Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma 2026-2035

Reactienota

Versie : bijlage bij besluit tot vaststelling van het Volkshuisvestingsprogramma
Status : vastgesteld
Datum : februari 2026

Inhoud

1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Volkshuisvestingsprogramma 3
1.3 Proces en participatie 3
1.4 Leeswijzer 3
2 Zienswijzen – overzicht 5
2.1 Ingediende zienswijzen 5
3 Beoordeling van de zienswijzen 6
3.1 Indiener 1 – Provincie Gelderland 6
3.2 Indiener 2 - CPO De Stek 6
3.3 Indiener 3 - Berkellandse NVM Makelaars 7
3.4 Indiener 4 - Gemeenschapsraad Neede 8
3.5 Indiener 5 – Belangenverenigingen Kleine Kernen 9
3.6 Indiener 6 - Geesterens Belang 10
3.7 Indiener 7 – Contactgroep Holterhoek 12
3.8 Indiener 8 14
4 Ambtshalve aanpassingen 16
Bijlage 1 Gebundelde zienswijzen 17

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 18 november 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders het ontwerp-Volkshuisvestingsprogramma 2026-2035 vastgesteld en besloten om het vrij te geven voor terinzagelegging. Omdat het gaat om een programma in de zin van de Omgevingswet, is het ontwerp-Volkshuisvestingsprogramma beschikbaar gesteld via het Omgevingsloket / Regels-op-de-kaart.

1.2 Volkshuisvestingsprogramma

Het Volkshuisvestingsprogramma 2026–2035 van gemeente Berkelland is een uitwerking van het woonbeleid zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie. Het programma speelt in op urgente woningvraagstukken zoals beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van de bestaande woningen. Daarnaast gaat het ook over verduurzaming, wonen voor aandachtsgroepen en leefbaarheid.

1.3 Proces en participatie

Bestuurlijke besluitvorming

Het college van burgemeester en wethouders is op grond van de Omgevingswet bevoegd om het Volkshuisvestingsprogramma 2026-2035 vast te stellen. De gemeenteraad heeft inhoudelijk richting gegeven via een startnotitie en is tussentijds geïnformeerd.

Participatie

Voor het volkshuisvestingsprogramma is informatie opgehaald via verschillende kanalen:

1. Vier themasessies voor verdiepende gesprekken met stakeholders;
2. Een enquête voor alle inwoners om meningen en behoeftes met betrekking tot volkshuisvestelijke aspecten in beeld te brengen;
3. Gesprekken met partners binnen bestaande overlegstructuren.

De opgehaalde informatie was over het algemeen eenduidig en in lijn met de Omgevingsvisie.

Terinzagelegging

Het ontwerp-Volkshuisvestingsprogramma lag ter inzage van 27 november 2025 tot en met 7 januari 2026. De ter inzagelegging is op 26 november 2025 bekendgemaakt via een kennisgeving in het digitale Gemeenteblad (nr. 512182) en via een publicatie in het huis-aan-huis-blad ‘Achterhoek Nieuws’.
Verder is het ontwerp-Volