kunnen wonen, werken en samenleven, nu en in de toekomst. Dat vraagt om woningen, buurten en dorpen die:

1. bestand zijn tegen klimaatverandering en extreem weer,
2. zorgvuldig omgaan met energie en grondstoffen,
3. natuur en biodiversiteit beschermen en versterken,
4. betaalbaar zijn voor volgende generaties,
5. en bijdragen aan meer sociale samenhang en gezondheid.

**Transformatie van de bestaande woningvoorraad**.
Kwaliteitsverbetering, verduurzaming en herbestemming zijn hierin sleutelbegrippen. Verduurzaming is noodzakelijk. De stijging van de energieprijzen, het klimaatakkoord, de aardbevingsproblematiek in Groningen en het onafhankelijk willen zijn van landen zoals bijvoorbeeld Rusland hebben het besef hierover doen toenemen. We zullen zo snel mogelijk naar een energie neutrale en aardgas loze energievoorziening van de woningvoorraad toe moeten. We hanteren hierbij de principes van de Trias energetica: het minimaliseren van het energieverbruik, het maximaal gebruik maken van duurzame energie en het zo efficiënt mogelijk gebruiken van fossiele brandstoffen. Er moet een versnelling komen op het isoleren en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Deze opgave is urgent, niet alleen om de klimaat- en energietransitie doelstellingen van onder andere het Akkoord van Groenlo te halen. Maar vooral om ervoor te zorgen dat de inwoners van Aalten ook op de langere termijn kunnen vertrouwen op een betaalbare energierekening. Het terugdringen van het energiegebruik, het stimuleren van duurzame energieopwekking, het bevorderen van circulair bouwen en het toepassen van innovatieve materialen dragen bij aan het behalen van zowel ecologische/

CONCEPT

duurzaamheidsdoelstellingen als sociale en economische beleidsdoelstellingen. Ook leegstaand vastgoed wordt in toenemende mate gezien als potentieel voor herontwikkeling ten behoeve van de woningmarkt.

**Veilig en gezond wonen**
Samenwonen in een sociale en gezonde buurt voor iedereen. Ook mensen met een zorgvraag. Dit vraagt om aangepaste woningen én een toegankelijke en ondersteunende leefomgeving. Deze beleidsopgave strekt zich uit over meerdere doelgroepen, waaronder ouderen, mensen met een verstandelijke beperking en personen die uitstromen uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang. Het volkshuisvestingsprogramma dient dan ook in nauwe samenhang met het sociaal beleid te worden ontwikkeld en uitgevoerd.

## 2.3 Wat gaan we doen?

**Duurzaamheid**
Uitgangspunten voor nieuwbouw zijn betaalbaar bouwen én de maatschappelijke kosten zo laag mogelijk houden. Om deze kosten laag te houden is het van belang dat duurzaam- en toekomstbestendig bouwen bij projecten zo vroeg mogelijk in het proces worden meegenomen. Dit begint al bij de locatiekeuze. Toekomstbestendig bouwen betekent dat we als het gaat om nieuwbouw minimaal netbewust bouwen en energieneutraal. Nieuwe woningen wekken zoveel mogelijk hun eigen energie op en hebben een lage energievraag zodat de druk op het elektriciteitsnet minimaal is. We leggen de lat hoger voor materiaalgebruik. Zodat nieuwbouw steeds minder milieubelasting veroorzaakt en circulair wordt. En zorgen daarnaast dat de woning en de omgeving beter hitte stressbestendig zijn. We werken hierbij samen met bouwpartijen en woningcorporatie De Woonplaats om de lagere impact van materiaal haalbaar en breed toepasbaar te maken.
Nieuwbouw wordt zo ontworpen dat overlast door water, hitte en droogte zoveel mogelijk wordt voorkomen. Vanwege dreigende drinkwatertekorten in de toekomst wordt bekeken of er waterbewust gebouwd kan worden waardoor het drinkwaterverbruik wordt teruggebracht. Natuur inclusief bouwen wordt het uitgangspunt en de biodiversiteit in het plangebied wordt versterkt.

Bij de bestaande bouw zorgen we ervoor dat woningeigenaren worden ondersteund zodat de woningen goed geïsoleerd worden en op zijn minst aardgasvrij ready zijn. Dat betekent dat de woningen zo zijn aangepast dat later makkelijk overgestapt kan worden op een andere manier van verwarmen, koken en warm water maken. In het Warmteprogramma wordt aangegeven wanneer wijken echt daadwerkelijk van het aardgas af zullen gaan (uiterlijk in 2050) en op welke wijze. Samen met bewoners werken we daarna aan de wijkuitvoeringsplannen, zodat oplossingen draagvlak krijgen en aansluiten bij hun wensen.

Energiearmoede wordt structureel teruggedrongen via gerichte ondersteuning. Kwetsbare huishoudens worden ondersteund met kleine en grote maatregelen en advies.

We stimuleren circulaire renovatie, met aandacht voor biobased, hergebruik en losmaakbaarheid. We bevorderen het gebruik van standaardmaterialen die herbruikbaar en duurzaam zijn zodat er minder grondstoffen verspild worden en de CO2-uitstoot wordt beperkt.

We zorgen ervoor dat wijken beter bestand zijn tegen hitte, droogte en wateroverlast, bijvoorbeeld met groene daken, wateropvang en schaduwrijke plekken. We benutten klimaatmaatregels ook om sociale cohesie te versterken, bijvoorbeeld door groene ontmoetingsplekken. Groen is goed voor mens én dier. Onderzoek laat zien dat extra groen de

CONCEPT

hittestresssterfte met ongeveer 10%, de kans op depressie met 20% en kinderobesitas met 25 % vermindert. Terwijl het tegelijk habitat creëert voor insecten, vogels en vleermuizen. Ook in bestaande wijken bekijken we hoe we kunnen zorgen voor meer groen en biodiversiteit.

**Randvoorwaarden**
Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken partijen en externe factoren, waaronder prijsontwikkelingen, de rente, de beschikbaarheid van locaties, bouwmaterialen en personeel. Daarnaast geldt dat in de gemeente Aalten de volgende randvoorwaarden van groot belang zijn voor realisatie van de opgave:

- Financiering van onrendabele toppen van De Woonplaats
- Behoud van waarden van de gemeente Aalten
- Oplossingen voor netcongestie voor elektriciteit en netbewust bouwen
- Rekening houden met water en bodem
- Voldoende ambtelijke capaciteit bij gemeenten, onder meer door structurele financiering
- Investeringen in bereikbaarheid (fiets, openbaar vervoer, wegen)
- STOMP principe
- Emissie loos bouwen
- Onderzoeken mogelijkheden woningbouw waterbesparend klaarmaken

Invulling van deze randvoorwaarden is noodzakelijk om realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Gezien de aard en omvang van deze randvoorwaarden is hiervoor inzet vanuit de rijksoverheid nodig, naast inzet vanuit de provincie en gemeenten. Daarnaast is afgesproken dat het ministerie, de provincie en gemeenten meer in samenwerking gaan werken aan een gestructureerde aanpak en rapportage rond de randvoorwaarden.

**Toekomstbestendige woningen**
We willen genoeg geschikte woningen voor mensen die zelfstandig wonen maar minder mobiel zijn of zorg nodig hebben. Een deel van deze woningen maken we door bestaande huizen aan te passen. Een ander deel bouwen we nieuw, op plekken dichtbij bestaande zorgvoorzieningen. (zie hoofdstuk 5).

CONCEPT

### 2.4 Welke acties horen hierbij?

| | |
|---|---|
| **Toekomstbestendig bouwen** | Duurzaam- en toekomstbestendig bouwen. Uitgangspunten zijn betaalbaar bouwen én de maatschappelijke kosten zo laag mogelijk houden. Om deze kosten laag te houden is het van belang dat bij projecten zo vroeg mogelijk in het proces wordt meegenomen; Water en bodem, Netbewust-, klimaat adaptief-, circulair- en natuur inclusief bouwen. |
| **Gestructureerde aanpak** | Het ministerie, de provincie en de gemeente meer in samenwerking gaan werken aan een gestructureerde aanpak en rapportage rond de randvoorwaarden. |
| **Randvoorwaarden woningbouwopgave** | • Financiering van onrendabele toppen van gemeente en De Woonplaats<br>• Behoud van waarden van de gemeente Aalten<br>• Oplossingen voor netcongestie voor elektriciteit en netbewust bouwen<br>• Rekening houden met water en bodem<br>• Voldoende ambtelijke capaciteit bij gemeenten, onder meer door structurele financiering<br>• Investeringen in bereikbaarheid (voetgangers, fietsen, openbaar vervoer, wegen)<br>• Emissie loos bouwen<br>• Onderzoeken mogelijkheden woningbouw waterbesparend klaarmaken |
| **Transformatie van de bestaande woningvoorraad.** | We kijken naar de bestaande woningen en hoe we woningbezitters kunnen stimuleren deze woningen geschikt te maken voor de toekomst. |

CONCEPT

# 3. Betaalbaar bouwen en wonen

## 3.1 Wat zien we?

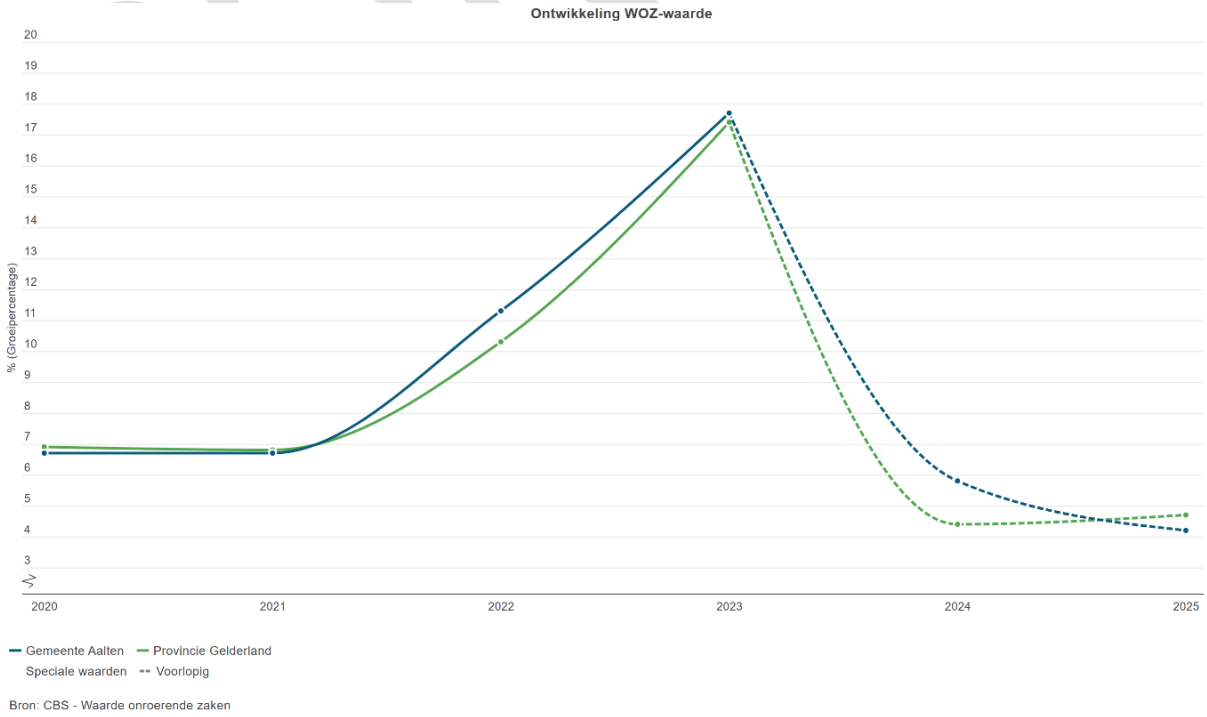
De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren merkbaar toegenomen. Voor de korte termijn is het vergroten van het woningaanbod dan ook essentieel om verdere prijsdruk en verdringing op de markt te voorkomen. Voor de lange termijn vraagt de demografische ontwikkeling – waaronder vergrijzing en afnemende huishoudensgroei – om een gedifferentieerde, flexibele en adaptieve beleidsstrategie. De spanning tussen korte termijn woningbehoefte en lange termijn ontwikkeling benadrukt de noodzaak van een integrale en toekomstgerichte benadering van de woningbouwopgave.

De toegang tot betaalbare woningen voor huishoudens met lage en middeninkomens in de gemeente Aalten is een punt van aandacht.
De meest recente cijfers van het CBS over de WOZ-waarde in de gemeente Aalten:

- Gemiddelde WOZ-waarde in 2023: €330.000
- Gemiddelde WOZ-waarde in 2024: €347.000

Dit betekent dat de WOZ-waarde in Aalten in één jaar tijd met ongeveer 5,2% is gestegen. Deze stijging ligt in lijn met de algemene trend in de provincie Gelderland, waar de gemiddelde WOZ-waarde in 2024 op €380.000 ligt. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Aalten voor 2025 is vastgesteld op 346.200 euro (CBS 2025), wat een stijging van ongeveer 4,6% betekent ten opzichte van 2024. Dit is een stijging van ruim 16.000 euro voor een gemiddelde woning.

In figuur 3 (ontwikkeling WOZ-waarde) is de ontwikkeling van de WOZ-waarde van de gemeente Aalten in relatie tot de WOZ-waarde in de provincie Gelderland in groeipercentages weergegeven van 2020-2025 (bron CBS, provincie Gelderland).




Bron: CBS - Waarde onroerende zaken

De betaalbaarheidsproblemen in de koopwoningsector oefenen extra druk uit op de huurwoningmarkt. Een aanzienlijk aantal huishoudens dat momenteel in een sociale huurwoning woont kan door financiële beperkingen niet overstappen naar een eigen woning. Een analyse van de actuele koopwoningmarkt (Woningmarktonderzoek 2025) laat zien dat er in de gemeente Aalten sprake is van een acuut tekort van circa 100 koopwoningen. Deze tekorten doen zich vooral voor in het betaalbare prijssegment waar starters en middeninkomens zoeken. In het hogere segment, boven de € 500.000, is het tekort daarentegen beperkt.
Niet alleen de prijs, maar ook het type woning speelt een rol bij het woningtekort. Uit de analyse blijkt dat er een tekort is aan tussenwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Deze behoefte sluit aan bij de uitkomsten van de doorstroomindicatoren. Die laten zien dat zowel starters als doorstromers moeite hebben om een passende woning te vinden binnen het huidige aanbod.

Tot slot valt op dat de leeftijdsgroepen 45–65 en 65+ nauwelijks lijken te verhuizen. Dit heeft directe gevolgen voor de doorstroming op de woningmarkt en roept de vraag op waarom veel mensen in deze levensfase ervoor kiezen om niet te verhuizen. Komt dit omdat men tevreden is met de huidige woning en leefomgeving? Of spelen er andere belemmeringen zoals een gebrek aan een betaalbaar en passend aanbod? Bijvoorbeeld levensloopbestendige woningen? Of zijn er praktische bezwaren om een verhuizing te realiseren?

Tegelijkertijd blijft de beschikbaarheid van woningen in het middel dure huursegment binnen de gemeente beperkt waardoor de druk op de sociale huursector toeneemt. Wanneer we kijken naar de actuele ontwikkelingen in 2025 rond woningtoewijzing, wachttijden, betaalbaarheid en doorstroming binnen de gemeente Aalten zien we het volgende. De wachttijden voor sociale huurwoningen verschillen per type woning en toewijzingsmodel (loting of aanbod). Ten opzichte van 2022 is de zoektijd licht toegenomen. Er zijn relatief veel ingeschreven woningzoekenden in verhouding tot het jaarlijkse aantal vrijkomende woningen. Ook zijn er woningzoekenden van buiten de regio, waaronder mensen die specifieke begeleiding nodig hebben; dit gebeurt in samenwerking met de gemeente.

Sinds kort geldt een nieuwe toewijzingssystematiek. 50% van de woningen wordt via loting toegewezen en 50% op basis van inschrijftijd. Urgentiegevallen worden direct bemiddeld. De eerste ervaringen zijn positief: het systeem vergroot de kansen voor verschillende doelgroepen. De betaalbaarheid blijft een aandachtspunt. Sommige “sociale” woningen hebben een brutohuur boven € 900 door hoge servicekosten, maar de nettohuur blijft binnen de sociale grens. De meeste woningen vallen binnen de huurtoeslaggrens. Voor jongeren en ouderen worden specifieke maatregelen getroffen, zoals aftopping van huren bij lage inkomens en gelabelde seniorenwoningen.

Op het gebied van doorstroming en vergrijzing loopt de pilot *Comfortabel Thuis* gericht op ouderen die willen verhuizen naar een geschikte woning. Er wordt gebouwd aan nultredenwoningen binnen woonzorgzones. Nieuwe woonvormen, zoals kamergewijze verhuur voor statushouders, worden onderzocht met een pilot.

Leegstand en misbruik worden actief gemonitord: er is geen onderverhuur toegestaan en 34 woningen staan tijdelijk leeg vanwege verduurzaming. No-shows bij bezichtigingen komen geregeld voor; gemiddeld accepteert de vierde kandidaat een woning. Verhuisstromen van buiten de regio worden eveneens in kaart gebracht.

### 3.2 Wat is onze visie?

We zetten vol in op de betaalbaarheid van nieuwbouw. Met voldoende betaalbare woningen creëren we kansen voor diverse doelgroepen. Zoals jongeren en starters die nu moeilijk een woning kunnen vinden en huishoudens die willen doorstromen. Voldoende woningbouw is essentieel om de betaalbaarheid te waarborgen en om meer balans in de bevolkingssamenstelling van wijken te realiseren. Daarmee leveren we een bijdrage aan de regionale woningbouwopgave. Dit kunnen we niet alleen. Samenwerking met woonpartners is cruciaal om onze ambities te realiseren.

Onder betaalbare woningen wordt verstaan (prijspeil 2025):

- Sociale huurwoningen tot de sociale huurgrens van € 900,07 per maand.
- Middenhuur vanaf de sociale huurgrens tot maximaal € 1.184,82 per maand
- Betaalbare koopwoningen Achterhoek met een aankoopprijs tot € 370.000

Bij het realiseren van betaalbare woningen kiest de regio ervoor om te sturen op de realisatie van Achterhoekse betaalbare koopwoningen met een prijs tot € 370.000 (prijspeil 2025). Waarvan 10% sociale koopwoningen met een aankoopprijs tot € 260.000 (prijspeil 2025).

### 3.3 Wat gaan we doen?

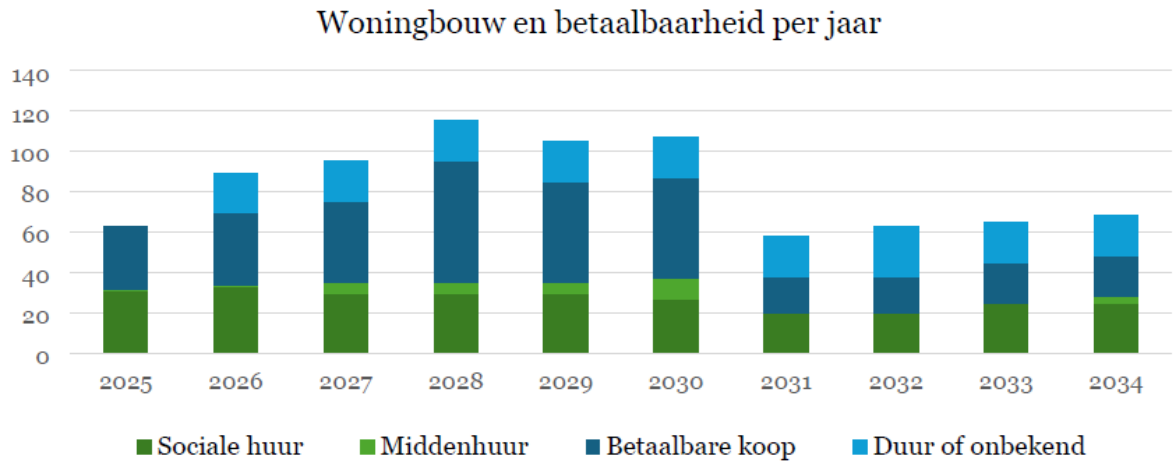
**Sturen op aantallen betaalbaar bouwen**

De regio Achterhoek staat voor een gezamenlijke opgave waarbij gemeenten, provincies en de rijksoverheid zich gezamenlijk inzetten om het huidige woningtekort te verminderen en het aantal nieuwbouwwoningen de komende jaren aanzienlijk te verhogen. In het kader van de regionale woondeal 1.1 is de nationale woningbouwopgave vertaald naar provinciale en lokale doelstellingen. In samenwerking met woningcorporatie De Woonplaats en marktpartijen werken we aan het terugdringen van het woningtekort. Waarbij we concrete afspraken hebben gemaakt over de verdeling van verantwoordelijkheden en bijdragen aan de beoogde doelstellingen. Met de lange termijn afspraken die zijn gemaakt is het belangrijk om flexibiliteit en realisme te hanteren met het oog op mogelijke veranderende omstandigheden in de toekomst. De realisatie van woningbouwprojecten kent een complexe dynamiek. De betrokken partijen gaan ervoor om gezamenlijk de gestelde opgave te realiseren. De voortgang wordt regelmatig geëvalueerd. Indien nodig worden tijdig maatregelen getroffen om de voortgang te waarborgen.

In de Regionale Woonagenda 2023-2030 zijn door de Achterhoekse gemeenten afspraken gemaakt over de realisatie van de woningbouwopgave en de woningbouwsegmenten. Deze afspraken zijn vastgelegd in de woondeal 1.1 die de Achterhoek heeft gesloten met de provincie Gelderland en het Ministerie van Binnenlandse Zaken.
In april 2024 is ingestemd met de Woondeal 1.1 hierin staan afspraken met het Rijk en de provincie over de woningaantallen die we gaan realiseren in de periode 2025 tot en met 2034. De gemeente Aalten heeft zich geconformeerd aan de woondeal 1.1 met de regionale opgaven op het gebied van wonen. Dit betekent dat de regionale afspraken de basis zijn voor alle woningbouwplannen in de gemeente Aalten. Deze woningbouw aantallen zijn in het onderstaande figuur weergegeven met een totaal aantal van 828 welke bestuurlijk is afgerond op 900 woningen waar we de komende jaren opsturen. In figuur 4 is de woningbouw en betaalbaarheid per jaar ook grafisch weergegeven.

CONCEPT

*Figuur 4: Woningbouw en betaalbaarheid per jaar 2025-2034 gemeente Aalten (bron: Regiodeal 1.1.)*




*Figuur 5: Woningbouwstrategie woondeal 1.1. d.d. 31.07.2025, totaaloverzicht aan de hand van woningbehoefte onderzoek 2025.*

| **Woningbouwstrategie woondeal 1,1** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | **Waarvan** | |
| | **woondeal 1.1** | **plannen (28/07/2025)** | **Harde** | **Zachte** |
| Aalten | **444** | 343 | 50 | 293 |
| Dinxperlo | **249** | 364 | 26 | 338 |
| Bredevoort | **58** | 93 | 7 | 86 |
| Ijzerlo | 13 | 20 | 20 | 0 |
| De Heurne | 26 | 4 | 4 | 0 |
| Barlo | 10 | 17 | 1 | 16 |
| Lintelo | 12 | 15 | 0 | 15 |
| Haart | 6 | 13 | 0 | 13 |
| Buitengebied verspreide huizen | **82** | 63 | 42 | 21 |
| Totaal gemeente | **900** | 932 | 150 | 782 |

*Noot 1: in de Woondeal 1.1. is een totaaltelling gemaakt voor Aalten van 828 woningen. Bestuurlijk is een ambitie van 900 woningen gesteld waarop we als gemeente Aalten sturen en als zodanig s opgenomen in de vorige tabel. Hierbij is het uitgangspunt dat bij fasering van de verschillende uitvoeringsagenda's bij kleine kernen de aantallen beperkt zijn en we naar wenselijkheid over een periode van 10 jaar gaan bouwen in stappen.*

*Noot 2: De verwachting is dat op korte termijn nog vele zachte plannen hard worden door de lopende afspraken.*

Wanneer we kijken naar een overzicht van nieuwbouwplanning aantallen zoals wij die nu nodig hebben in relatie tot onze ambitie in de Woondeal 1.1. is er de volgende opgave van De Woonplaats vast te stellen.

*Figuur 6: Overzicht van nieuwbouwplanning aantallen en opgave De woonplaats d.d. 31.07.2025.*

CONCEPT

| plan | oplever | Planstatus | Planolo | Plantype | Prijssegment | Aantal_woningen_toevoeging | Aantal_woningen_onttrekking | aantal nieuwbouw woningen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Driessenshof | 2025 | Hard | 1A | Transformatie pand | < € 900,07 | 6 | 0 | 6 |
| Eerste Broekdijk (WP) | 2025 | Zacht | 4B | Herstructurering | < € 900,07 | 10 | 0 | 10 |
| Hogestraat 34-36 | 2025 | Hard | 1A | Transformatie gebied | < € 900,07 | 11 | 2 | 9 |
| Slingeplas/Het Brook, fase I | 2027 | Zacht | 4B | Transformatie gebied | < € 900,07 | 11 | 0 | 11 |
| Slingeplas/Het Brook, fase II | 2031 | Zacht | 4B | Transformatie gebied | < € 900,07 | 11 | 0 | 11 |
| t Beggelder, fase I | 2027 | Zacht | 3 | Uitbreiding uitleg | < € 900,07 | 42 | 0 | 42 |
| t Beggelder, fase II | 2031 | Zacht | 3 | Uitbreiding uitleg | < € 900,07 | 28 | 0 | 28 |
| Ludgerstraat | 2024 | Opgeleverd | | inbreiding | < € 808 | 56 | 0 | 56 |
| Nieuwstraat | 2021 | Opgeleverd | | inbreiding | < € 737 | 14 | 0 | 14 |
| Nieuwe uitleg locaties (200) | 2035 | Onderzoek | | Uitbreiding uitleg | < € 900,07 | 56 | 0 | 56 |
| | | | | | | | | 243 |

| woondeal afspraken dwp | |
|---|---|
| 2022-2024 | 128 |
| 2025-2030 | 181 |
| | 309 |

**Inzetten op bouwen en voldoende bouwlocaties**

Onze prioriteit ligt bij inbreidingslocaties waarbij we de ruimtelijke kwaliteit en identiteit willen behouden. Als inbreidingsontwikkeling niet haalbaar is kijken we naar uitleglocaties aan de rand van de grote kernen. Zoals in Dinxperlo plan ’t Beggelder en Bredevoort plan Slingeplas ’t Broock. Nieuwbouw moet inspelen op kwalitatieve behoeften en een aanvulling vormen op de bestaande woningvoorraad. We willen als gemeente blijven doorbouwen. We zetten daarom stappen om zowel aantallen als snelheid te maken en vertraging te voorkomen. Hiermee werken we aan een adaptieve woonprogrammering: ruimte maken voor kwalitatief sterke woningbouwplannen.

**Betaalbaarheid versus kwaliteit**

Het realiseren van Achterhoekse betaalbare koopwoningen tot € 370.000 (prijspeil 2025) en sociale koopwoningen tot € 260.000 (prijspeil 2025) is, onder andere gezien de gestegen bouwprijzen, een uitdaging. Door in te zetten op meer woningen op hetzelfde oppervlak kan er betaalbaarder gebouwd worden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan kleine woningen, rug- aan- rug woningen en kleinere kavels. Ook door het inzetten van andere bouw methodieken, zoals conceptuele bouw, is het realiseren van betaalbare woningen een mogelijkheid. In het belang van de betaalbaarheid kan het nodig zijn om concessies te doen in de kwaliteitseisen of op andere gebieden zoals klimaat, natuur en duurzaamheid. Volgens het uitnodigingskader woningbouw moet elk plan een bijdrage leveren aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit. Uiteraard voldoen de woningen minimaal aan de kwaliteitseisen zoals gesteld in het Besluit Bouwwerken leefomgeving.

**Bereikbaar houden van betaalbare woningen**

We zetten in op het bouwen van betaalbare woningen en willen deze ook betaalbaar houden voor volgende bewoners. We gaan onderzoeken welke instrumenten we, naast bestaande instrumenten, hiervoor kunnen inzetten.

CONCEPT

### 3.4 Welke acties horen hierbij?

| | |
|---|---|
| **Sturen op betaalbaar bouwen** | We herijken daar waar nodig het uitnodigingskader en blijven deze inzetten als sturingsinstrument. Met het herijkte uitnodigingskader sturen we op betaalbaar bouwen volgens de gemaakte woondeal. |
| **Terugdringen woning tekort** | In samenwerking met De Woonplaats en marktpartijen wordt gestreefd naar het terugdringen van het woningtekort, waarbij concrete afspraken zijn gemaakt over de verdeling van verantwoordelijkheden en bijdragen aan de beoogde doelstellingen. Daarbij geldt als randvoorwaarde de Woondeal 1.1. (2025) waarin de verdeling tussen gemeenten en marktpartijen – dus inclusief sociale woningbouw – vastgelegd zijn. |
| **Inzetten op bouwen** | We kijken hoe we stappen kunnen maken om zowel aantallen als snelheid te maken en vertraging te voorkomen. |
| **Inzetten op voldoende bouwlocaties** | In lijn met de bouwopgave zetten we in op het zoeken naar bouwlocaties. Als inbreidingsontwikkeling niet haalbaar is kijken we naar uitleglocaties aan de rand van de grote kernen. |
| **Betaalbaarheid versus kwaliteit** | We zetten in op betaalbaar bouwen en stimuleren andere bouwmethoden. |
| **Bereikbaar houden van betaalbare woningen** | We onderzoeken juridische mogelijkheden voor borging betaalbaarheid. |

CONCEPT

# 4. Starters en jongeren

## 4.1 Wat zien we?

**Starters en jongeren op de woningmarkt**
Het knelt op de woningmarkt. Vooral woningzoekenden die zich voor het eerst op de woningmarkt begeven en woningzoekenden in de leeftijd van 20 tot 30 jaar vinden moeilijk een woning die betaalbaar is. Hoewel het merendeel van de starters zich nog altijd binnen de eigen gemeente weet te vestigen is sinds 2020 een dalende trend zichtbaar. Dit duidt erop dat het voor deze groep steeds moeilijker wordt om een passende woning te vinden in hun vertrouwde omgeving. Of dat deze groep vertrekt voor studie en/of werk. Tegelijkertijd neemt de uitstroom naar omliggende gemeenten toe wat samenhangt met signalen van toenemende krapte op de woningmarkt en oplopende woningprijzen in Aalten.

Een analyse van de actuele koopwoningmarkt laat zien dat er in de gemeente Aalten sprake is van een acuut tekort van ongeveer 100 koopwoningen zoals eerder beschreven in de woningmarktanalyse. Deze tekorten doen zich vooral voor in het prijssegment tussen € 260.000 en € 370.000, het segment dat wordt beschouwd als betaalbaar voor starters, jongeren en middeninkomens. In het hogere segment, boven de € 500.000, is het tekort daarentegen beperkt. Niet alleen de prijs, maar ook het type woning voor starters en jongeren speelt een rol bij het woningtekort. Uit de woningmarktanalyse blijkt dat er met name een tekort is aan 1 en 2 persoonswoningen, tussenwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.

**Koopwoningen: buiten bereik**
Veel starters en jongeren met een woonwens hebben een koopwens. De huizenprijzen zijn de afgelopen jaren flink gestegen waardoor er weinig betaalbare woningen in de verkoop komen. Starters hebben vaak geen vermogen opgebouwd, waardoor hun budget beperkt is. Ze worden daardoor makkelijk overboden door andere kopers die hun vorige woning met winst hebben verkocht. Woningen die betaalbaar zijn, zijn vaak verouderd en vragen om investeringen in kwaliteit en duurzaamheid. Wat ook meespeelt voor starters (zeker die alleen kopen) is het feit dat ze onvoldoende hypotheek kunnen krijgen.

**Huurwoningen: wachttijden en weinig aanbod**
Op de huurmarkt is het moeilijk. Starters en jongeren hebben vaak weinig wachttijd opgebouwd. Het aanbod is beperkt. De extra vraag naar sociale huurwoningen vanuit de verplichte aandachtsgroepen maakt de druk op de sociale huurwoningen nog groter. Starters en jongeren die geen huis kunnen kopen zijn vaak aangewezen op middenhuur. Zij vallen tussen wal en schip doordat ze geen woning kunnen kopen en hun inkomen te hoog is om voor sociale huur in aanmerking te komen. Het aanbod aan middenhuur is ook beperkt. De Woonplaats is als woningcorporatie de grootste aanbieder van sociale huur in de gemeente Aalten. Naast het evenredig verdelen van beschikbaar aanbod werken ze hard aan het vergroten van het aanbod met name door nieuwbouw.

## 4.2 Wat is onze visie?

We willen inzetten op het toevoegen van betaalbare huur- en koopwoningen in het betaalbare en middensegment om meer starters en jongeren te binden en de gemeente te verjongen. We vinden het waardevol om starters en jongeren te behouden. Voor de groep zelf zodat ze verder kunnen met hun wooncarrière en om een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling te creëren

en tegenwicht te bieden aan de vergrijzing. Daarbij dragen ze bij aan de lokale economie en het draagvlak van voorzieningen. Daartoe zetten we in op het realiseren van woningen die momenteel ontbreken. Dit zijn woningen binnen de sociale huur (tot en met 143 wws punten), de middenhuur (144 tot en met 186 wws punten) en de sociale koop tot € 260.000 (prijspeil 2025). Hierdoor moeten starters en jongeren (meer) kansen krijgen om in de gemeente te blijven en komen wonen.

### 4.3 Wat gaan we doen?

**Starterslening behouden**.

We blijven de starterslening inzetten voor de inwoners die voor het eerst een woning kopen. Met deze lening willen we de financiering van hun eerste woning makkelijker maken.

**Andere woonvormen**

Naast nieuwbouw willen we binnen de bestaande woningvoorraad jongeren en starters een plek bieden. In de gemeente zijn veel grote grondgebonden woningen aanwezig. Doormiddel van het stimuleren van woningsplitsing of woningdelen kunnen in bestaande woningen kleinere, betaalbare wooneenheden gerealiseerd worden. Met ons woningsplitsingsbeleid is er al ruimte om woningen te splitsen in het buitengebied. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden om meerdere wooneenheden in erfdeling te realiseren in het buitengebied, maar ook kleinere woningen in bestaande bebouwing zoals schuurwoningen. Ook denken we hierbij aan mogelijke pilots die kunnen bijdragen aan deze nieuwe en andere ontwikkelingen. Daarnaast gaan we (o.a. samen met De Woonplaats) inzetten op het faciliteren van woningdelen. Denk hierbij aan kamerverhuur of de hospitaregeling waarbij je een deel van de woning verhuurt.

**Samen aan de slag**

We willen als gemeente samen met de groep starters en jongeren aan de slag. We gaan samen in gesprek over de gestelde ambities in dit volkshuisvestingsprogramma. Op deze manier zorgen we ervoor dat de stem van jongeren wordt gehoord en dat hun wensen en behoeften worden meegenomen in onze plannen. Tegelijkertijd werken we aan bewustwording bij jongeren in hoeverre hun woonwensen en behoeften realistisch zijn.

### 4.4 Welke acties horen daarbij?

| | |
|---|---|
| **Starterslening** | Continuering starterslening. |
| **Andere woonvormen** | We maken bekijken mogelijkheden voor woningdelen en met De Woonplaats maken we afspraken over de mogelijkheden sociale huurwoningen in te zetten bij woningdelen. |
| **Samen aan de slag** | We betrekken jongeren actief bij de ontwikkelingen op de woningmarkt/ de nieuwbouwplannen in de gemeente om direct snel bij een plan te bespreken door bijvoorbeeld een voorlichtingsavond met de gemeente, banken, ontwikkelaars en bouwers. |

CONCEPT

# 5. Wonen, welzijn en zorg

### 5.1 Wat zien we?

Het Nationaal Programma Wonen en Zorg voor Ouderen heeft berekend dat er de komende jaren landelijk 290.000 extra woningen nodig zijn die geschikt zijn voor ouderen. Van deze 290.000 woningen moeten er 170.000 nultredenwoningen zijn, 80.000 geclusterde woningen en 40.000 zorggeschikte woningen. In de Nationale Prestatieafspraken met Aedes is vastgelegd dat woningcorporaties zich zullen inspannen om 40.000 geclusterde woningen en 20.000 zorggeschikte woningen in de sociale huur te realiseren. Dit komt neer op 50% van de totale opgave. De overige 50% zal voornamelijk door marktpartijen of particuliere initiatiefnemers moeten worden gerealiseerd. Deze zaken zijn – voor zover noodzakelijk – opgenomen in de prestatieovereenkomst met De Woonplaats.

**Vergrijzing**

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat veel ouderen de wens uitspreken om kleiner, goedkoper of levensloopbestendig te gaan wonen. In de praktijk blijkt dat de verhuisbereidheid onder deze zogenoemde terugstromers relatief laag is. Deze doelgroep kán (financieel gezien) veelal wel verhuizen maar kiest er vaak bewust voor om op de huidige woonplek te blijven. Ze maken veelal andere (risico)afwegingen en zijn terughoudend om te verhuizen uit onzekerheid om meer te verliezen dan te winnen.

Deze terughoudendheid van de senior vertaalt zich in de cijfers. Zoals blijkt uit het woningmarktonderzoek neemt de verhuisgeneigdheid sterk af naarmate de leeftijd toeneemt. Waar de geneigdheid om te verhuizen in 2024 onder de leeftijdsgroep 20–25 jaar nog op 16% ligt, bedraagt deze bij de groep 65–80 jaar nog slechts 4%. Een factor vier lager. Deze lage verhuismobiliteit onder ouderen hangt deels samen met het ontbreken van voldoende passend woningaanbod op de juiste locatie en tegen een betaalbare prijs. Maar ook met de afnemende bereidheid om te verhuizen naarmate mensen ouder worden en langer op één plek wonen. De hogere verhuisgeneigdheid onder de groep 80-plussers vanuit de woningmarktonderzoek is te verklaren door een toenemende zorgbehoefte. Hierdoor neemt in deze levensfase de noodzaak tot verhuizing naar een meer geschikte, levensloopbestendige woning of een zorginstelling aanzienlijk toe.

Net als in de rest van het land, vergrijst de bevolking in de gemeente Aalten. Dit betekent dat het aantal 75-plussers sterk zal toenemen. Volgens huishoudensprognoses zullen er over tien jaar aanzienlijk meer alleenstaanden en stellen van 65 jaar of ouder zijn (Woningmarktonderzoek 2025). Deze groep zal een toenemende zorgvraag hebben. Bovendien verschuift het zorglandschap van wonen in een instelling met zorg (intramuraal) naar langer thuis wonen met ondersteuning in en rond de eigen woning (extramuraal). Naar uiteindelijk ondersteuning vanuit het eigen netwerk. Het Rijk en het zorgkantoor streven ernaar geen grootschalige intramurale capaciteit toe te voegen hoewel er in de toekomst een toenemende druk op deze locaties wordt

verwacht. Het noodzaakt om fundamenteel anders te kijken naar hoe we samenwonen en zorg vorm moeten gaan geven.

***Integraal Zorg Akkoord (IZA)***

*Het Integraal Zorg Akkoord is gericht op de transformatie in zorg en welzijn. Het doel is om deze voor alle Nederlanders toegankelijk, kwalitatief goed en betaalbaar te houden. Het uitgangspunt is: passende zorg en ondersteuning, samen met de patiënt, op de juiste plek en met de nadruk op (positieve) gezondheid. Het Rijk, landelijke patiëntenverenigingen, gemeenten, zorgverzekeraars, huisartsen en zorginstellingen maakten voor de komende jaren afspraken om dit mogelijk te maken.*

Het Rijk heeft de landelijke woonopgave voor ouderen verdeeld over provincies en regio's, waarbij de opgave is ingedeeld naar nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen. In de regionale wonen- welzijn- en zorgvisie Achterhoek 2025-2035 spreken we samen uit hoe we willen zorgen voor goed wonen in een vitale en zorgzame Achterhoek.

We staan voor grote uitdagingen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Niet alleen is er een tekort aan geschikte woningen, ook neemt het aantal ouderen en inwoners in een kwetsbare situatie toe, is er te weinig personeel in de zorg, neemt het aantal huisartsen af en stijgen de zorgkosten. Daarnaast wordt verwacht dat meer mensen hulp en ondersteuning nodig hebben in de toekomst. Deze grote uitdagingen overschrijden de gemeentegrenzen en vragen om een regionale aanpak. Daarom onderschrijft de gemeente Aalten het Achterhoekse Plan van Aanpak Wonen, Welzijn en Zorg. Zo willen wij ervoor zorgen dat iedereen in Aalten en de Achterhoek prettig kan wonen en leven.

**Verhuizen? Blijven?**
We merken dat ouderen niet altijd over wonen in de toekomst nadenken en daar (onnodig) mee wachten. Blijven wonen waar je woont of toch verhuizen? Wat is de meest ideale keuze?
Voor het woongenot en de veiligheid van ouderen kan het in sommige gevallen beter zijn om te verhuizen naar een meer geschikte (nultreden)woning. We merken dat veel ouderen in de gemeente lang wachten met het overwegen van een verhuizing naar een kleinere passende woning of het aanpassen van hun huidige woning. Dit leidt ertoe dat de verhuisstap te laat wordt gezet of dat de woning nog niet voldoende is aangepast op het moment dat er meer ondersteuning nodig is.

***Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA)***

*Gemeenten hebben de taak om de gezondheid onder haar inwoners te bewaken, beschermen en bevorderen. Integraal samenwerken vanuit gezondheidszorg, sociaal domein en fysieke inrichting is daarom nodig. Het Gezond en Actief Leven Akkoord (opgesteld door het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, gemeenten, GGD'en en zorgverzekeraars) is gericht op een integrale lokale en regionale aanpak op het gebied van preventie, gezondheid en sociale basis. Het doel is een gezonde generatie in 2040 met weerbare mensen die kunnen opgroeien, leven, werken en wonen in een gezonde leefomgeving, waarin sprake is van een sterke sociale basis. Positieve gezondheid is de basis voor een gezonde leefomgeving.*

CONCEPT

**Fijn wonen**
Fijn wonen gaat over meer dan steen alleen. Het welzijn van mensen in de gemeente Aalten gaat verder dan een passende woning en een geschikt zorgaanbod. Het gaat over je eigen leven kunnen behouden ook als de gezondheid vanwege een hoge leeftijd of door een aandoening niet meer is zoals voorheen. Wonen in een veilige en sociale omgeving, mensen kunnen ontmoeten, diensten af kunnen nemen daar waar het zelf niet meer lukt en ondersteuning krijgen die aansluit bij het behoud van je eigen manier van leven. Een solide sociale basis speelt een cruciale rol. Het bevordert interactie, voorkomt eenzaamheid, stimuleert zelfredzaamheid en zorgt ervoor dat problemen zoveel mogelijk worden voorkomen of vroegtijdig worden opgemerkt. Dit helpt inwoners te voorkomen dat ze in zware zorgtrajecten terechtkomen. Het integreren van formele zorg en informele, onderlinge ondersteuning is essentieel voor het opbouwen van een sterke sociale basis. Hiervoor zijn gemeenten, woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, het zorgkantoor en inwoners samen aan zet.

*Een gemeente waar iedereen gezond en zelfstandig kan wonen, met zorg en ondersteuning binnen handbereik.*

In het sociaal domein werken we nauw samen met onze inwoners en partners om preventie te bevorderen en ondersteuning te bieden aan inwoners in kwetsbare situaties. Onze focus ligt niet alleen op het versterken van het individu maar ook op het versterken van de gemeenschap als geheel. De gemeentelijke Nota Sociaal Domein Aalten beschrijft onze inspanningen om meer verbondenheid en zelfredzaamheid te creëren. Dit volkshuisvestingsprogramma sluit hierop aan.

## 5.2 Wat is onze visie?

**Wonen, Welzijn en Zorg**
Als gemeente Aalten hebben we in 2025 ingestemd met de ‘Achterhoekse aanpak Wonen, Welzijn en Zorg 2025-2035’. Niet alleen de gemeente Aalten maar ook de Achterhoek staat voor grote uitdagingen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Door vergrijzing, een toenemend aantal kwetsbare inwoners en personeelstekorten in de zorg hebben we vastgesteld dat een regionale aanpak noodzakelijk is. In deze aanpak werken gemeenten, provincie, woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties samen om de uitdagingen aan te gaan en oplossingen te bieden binnen en buiten de gemeente Aalten. Omdat het hierin gaat om inwoners in een kwetsbare positie, regelt dit gezamenlijke plan niet alleen het wonen in de goede omgeving, maar ook de voor deze doelgroepen passende welzijns- en zorgvoorzieningen. De invulling daarvan doen we binnen het kader van het Volkshuisvestelijk Plan van de gemeente Aalten. Om de invulling van het plan voor de gemeente Aalten invulling te geven sturen we op de volgende zaken.

**Verdeling van (woon)zorgvoorzieningen**
Om hiertoe te komen zijn de kenmerken van de bijzondere aandachtgroepen beschreven, waarna er ook aantallen inwoners in de gemeente Aalten zijn toegevoegd. Ouderen zijn hierin meegenomen. Dit maakt het mogelijk om een zo goed mogelijke inschatting te maken van de in

de gemeente Aalten noodzakelijke woon- welzijns- en zorgvoorzieningen. De noodzaak hiervoor ligt in een toename van inwoners in deze doelgroepen en een grote druk op zorgvoorzieningen.

**Spreiding van woonvormen voor aandacht groepen**
Door nieuwe woonvormen voor aandacht groepen ook regionaal te spreiden, voorkomen we overbelasting in onze gemeente en zorgen we voor een evenwichtige verdeling van de beschikbare capaciteit. Door middel van een groeimodel willen we komen tot een zogenaamde fair share verdeling, waarbij de zo mogelijk ook rekening houden met (her)huisvesting in de vetrekgemeente.

**Gemeenschappelijke kennisontwikkeling en leren van elkaar**
Wij als gemeente Aalten kampen met vergelijkbare knelpunten, zoals vergrijzing, een tekort aan betaalbare woningen en een tekort aan zorgpersoneel, waaronder huisartsen. Door samen te werken kunnen we deze knelpunten effectiever aanpakken en van elkaar leren door “best practices” te delen en gezamenlijk oplossingen te ontwikkelen.

**Gezamenlijk zorgen voor de juiste randvoorwaarden:**

- Woningbouw: regionale afspraken over woningbouw dragen bij aan voldoende woningen en bouwlocaties in de Achterhoek, afgestemd op de behoeften van de inwoners.
- Gezonde en passende leefomgeving: de juiste woonruimte op de juiste plek, passend bij het voorzieningenniveau in een zorgzame buurt en het mogelijk maken van ontmoeten en stimuleren van bewegen dragen bij aan een prettige leefomgeving.
- Zorg en welzijn. De combinatie van goed wonen en voorzieningen in de omgeving stelt inwoners in staat om zo veel als mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Met efficiënt inzetten van aanvullende zorg, kunnen we dit ook bereiken.
- Financiën: regionale afstemming helpt bij het effectief inzetten van financiële middelen, subsidies en het vergroten van de slagkracht in samenwerking met provincie en Rijk.

**Afstemming met zorgkantoor en andere regionale spelers**
Regionale afspraken bevorderen de samenwerking met het zorgkantoor, zorginstellingen, welzijnsorganisaties, woningcorporaties, ontwikkelaars en andere regionale spelers.

**Afstemming met en aanvullen op IZA en GALA**
Een regionale aanpak vanuit de gemeente Aalten op wonen-, welzijn- en zorg draagt bij aan betere afstemming met landelijke akkoorden als Integraal Zorgakkoord (IZA) ofwel Regioplan Achterhoek en Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA).

### 5.3 Wat gaan we doen?

**We stimuleren passende woonvormen op een passende plek**
We willen iedereen een geschikte woning bieden in een aangename en passende woonomgeving. Daarom stimuleren en faciliteren we diverse woon(zorg)vormen, zoals ‘hofjeswonen’ en ‘gemengd wonen’. Voorbeelden hiervan zijn De Ludgerstraat en het woonconcept De Kattenberg, waar levensloopbestendige woningen rondom een gezamenlijke tuin zijn gebouwd en/of waar zorgverleners en zorgvragers samenwonen in één complex. In beide gevallen wordt voorzien in onderlinge (informele) zorg, waarbij buren elkaar ondersteunen. Deze woonvormen realiseren we binnen de bestaande opgave en behoefte. Daarbij vinden we het belangrijk dat er diversiteit is in bewoners van een buurt (gespikkeld wonen).

**We zorgen samen**
Zo lang mogelijk, zelfstandig, vitaal thuis wonen en leven met elkaar. De groeiende vraag naar wonen met zorg en/of ondersteuning en het groeiende te kort aan zorgpersoneel en huisartsen

CONCEPT

vraagt om een andere inrichting van het zorglandschap. Als samenleving zullen we het samen moeten oppakken en meer moeten omzien naar elkaar.
Met als uitgangspunt;
✓ Aandacht voor wat je zelf kunt.
✓ Aandacht voor wat je samen kunt.
✓ Aandacht voor wat je met zorg kunt.

Om bovenstaande drie punten in de praktijk te brengen is een omslag in denken en doen nodig van ons allen. Om uitvoerbaarheid van de zorg in de toekomst te kunnen blijven garanderen is enige omvang en clustering nodig. Dit vormt de basis om de voordelen van geclusterd wonen (wonen en zorg gescheiden en langer zelfstandig) toe te passen in de praktijk. Zo brengen we formele en informele zorg samen. De exacte locaties bepalen we samen met de woon- en zorgpartners. Belangrijk is hierbij de balans te houden tussen geclusterd en diversiteit in wonen.

**We zetten in op meer bewustwording langer thuis**
Vaak denken inwoners te laat na over hun woonsituatie op de langere termijn. Het is belangrijk om meer bewustwording te creëren over langer thuis wonen. Doel is dat zoveel mogelijk oudere inwoners op tijd maatregelen nemen om de woning te verduurzamen, energiearmoede te voorkomen en te verminderen, om te zien naar andere meer geschikte woonruimte of de eigen woning aan te passen om hierin zelfstandig, veilig en comfortabel oud te worden waarbij eigen regie een belangrijk aspect is.

Dit draagt bij aan een duurzamere en gezondere samenleving. Door mensen te informeren met levensloopgesprekken. Een project waarbij aandacht is voor verduurzaming en gezond en veilig thuis kunnen blijven wonen. Hiermee maken we mensen bewust van de mogelijkheden en voordelen van langer thuis wonen, kunnen we hen helpen om zelfstandiger en comfortabeler te blijven wonen in hun eigen omgeving. Dit kan bijvoorbeeld door aanpassingen in huis, het gebruik van technologie en het inschakelen van zorgdiensten. Om de zorg goed te kunnen uit blijven voeren moeten mensen langer thuis blijven wonen. Dit zorgt voor een betere verdeling van zorgmiddelen en kan de druk op zorgverleners verminderen. Soms is blijven wonen niet de beste optie. Naast de bewustwording langer thuis wonen stimuleren we daarom ook opties om uiteindelijk te kunnen doorstromen naar een woning die meer geschikt is. De Woonplaats zet zich vanuit de prestatieafspraken in om oudere huishoudens vanuit een eengezinswoning naar een gelijkvloers appartement te laten verhuizen

**We zoeken samenwerking in de regio op voor specialistische zorgvraag en huisvesting**
Regionale samenwerking is nodig om te zorgen dat woningaanbod toegankelijk blijft, ook als zij tijdelijk elders hebben gewoond voor een zorgvraag. Op het gebied van wonen draagt de gemeente daarom bij aan de regionale woningbehoefte.

CONCEPT

### 5.4 Welke acties horen daarbij?

| | |
|---|---|
| **Passende woonvormen** | Uitbreiden passende woningvoorraad door onder andere het vergroten van aantallen levensloopgeschikte nieuwbouw en bestaande woningen. Stimuleren van andere vormen van woningen die geschikt zijn om zorg te verlenen zoals bijvoorbeeld tussenvormen van wonen en gespikkeld wonen. |
| **Omzien naar elkaar** | We werken verder aan het vervolg van het project 'Toekomstbestendige buurten voor ouderen in Aalten & Dinxperlo'. Samen met onze (zorg) partners in de wijk kijken we waar we deze inzet gaan doen. Hierbij stimuleren we de verbinding onderling in de buurt. We faciliteren de buurtverbinders uit de buurt om samen als buurt aan wonen en leefbaarheid te werken. Nabijheid van voorzieningen, zoals een supermarkt, huisarts, apotheek of zorginstelling, vormt daarbij de rode draad. Extra aandacht gaat binnen deze buurten uit naar ontmoeting en toegankelijkheid. |
| **We zetten in op meer bewustwording langer thuis** | We werken verder aan een vervolg op Heerlijk thuis in huis in de vorm van levensloopgesprekken. Een project waarbij aandacht is voor verduurzaming en gezond en veilig thuis kunnen blijven wonen. We zoeken hierin de samenwerking op met De Woonplaats. |
| **Specialistische zorgvraag en huisvesting** | We zetten in op regionale samenwerking waarbinnen we samenwerken aan de opgaven op het gebied van wonen en zorg. |

CONCEPT

# 6. Voor iedereen een thuis

### 6.1 Wat zien we?

Het programma 'Een thuis voor iedereen' is onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Het programma 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. Gemeenten zijn vanaf 2026 verplicht een volkshuisvestingsprogramma op te stellen waarin is aangegeven hoe invulling wordt gegeven aan de vraag naar woonruimte vanuit verschillende aandachtsgroepen en aan de zorg en ondersteuning die daarvoor nodig is.

**Aandachtsgroepen**

Bepaalde groepen mensen hebben het extra moeilijk bij het vinden van passende en betaalbare woningen. Het gaat om mensen die zich in een kwetsbare situatie bevinden of een specifieke woonbehoefte hebben. Een deel van deze groepen heeft om passend te kunnen wonen zorg en ondersteuning nodig. Deze aandachtsgroepen zijn in het adviesrapport 'Een thuis voor iedereen' beschreven;

- Mantelzorgverleners of -ontvangers
- Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid
- Uitstromers uit de maatschappelijke opvang waaronder:
  - dakloze mensen
  - slachtoffers huiselijk geweld of mensenhandel
- Uitstromers na intramuraal verblijf waaronder:
  - uitstromers uit een Beschermd Wonen instelling
  - klinisch geestelijke gezondheidszorg
- Woningzoekenden tussen de 18 en 23 jaar uit de jeugdhulp
- Woningzoekenden uit de (jeugd)detentie
- Deelnemers aan het uitstapprogramma voor stoppende sekswerkers
- Arbeidsmigranten
- Studenten
- Woonwagenbewoners
- Ouderen
- Statushouders (via taakstelling)

**Urgentiecategorieën**

Vanuit de wet versterking regie volkshuisvesting zijn we verplicht om in een huisvestingsverordening een urgentieregeling op te nemen hoe we zorgen voor een aantal verplichte urgentiecategorieën. De aandachtsgroepen die in aanmerking komen voor urgentie zijn op dit moment wettelijk bepaald. Als we spreken over urgenten bedoelen we de wettelijk bepaalde urgenten zoals:

- Mantelzorgverleners of -ontvangers
- Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid
- Uitstromers uit de maatschappelijke opvang waaronder:
  - dakloze mensen
  - slachtoffers huiselijk geweld of mensenhandel

CONCEPT

- Uitstromers na intramuraal verblijf waaronder:
  - uitstromers uit een Beschermd Wonen instelling
  - klinisch geestelijke gezondheidszorg
- Woningzoekenden tussen de 18 en 23 jaar uit de jeugdhulp
- Woningzoekenden uit de (jeugd)detentie
- Deelnemers aan het uitstapprogramma voor stoppende sekswerkers

*Een gemeente waar iedereen zich welkom voelt en gelijke kansen krijgt op passende huisvesting.*

**6.2 Wat is onze visie?**

Wij streven ernaar dat iedereen zich welkom voelt in onze gemeente en gelijke kansen krijgt, ook op het gebied van huisvesting. Iedereen moet de mogelijkheid hebben om een woning te vinden die aansluit bij zijn of haar situatie. Een thuis voor iedereen betekent meer dan alleen een dak boven je hoofd; het gaat om het bieden van kansen aan iedereen om een plek in de samenleving te vinden. Onze inwoners staan hierbij centraal. Een deel van de doelgroep heeft geen directe zorgvraag maar verdienen wel aandacht in het volkshuisvestingprogramma vanwege hun specifieke woonbehoeften. Deze doelgroepen vragen om maatwerkoplossingen die aansluiten bij hun unieke situatie en wensen, om zo een passende en toekomstbestendige woonomgeving te creëren. Voor deze groepen zetten we in op 'makkelijker mogelijk maken'. Een deel hiervan komt alleen in aanmerking voor het meest betaalbare deel van de sociale huurwoningvoorraad. Een woning met een huurprijs onder de 1e aftoppingsgrens voor één en twee persoonshuishoudens met een huur van € 682,96 (prijspeil 2025). De huisvestingsopgave van deze groepen vraagt een deel van de vrijkomende sociale huurwoningen. Daarom zetten we ons in voor het toevoegen en bereikbaar maken van deze woningen. De huisvesting van de aandachtsgroepen moet evenwichtig verspreid worden over de verschillende kernen in onze gemeente en de regio. Hierbij benadrukken we dat hierin de mens centraal staat.

**6.3 Wat gaan we doen?**

**We maken afspraken over het huisvesten van de urgente aandachtsgroepen**

We maken heldere (regionale) afspraken met woningcorporatie(s) en welzijns- en zorgorganisaties over de verdeling en huisvesting van aandachtsgroepen. We kiezen ervoor om ieder ons aandeel te leveren en de opgave eerlijk te verdelen binnen de regio. Daarom is het nodig om extra woningen te creëren; dit kan door nieuwbouw of het benutten van andere (bestaande) woonvormen. Als gemeente Aalten leveren we hier onze bijdrage aan. Naast het bieden van passende woningen, zorgen we voor juiste en voldoende begeleiding.
Zetten we in op 'makkelijker mogelijk maken' zowel sociaal als fysiek. We richten ons op het versterken van bestaande netwerken rondom kwetsbare inwoners, zodat zij zo zelfstandig mogelijk kunnen leven en functioneren. Door nauw samen te werken met alle betrokken partijen en gebruik te maken van lokale netwerken, kunnen we een goede leefomgeving creëren en de leefbaarheid in de buurt behouden en/of versterken. Denk daarbij aan (pre)mantelzorgwoningenbeleid, woningaanpassingen, verhuiscoach, beweegvriendelijke omgeving en zorgzame buurten.

CONCEPT

**Beschermd thuis in de wijk**
We willen onze inwoners de juiste ondersteuning bieden, vooral aan diegenen die ambulante hulp aan huis nodig hebben en aan mensen die van beschermd wonen naar zelfstandigheid gaan. We signaleren problemen vroegtijdig in de wijk. Daarnaast willen we mensen helpen om op een verantwoorde manier over te stappen van beschermd wonen naar zelfstandig wonen, met of zonder ambulante hulp. We streven naar een soepele overgang tussen verschillende zorgniveaus, met aandacht voor de persoonlijke behoeften van iedereen. We maken hierover afspraken met De Woonplaats in de vorm van omklapwoningen en convenantwoningen.

**Dak- en thuislozen**
Als gemeente willen we woninguitzetting zoveel mogelijk voorkomen. Het aantal dak- en thuislozen neemt echter toe, door het verlies van baan, beëindigen van een relatie of een onveilige thuissituatie. De maatschappelijke opvang in de regio vindt nu voornamelijk in de gemeente Doetinchem plaats maar wordt in de toekomst gespreid over de regiogemeenten. De Gemeente Aalten heeft zich (net als de andere gemeenten in de regio) gecommitteerd aan het regionale huisvestingsplan dak- en thuislozen. Om bij te dragen aan deze huisvestingsopgave voor dak- en thuislozen streven we ernaar ons aanbod van geschikte woningen voor deze doelgroep uit te breiden. Daarom onderschrijft de gemeente Aalten de regionale huisvestingsverordening. Daarnaast blijven we ons inzetten voor de regionale samenwerking, zoals het spreiden van de maatschappelijke opvang over de regiogemeenten. Het realiseren van voldoende plekken in de maatschappelijke opvang blijft een gemeentelijke verantwoordelijkheid, waarvoor we waar nodig samenwerking zoeken met omliggende gemeenten.

**We zetten in op kwalitatieve en passende huisvesting arbeidsmigranten**
We zetten ons in om ervoor te zorgen dat arbeidsmigranten kwalitatieve en passende huisvesting krijgen. Ondernemers die arbeidsmigranten in dienst hebben dragen een directe verantwoordelijkheid voor het welzijn van deze werknemers, inclusief hun woonomstandigheden. Onze rol is het toetsen van initiatieven, locaties en gebouwen voor huisvestingsvoorzieningen. Dit moet gebeuren binnen de kaders van ruimtelijke ordening, openbare orde en veiligheid, en zorg en welzijn. De gemeente Aalten vindt het belangrijk dat internationale werknemers/arbeidsmigranten op een goede manier bij ons kunnen verblijven en wonen. Wij stellen daarom eisen aan de kwaliteit van de huisvesting. Dat zijn eisen aan de te verhuren woning of het te verhuren gebouw, maar ook eisen aan de verblijfsruimten zelf. Omdat we ook toezicht willen houden op de kwaliteit van de huisvesting werken wij met verhuurvergunningen.

**Taakstelling statushouders**
Vluchtelingen met een verblijfsstatus hebben recht op een woning. De afgelopen jaren is de taakstelling vanuit het Rijk toegenomen. Het Rijk bepaalt elk half jaar hoeveel statushouders we als gemeente moeten huisvesten. Samen met De Woonplaats hebben we afspraken gemaakt om deze taakstelling te halen. In tijden waar de taakstelling groot is, maar ook de druk op sociale huurwoningen, kijken we naar andere (tijdelijke) oplossingen.

**Huisvesting voor woonwagenbewoners**
We sluiten aan op landelijke wetgeving. Dit betekent dat gemeenten een positieve verplichting hebben om ervoor te zorgen dat woonwagenbewoners kans maken op een standplaats indien daar behoefte naar is. Voor de gemeente Aalten geldt dat wij hierin faciliteren als er sprake is van

CONCEPT

een historische/familieband met de gemeente Aalten, een aantoonbare benadeling door het ‘afbouwbeleid’ en aan het afstammingsbeginsel wordt voldaan.
Wij voelen ons niet gehouden om aan andere verzoeken mee te werken.

### 6.4 Welke acties horen daarbij?

| | |
|---|---|
| **We maken afspraken over het huisvesten van aandachtsgroepen** | Opstellen van een urgentieverordening in samenhang met huisvestingsverordening: We werken aan een (regionale huisvestingsverordening met urgentieregeling. Hiermee sorteren we voor op de Wet versterking regie volkshuisvesting. Samen met de corporatie(s) maken we afspraken over de toevoeging voor urgenten en aandachtsgroepen. |
| **We maken afspraken over een evenredige verdeling van de huisvesting urgente aandachtsgroepen in de Achterhoek** | Opstellen regionale afspraken voor een evenwichtige verdeling van de huisvesting van urgente aandachtsgroepen in de Achterhoek. Iedere gemeente in de regio draagt hier eerlijk aan bij en deze verdeling moet in 2026 geregeld zijn. Hierbij is de situatie van de urgente het uitgangspunt. |
| **Beschermd thuis in de wijk** | De gemeente blijft samen met De Woonplaats en zorgpartners individuele trajecten opstellen voor de overgang naar zelfstandig wonen. |
| **Dak- en thuislozen** | We zorgen voor voldoende geschikte opvanglocatie(s) voor crisis woning(en) en de begeleiding in de gemeente Aalten. |
| **We zetten in op kwalitatieve en passende huisvesting arbeidsmigranten** | Beleid huisvesting arbeidsmigranten: De gemeente gaat het beleid verblijfsruimten arbeidsmigranten verder uitrollen. Hierbij houden we rekening met de regionale gemaakte afspraken. |
| **Taakstelling statushouders** | We maken doorlopend afspraken met De Woonplaats om voldoende huisvesting te bieden voor de toegewezen statushouders en onderzoeken andere (tijdelijke) woon-oplossingen. |

CONCEPT

## Begrippenlijst

*Aedes*
Aedes is de belangenbehartiger van woningcorporaties en ondersteunt ze bij het uitvoeren van hun maatschappelijke taak: goed, betaalbaar en duurzaam wonen mogelijk maken

*Betaalbare koop*
Landelijk wordt met betaalbare koopwoningen woningen bedoeld die een marktwaarde hebben onder de € 405.000 (prijspeil 2025). In de regio werken we met de Achterhoekse betaalbaarheid bedoeld voor woningen die een marktwaarde hebben onder de € 370.000 (prijspeil 2025).

*Extramuraal*
Een term die gebruikt wordt binnen de Wet langdurige zorg. Extramuraal betekend zorg op een locatie, dit kan 'thuis' zijn of in een (geclusterde) woonvorm waarbij de huisarts zelf nog de behandeling uitvoert.

*Geclusterde woningen*
Woonvormen die bestaan uit minimaal 12 zelfstandige wooneenheden, bedoeld voor met name 55-plussers, waarbij een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte aanwezig is of direct aan het gebouw grenst (en technisch verbonden is). Deze woonvormen zijn niet intramuraal (dus geen verpleeghuizen), maar kunnen wel zorg- of servicediensten aanbieden

*Housing First*
Is een aanpak binnen de hulpverlening aan dak- en thuislozen waarbij het uitgangspunt is dat mensen eerst een vaste, veilige woonplek krijgen zonder dat daar voorwaarden aan verbonden zijn. Housing First: eerst een woning, dan pas werken aan andere problemen.

*Inbreidingslocaties/ ontwikkeling*
Een inbreidingslocatie is een plek binnen een bestaand stedelijk gebied waar nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zoals woningbouw of herontwikkeling van bestaande functies. Inbreiding richt zich op het optimaal benutten van de bestaande ruimte.

*Integraal*
Integraal houdt in dat meerdere opgaven in het gebied in samenhang worden aangepakt. Het gaat er vooral om dat betrokken partijen hun eigen taak zo goed mogelijk uitvoeren, dat ze weten wat anderen doen, elkaar respecteren en daar waar nodig onderling afstemming organiseren.

*Intramuraal*
Wonen en zorg zijn gecombineerd. De cliënt verblijft in de instelling en ontvangt daar ook de zorg.

*Jongeren*
Personen in de leeftijdscategorie van 20 tot 30 jaar.

*Nultredenwoning (Levensloopbestendige woning)*
Is een woning die volledig toegankelijk is zonder het gebruik van trappen of hoge drempels. Dit type woning is ontworpen met het oog op toegankelijkheid en mobiliteit, vooral voor mensen met een fysieke beperking, ouderen of mensen die gebruik maken van een rollator of rolstoel.

CONCEPT

Kenmerken van een nultredenwoning:

- Alle essentiële ruimtes (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en minimaal één slaapkamer) bevinden zich op dezelfde woonlaag.
- Geen drempels hoger dan 20 mm bij deuren.
- Toegang zonder trap vanaf buitenaf.
- Rolstoeltoegankelijke entree.
- Bij appartementen is een lift verplicht om als nultredenwoning te worden aangemerkt.

*Middenhuur*
Een middenhuur woning heeft een aanvangshuur van minimaal € 900,07 en maximaal € 1.184,82 per maand (prijspeil 2025). We volgen gedurende de looptijd van dit volkshuisvestingsprogramma de landelijke aanpassingen van deze grens.

*Sociale huur*
Binnen de sociale huur gelden vier huurprijsgrenzen:

- de kwaliteitskortingsgrens (huurprijs tot € 477,20),
- de eerste aftoppingsgrens (huurprijs van € 477,20 tot € 682,96),
- tweede aftoppingsgrens (huurprijs van € 682,96 tot € 731,93)
- de liberalisatiegrens (huurprijs t/m € 900,07).

Dit zijn de geldende grenzen in 2025. We volgen gedurende de looptijd van dit volkshuisvestingsprogramma de landelijke aanpassingen van deze grenzen.

*Starter*
Iemand die voor het eerst een woning huurt of koopt, vaak vanuit een onzelfstandige woonsituatie, zoals bij ouders inwonend of vanuit een kamer.

*Vrijesectorhuur*
Huurwoning met een huurprijs boven de huur grens van € 1.184,83 per maand (prijspeil 2025). We volgen gedurende de looptijd van dit volkshuisvestingsprogramma de landelijke aanpassingen van deze grens.

*WWS-punten*
Wws punten zijn onderdeel van het Woningwaarderingsstelsel (WWS) in Nederland. Dit systeem bepaalt hoeveel huur een verhuurder maximaal mag vragen voor een woning, op basis van de kwaliteit en kenmerken van die woning.

*Zorggeschikte woningen*
Zijn zelfstandige, rolstoelgeschikte, nultredenwoningen die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm. Ze zijn ontworpen om alle vormen van Wlz-zorg (Wet langdurige zorg) te kunnen leveren.

CONCEPT

## Bijlage 1: Conclusies woningmarktonderzoek 2025

De demografische prognoses laten zien dat de gemeente Aalten de komende jaren te maken krijgt met een groei van het aantal huishoudens afhankelijk van het scenario. In het realistische scenario neemt het aantal huishoudens tot 2035 met ongeveer 380 toe. Waarna een daling inzet door vergrijzing en ontgroening. In het optimistische scenario groeit de gemeente met ongeveer 1.136 huishoudens tot 2035. Waarbij krimp op langere termijn uitblijft.

De demografische ontwikkeling wordt vooral bepaald door de combinatie van een negatief geboorte- en sterftecijfer enerzijds en verhuisdynamiek en migratie anderzijds. Op korte termijn leidt dit tot groei. Op langere termijn kan dit beeld omslaan, tenzij migratie sterk toeneemt in de toekomst. Tegelijkertijd staat de woningmarkt onder druk. Er is sprake van een acuut tekort van ongeveer 100 koopwoningen. Vooral in het segment tussen €250.000 en €400.000. Een segment dat juist voor starters en middeninkomens van groot belang is. Daarnaast zijn er tekorten in het duurdere segment. Doorstromers, zoals gezinnen, worden hierdoor beperkt in hun volgende stap (bijv. ruimer wonen). In dit duurdere segment komen bovendien relatief weinig woningen vrij door de beperkte verhuisgeneigdheid van 45-plussers en ouderen. Wat ten dele het gevolg is van een tekort aan levensloopbestendig woningaanbod in de juiste prijsklasse en op de juiste locatie. Tot slot zijn er ook signalen van tekorten binnen de sociale huursector. Deze tekorten zijn wegens gebrek aan data niet gekwantificeerd.

Het realistische en optimistisch groeiscenario vanuit de woningbehoefte onderzoek komt uit op een bruto bouwopgave van 803 woningen tot en met 2035 en 935 tot en met 2040. Na een correctie voor herstructurering (door veelal het levensloopbestendig maken van bestaande woningen) resteert een netto opgave van 408 woningen tot en met 2035 en 381 tot en met 2040. Echter in dd Woondeal 1.1. hebben we een ambitieniveau van 900 woningen. De kwalitatieve vraag richt zich vooral op goedkope en middel dure huurwoningen, middel dure en en beperkt aantal duurdere koopwoningen en in toenemende mate op woningen die levensloopbestendig gebouwd kunnen worden.
We gaan uit van een hogere groei omdat de hogere bouwopgave uit de woondeal als uitgangspunt is genomen. En komt uit op een bruto bouwopgave van 900 woningen tot en met 2035 en ongeveer 1.200 woningen tot en met 2040. Als de transformatieopgave, zoals deze verder uitgebreid wordt beschreven in het onderzoek over bestaande woningen wordt gerealiseerd, resteert een netto opgave van 808 woningen tot en met 2035 en 984 woningen tot en met 2040. De kwalitatieve vraag die we met dit scenario hebben berekend richt zich sterker op het realiseren van een evenwichtige woningmarkt op de langere termijn. Door naast betaalbare huur- en koopwoningen ook een substantieel aandeel in het middel dure en duurdere segment op te nemen. Wanneer we de prognose en het acuut tekort koopwoningen samenvoegen ontstaat een netto bouwopgave van 915 woningen en een bruto bouwopgave van 1.055 woningen.

De gemeente beschikt over een plancapaciteit van 1.017 woningen. Daarmee is de capaciteit in kwantitatieve zin in balans met de totale opgave van ongeveer 1.055 woningen. Een groot deel van de plancapaciteit bestaat uit zachte plannen. Zachte plannen zijn ideeën voor woningbouw en kunnen wegvallen of aanzienlijke vertraging oplopen. Daarom is het wenselijk om meer ideeën voor woningbouw te ontwikkelen om het aantal woningen uit de woondeal uiteindelijk te kunnen @realiseren. Daarbij bevat de plancapaciteit een relatief groot aandeel sociale huur waarmee naar verwachting ook een deel van de (door ons niet bereken-de) acute tekorten aan sociale huurwoningen wordt opgevangen. Dit acute tekort sociale huurwoningen is dus niet meegenomen in de bruto bouwopgave van 1.055 woningen.

CONCEPT

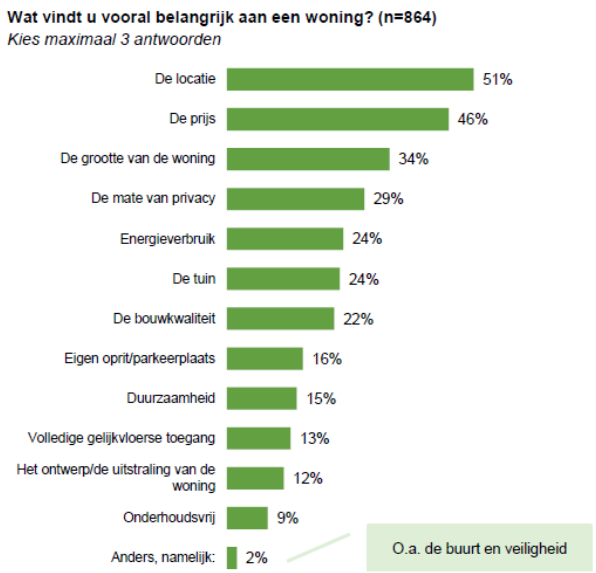
Kwalitatief vallen in de plancapaciteit enkele aandachtspunten op en deze zijn indicatief. Zo is de transformatieopgave binnen de gemeentelijke plancapaciteit mogelijk beperkt in verhouding tot de prognose volgens de woondeal. Ook het aandeel wonen met zorg blijft in de plancapaciteit achter: er zijn 39 woningen opgenomen terwijl de verwachte behoefte volgens de prognose op 74 ligt. De impact van de vergrijzing en de vraag naar levensloopbestendige woningen en wonen met zorg is daarmee volgens ons in de plancapaciteit nog niet voldoende meegenomen. Daarnaast is het aandeel middel dure en dure huurwoningen en het aantal koopwoningen in het hogere segment relatief laag binnen de gemeentelijke plancapaciteit waardoor een deel van het actuele probleem (starters op de markt) wordt opgelost maar de doorstroming in de markt onder druk blijft staan. De 900 woningen over de verschillende kernen zijn naar ratio verdeeld. Hiermee doen we recht aan een evenredigheid qua bouwproductie naar iedere kern en maken daarin geen onderscheid.

CONCEPT

# Bijlage 2: Woonwensenonderzoek gemeente Aalten

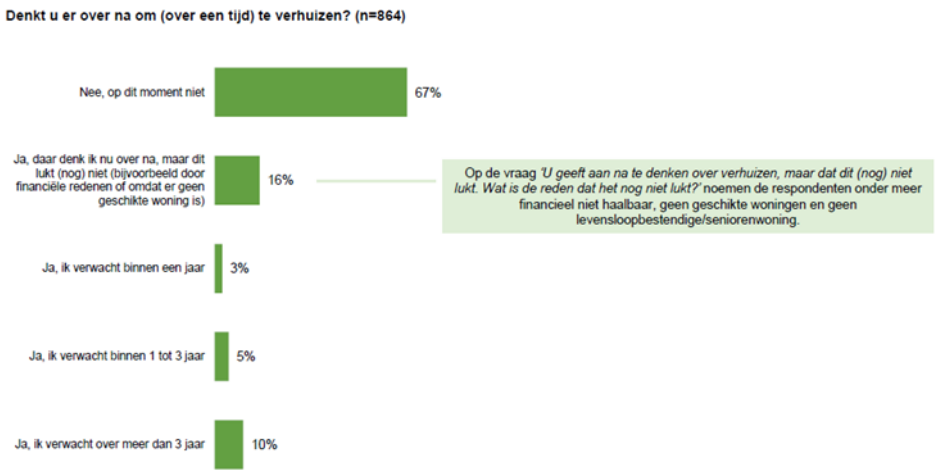
**Woning en woonomgeving**

Ruim driekwart van de respondenten woont in een koopwoning. Respondenten die aangeven bij ouders/verzorgers te wonen zijn vrijwel allemaal jonger dan 35 jaar. Nagenoeg driekwart van deze respondenten wil (heel) graag het huis uit. Respondenten wonen vooral in een vrijstaande woning, 2-onder-1 kap of een rijwoning. Oudere respondenten wonen in verhouding vaker in een appartement. Het overgrote merendeel van de respondenten woont al langer dan 10 jaar in de gemeente of is er geboren en getogen. De betaalbaarheid van het wonen en de bouw van nieuwe woningen zijn volgens de respondenten de voornaamste dingen waarop nadruk gelegd moet worden als het gaat om wonen. Jongere respondenten noemen in verhouding vaker de betaalbaarheid van het wonen, oudere respondenten vaker het wonen met zorg / langer zelfstandig wonen. De locatie en de prijs worden het vaakst genoemd als belangrijk aan een woning, gevolgd door de grootte van de woning en de mate van privacy. Jongere respondenten noemen in verhouding vaker de prijs en tuin, oudere respondenten noemen vaker het energieverbruik van de woning. Respondenten noemen vooral de mate van rust/privacy, hoeveelheid groen in directe omgeving en afstand tot supermarkten, winkels als belangrijk aan de woonomgeving. Jongere respondenten noemen in verhouding vaker de afstand tot scholen, oudere respondenten de afstand tot supermarkten en winkels. De meest genoemde belangrijkste functie van het buitengebied volgens de respondenten is landbouw/agrarische sector. In verhouding zeggen oudere respondenten iets vaker landbouw/agrarische sector belangrijk te vinden, jongere respondenten noemen iets vaker wonen. Respondenten uit de kleinere kernen en het buitengebieden noemen in verhouding vaker het wonen als belangrijke functie van het buitengebied. De meest genoemde belangrijkste punten van het wonen in de woonplaats van de respondenten zijn natuurgebieden in de buurt, de manier hoe mensen in het leven staan en het gevoel van veiligheid. In verhouding zeggen respondenten uit de kleinere kernen en het buitengebied vaker de manier hoe mensen in het leven staan belangrijk te vinden. Oudere respondenten noemen in verhouding vaker voldoende zorg- en welzijnsvoorzieningen, jongere respondenten noemen vaker dichtbij familie wonen. Meest genoemd belangrijkste negatieve punt aan het wonen in de woonplaats van de respondent is de slechte bereikbaarheid met het openbaar vervoer, circa een derde zegt dat er geen negatieve punten zijn. De slechte bereikbaarheid met het openbaar vervoer wordt met name door respondenten buiten de kern Aalten genoemd als belangrijk negatief punt. Jongere respondenten noemen in verhouding vaker de slechte bereikbaarheid met openbaar vervoer en te weinig voorzieningen.



**Verhuizen**
Twee op de drie respondenten denkt er op dit moment niet over na om (over een tijd) te verhuizen. Eén op de zes zegt er nu over na te denken, maar dat dit (nog) niet lukt door bijvoorbeeld financiële redenen of omdat er geen geschikte woning is. Respondenten jonger dan 35 jaar geven in verhouding het minst vaak aan er op dit moment niet over na te denken om (over een tijd) te verhuizen. Voor een groot deel van de respondenten die erover nadenken om (over een tijd) te verhuizen, is de woning de belangrijkste reden. In verhouding zeggen respondenten jonger dan 55 jaar vaker dat de woonomgeving de belangrijkste reden is om te verhuizen. Respondenten die aangeven dat hun woning de belangrijkste reden is om te verhuizen, geven vooral aan dat de woning te groot is of dat er een te grote of bewerkelijke tuin is. Nagenoeg één op de drie respondenten met een persoonlijke reden om te verhuizen noemt dat hun gezondheid een reden is. Van de respondenten die aangeven dat hun woonomgeving een reden is om te verhuizen noemen veel de overlast door buurtbewoners en dat ze van een kern/plaats naar het buitengebied willen.

Een derde van de respondenten die erover nadenken om (over een tijd) te verhuizen heeft gezocht via verhuur- en/of verkoopwebsite(s), vier op de tien van deze groep heeft nog geen stappen gezet. Jongere respondenten zeggen in verhouding vaker gezocht te hebben via verhuur- en/of verkoopwebsites en oudere respondenten hebben zich vaker ingeschreven bij een woningcorporatie. Het overgrote merendeel van deze groep wil graag wonen in de kern of het buitengebied waar ze nu wonen, ongeveer één op de zes wil buiten de gemeente Aalten wonen. In verhouding willen respondenten tussen 45-54 jaar het vaakst buiten de gemeente Aalten wonen. Binnen alle kernen/plaatsen/gebieden in de gemeente wil de grootste groep respondenten het liefst in de kern of het buitengebied wonen waar ze nu wonen. De voornaamste redenen waarom respondenten in de gemeente willen blijven wonen is omdat ze hier zijn geboren en getogen en omdat ze in de buurt van vrienden/familie willen wonen. Jongere respondenten willen in verhouding vaker in de gemeente blijven wonen omdat ze er geboren en getogen zijn, oudere respondenten noemen vaker de natuur en omgeving prettig te vinden. Een groot deel van deze respondenten zegt bij voorkeur in een vrijstaande woning te wonen. Ook een 2-onder-1 kap wordt vaak genoemd. Middeldure koopwoningen en sociale huurwoningen worden het vaakst genoemd als passend binnen de financiële mogelijkheden. Jongere respondenten noemen in verhouding vaker de sociale huur- en koopwoningen en middeldure huurwoningen.




**Verduurzamen en levensloopbestendigheid**
Ongeveer zes op de tien respondenten heeft geen interesse om de huidige woning (verder) te verduurzamen, vooral omdat men dit al zegt te hebben gedaan. De kosten, en het verwachten de

voordelen niet meer mee te maken zijn de voornaamste redenen waarom men geen interesse heeft in (verder) verduurzamen. Specifiek advies voor de woning en hulp bij subsidies worden het vaakst genoemd als helpend bij het wel (verder) verduurzamen van de woning. Ongeveer driekwart van de respondenten kent het Energieloket Achterhoek, één op de zeven heeft er gebruik van gemaakt. Nagenoeg één op de drie respondenten zegt in de woning te kunnen blijven wonen als ze ouder worden of als gezondheid achteruitgaat, zonder dat er aanpassingen nodig zijn. In verhouding zeggen met name respondenten van 75 jaar en ouder in de woning te kunnen blijven wonen zonder dat er aanpassingen nodig zijn. Respondenten hebben vooral hulp bij het onderhoud van de woning (en tuin) nodig en noemen dat alles in de woning makkelijker bereikbaar moet zijn om er zelfstandig te kunnen blijven wonen. In verhouding zeggen oudere respondenten iets vaker niets nodig te hebben om goed zelfstandig in de woning te kunnen (blijven) wonen. Als men zou moeten verhuizen naar een andere woning vanwege gezondheid, dan willen respondenten vooral naar een levensloopbestendige woning. In verhouding zeggen jongere respondenten iets vaker te willen wonen met familie als ze moeten verhuizen door hun gezondheid. Ruim de helft van de respondenten denkt dat de gemeente de beste tijdige verhuizing van senioren naar levensloopbestendige woningen kan stimuleren om te zorgen dat men steeds langer zelfstandig kan wonen. Ruim zes op de tien respondenten zegt dat de bewoners in de buurt (zeer) betrokken zijn. In verhouding zeggen respondenten uit de kleinere kernen en het buitengebied vaker dat buurtbewoners (zeer) betrokken zijn.

**Woningtypen en woonvormen**
Volgens respondenten is er in de gemeente Aalten vooral een tekort aan sociale huurwoningen, levensloopbestendige woningen en betaalbare rij- of hoekwoningen. Oudere respondenten zeggen in verhouding vaker dat er behoefte is aan levensloopbestendige woningen, jongere respondenten noemen vaker betaalbare rij- of hoekwoningen. Van de nieuwe woonvormen die ontstaan, zegt vier op de tien dat een woonvorm waarbij ouderen en jongeren samenwonen hen het meeste aanspreekt. In verhouding zeggen vooral ouderen dat de woonvorm waarbij ouderen en jongeren samenwonen hen aanspreekt, jongere respondenten noemen vaker dat wonen met familie of wonen met vrienden hen aanspreekt.

CONCEPT

## Bronnen

Beleidsregel beschermd wonen gemeente Aalten
BNL-rapportage woningbouw. Woningbouw Achterhoek. Belemmeringen en kansen. Bouwend Nederland. 2025.
Collega's Mens en Samenleving en Ruimtelijke Ordening
Concept Regionale Huisvestingsverordening 2025
Concept Regionale afspraken evenredige verdeling aandacht groepen 2025
Concept wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting 2025
Concept Regionale Achterhoekse aanpak wonen, welzijn, zorg 2025-2035
Dorps(ontwikkelings)plan Bredevoort 2025-2035: Toekomst maak je samen. Juni 2024. Bijlage: inventarisatie actiepunten.
Dorps(ontwikkelings)plan De Heurne 2024-2034: Loat ow heuren veur De Hurne. Bijlage: inventarisatie actiepunten.
Enquête Moventum
Klimaatadaptatiestrategie Gemeente Aalten 2023
Handreiking Toekomstbestendig Bouwen, Provincie Gelderland
Nota sociaal domein 2021
Ontwerpprincipes om netbewust te bouwen, Provincie Gelderland e.a.
Prestatieafspraken Regionale meerjarige De Woonplaats 2026-2029
Prestatieafspraken Uitvoerings agenda De Woonplaats 2026-2027
Programma 'Een thuis voor iedereen' 2025
Projectplan: Toekomstbestendige buurten voor ouderen in Aalten & Dinxperlo 2025
Projectplan: samen voor later oude IJssel streek regiodeal 2025
Regionale samenwerking urgentie verordening/ huisvestingsverordening 2025
Regionaal actie plan dak- en thuislozen 2025
Water-, Riolerings- en Klimaatprogramma Gemeente Aalten 2025-2030, mei 2025
Woningbehoefte onderzoek Tellers en Benoemers 2025
Woondeal 2025-2034, Geactualiseerde afspraken over woningaantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden, 17 april 2025
Woonvisie gemeente Aalten 2020-2025
Woon- en Vastgoedmonitor 2025
Woningvoorraad bronnen: Statistisch Zakboek Gelderland - 2. Wonen en Ruimte - Aalten, De Woonplaats, KadastraleKaart.com, Gemeente Aalten.

CONCEPT

**Reactie op advies VHP SR van 12-01-2026**

Uw advies voor het beoogde Volkshuisvestingsprogramma (VHP) hebben we in goed orde ontvangen. Goed om te vernemen dat met dit advies wordt beoogd het VHP te versterken op uitvoerbaarheid, realisme en maatschappelijke impact. Door samen de focus, fasering en regionale samenwerking te bewerkstelligen kan de gemeente Aalten de ambities waarmaken en tegelijkertijd inspelen op veranderende omstandigheden.
Uw adviezen betrekken wij bij de verdere uitwerking van het VHP en de nog op te stellen uitvoeringsagenda. Hierna vindt u onze antwoorden op uw adviespunten.

## Advies en opvolging per aandachtspunt

3.1 Uitvoeringskracht en capaciteit.
Knelpunt: Ambities overstijgen mogelijk de beschikbare capaciteit en middelen.
• Jaarlijkse prioritering van kernopgaven binnen de uitvoeringsagenda. Leg in een kort kader vast: welke doelen gaan vóór als er spanning is (bijv. eerst betaalbaarheid en aantallen, daarna extra kwaliteitseisen).

- *Opvolging: Dit advies willen wij integraal overgenomen.*

• Maak per thema 3 à 5 hoofduitkomsten (bijv. “x-betaalbare woningen”, “y-zorggeschikte woningen”) en label overige acties expliciet als “nice to have”.

- *Opvolging: Dit is al in het VHP opgenomen vanuit de Woondeal 1.1. en de Visie op Wonen en zorg welke beide integraal zijn opgenomen in het VHP.*

• Programmatische aansturing van wonen met duidelijke regie en mandaat.

- *Opvolging: Programmatische aansturing vindt al plaats middels de regietafel Wonen van de gemeente met het mandaat voor de wethouder Wonen.*

• Intensivering van regionale samenwerking en gedeelde capaciteit.

- *Opvolging: Binnen de acht gemeenten in de 8RHK is de intensieve samenwerking al duidelijk zichtbaar en wordt waar nodig geïntensiveerd. Capaciteit, kan waar dat kan, gedeeld worden al dan niet extra ingehuurd worden in samenspraak met o.a. de provincie Gelderland.*

• Actieve inzet richting provincie en Rijk voor structurele middelen.

- *Opvolging: We hebben continue een actieve houding richting provincie en het Rijk voor structurele middelen zowel op bestuurs- als ambtelijk niveau. Dit blijven we continueren.*

3.2 Afhankelijkheid van zachte plannen.
Knelpunt: Groot aandeel zachte plannen maakt woningbouwproductie onzeker.
• Vastleggen van het vergroten van het aandeel harde plannen als sturingsdoel. Stel een harde-plannen-doel: bijvoorbeeld “in 2028 is minimaal 60% van de plancapaciteit hard”.

- *Opvolging: Wij volgen dit al jaren op de voet middels monitoring, afstemming in de regiegroep Wonen met betrokken projectleiders, verantwoordelijke bestuurlijke portefeuillehouder en Wonen. We sturen continue om plannen hard te maken. Echter absolute percentages zijn hiervoor niet af te geven omdat projecten afhankelijk zijn van vele externe factoren die we niet altijd kunnen beïnvloeden. Los daarvan blijven we ons inzetten om meer harde plannen te hebben.*

• Leg in de uitvoeringsagenda acties vast om plannen te versnellen: actief grondbeleid, versimpeling procedures, prioritering capaciteit op projecten met snelle realisatie.

- *Opvolging: actief grondbeleid zijn we verder aan het uitbreiden, versimpeling van procedures is gestart met de 8RHK-deal 'AI als versneller' en prioritering wordt door de wethouder en het MT vastgesteld in samenwerking met de regietafel Wonen.*

• Inrichten van een planversnellingsteam (waarin onder meer architecten en aannemers).
- *Opvolging: In de plannen die we maken nemen we initiatiefnemers, architecten en aannemers al mee.*

• Actiever grondbeleid op strategische locaties.
- *Opvolging: Voor zover mogelijk doen we dat al zonder direct in de openbaarheid te komen, maar wel de raad informerend.*

• Ontwikkelen van alternatieve (reserve)locaties.
- *Opvolging: Daar werken we op dit moment al aan door een verkennend onderzoek uitleg locaties.*

3.3 Weinig concrete monitoring.
Knelpunt: Per thema ontbreken nog duidelijke Kritische Prestatie Indicatoren
Advies:
• Definieer indicatoren per thema (bv. aantal extra sociale huur, middenhuur, levensloopbestendige woningen, woningen voor aandachtsgroepen) met jaartallen.
- *Opvolging: Deze indicatoren liggen al vast in de Woondeal 1.1. van 2025-2035 en in het VHP.*

• Neem een vast format op voor de jaarlijkse rapportage: per indicator: huidige stand, trend, en voorgestelde bijsturing.
- *Opvolging: Deze rapportage hebben we inzichtelijk met onze eigen Monitor Wonen gemeente Aalten met een Power BI.*

3.4 Balans betaalbaarheid en duurzaamheid.
Knelpunt: Hoge duurzaamheidsambities kunnen betaalbaarheid en snelheid onder druk zetten.
• Differentieer kwaliteitsniveaus: basisniveau (wettelijk + beperkt extra) voor betaalbare segmenten, hoger ambitieniveau alleen waar de businesscase dat toelaat. Differentiatie in duurzaamheidsambities per woningsegment.
- *Opvolging: Dit is niet exact aan te geven maar middels het ambitie niveau van het VHP wordt dit bij elke project getoetst c.q. gedifferentieerd.*

• Onderzoek gericht: waar kan conceptueel/industrieel bouwen, kleinere kavels en compacter bouwen de meerkosten van duurzaamheid compenseren, en leg die keuzes vast in het uitnodigingskader.
- *Opvolging: Dit onderzoeken en voeren we uit op dit moment met als voorbeeld 1e Broekdijk Aalten waar we woningen bouwen vanuit de Bouwstroom Oost. Kleinere kavels en compact bouwen zijn op dit moment al aangegeven voor nieuwe ontwikkelingen als bijvoorbeeld 't Beggelder, Slingeplas en andere projecten. Het uitnodigingskader wordt in 2026 bijgesteld naar aanleiding van het vaststellen van het nieuwe VHP.*

• Toetsing op totale woonlasten in plaats van alleen investeringskosten.
- *Opvolging: Dit is een zeer waardevolle suggestie, maar niet uitvoerbaar. De woonlasten worden voor een groot gedeelte ook bepaald door nutsvoorzieningen en het gebruik daarvan. Die hebben we als gemeente niet in de hand anders dan preventief hierop te sturen.*

• Stimuleren van conceptueel en gestandaardiseerd bouwen.
- *Opvolging: Zeer zeker van belang en dat doen we op dit moment met o.a. 1e Broekdijk te Aalten met 10 woningen vanuit de Bouwstroom Oost met De Woonplaats als eigenaar.*

• Maximaal benutten van subsidies en cofinanciering.
    - *Opvolging: Daar waar dat mogelijk is zullen we dat zeker benutten ook met de ervaringen die we tot nu toe hebben.*

3.5 Doorstroming van ouderen.
Knelpunt: Lage verhuisbereidheid beperkt doorstroming op de woningmarkt.
• Structurele inzet van verhuiscoach en begeleiding.
    - *Opvolging: Dit is op dit moment lopend met een mogelijkheid tot verdere doorzetting hiervan.*
• Onderzoek naar financiële en praktische verhuisprikkels.
    - *Opvolging: Dit zouden we inderdaad kunnen onderzoeken en zullen dat dan ook gaan doen.*
• Voorrang voor ouderen bij passende woningen binnen de eigen kern.
    - *Opvolging: Bij sociale huurwoningen zijn wij afhankelijk van het toewijzingssysteem en beleid van woningcorporatie De Woonplaats. Bij koopwoningen kunnen wij dat niet vanwege het Didam-arrest, een uitspraak van het Hoge Gerechtshof dat wij dit openbaar moeten aanbesteden.*
• Actieve bewustwording gericht op tijdig toekomstbestendig wonen.
    - *Opvolging: Dit zullen wij verder oppakken in regionaal verband evenals met de provincie. Overigens lopen hier al programma's op vanuit de provincie.*
• Ontwikkel een visie op doorstroming van de woningmarkt. Onder het mom "Voor elke leeftijdsfase een passende woning". Een starter zal uiteindelijk doorstromen naar een grotere woning, bijvoorbeeld een appartement en dan naar een eengezinswoning. Tenslotte naar een woning voor ouderen, bijvoorbeeld door het creëren van zogenaamde "Hofjes". Creëer beleid hoe deze transitie vormgegeven kan worden.
    - *Opvolging: Die visie hebben we ontwikkeld in ons VHP getiteld 'Doorstroming'.*

3.6 Binding van starters en jongeren.
Knelpunt: Beperkt aanbod en trage realisatie leiden tot vertrek van jongeren.
• Versneld realiseren van (tijdelijke) kleinschalige en flexibele woonvormen.
    - *Opvolging: Daar waar dat mogelijk is zullen we dat zeker doen. In alle projecten is daar aandacht voor en leidt ook tot daadwerkelijke woonvormen als ook 1- en 2-persoonhuishoudens.*
• Expliciet labelen van woningen voor starters en jongeren.
    - *Opvolging: Dit vindt op dit moment al plaats.*
• Structurele betrokkenheid van jongeren bij woningbouwplannen.
    - *Opvolging: Dit hebben we opgenomen in ons VHP.*
• Koppeling van wonen aan werk, voorzieningen en bereikbaarheid.
    - *Opvolging: Deze koppeling gaat verder dan het VHP. Daar waar we vanuit Wonen de koppelingen kunnen maken en versterken zullen we dat zeker doen.*
• Betrek het bedrijfsleven bij het creëren van arbeidsplaatsen toegesneden op de behoefte.
    - *Opvolging: Deze koppeling gaat verder dan het VHP. Daar waar we vanuit Wonen de koppelingen kunnen maken en versterken zullen we dat zeker doen.*

Tenslotte: Aandachtsgroepen en draagvlak
• Werk per kern een ruimtelijk-programmatische vertaling uit: aantallen, type woonvorm, voorkeurslocaties, bij voorkeur in samenhang met dorpsvisies.

- *Opvolging: In het VHP zijn de reeds ontwikkelde dorpsvisies al opgenomen. Bij de verdere uitwerking van ruimtelijke programmatische plannen worden deze visies al meegenomen en uitgewerkt in woonplannen in samenspraak met belangenorganisaties en inwoners.*

• Koppel aan ieder project voor aandachtsgroepen een participatie- en communicatieplan (informatiebijeenkomsten, klankbordgroepen, beheerafspraken) om draagvlak en sociale inbedding expliciet te organiseren.

- *Opvolging: Dit is zeker interessant om dit te organiseren en hebben ook goede ervaringen met het project 'Omzien naar elkaar' en vraagt om een vervolg. Wij hechten waarde aan participatie binnen projecten en geven hier ook uitvoering aan.*

• Geef aan particuliere initiatieven maximale ruimte.

- *Opvolging: Daar waar dat kan geven we ze de optimale ruimte.*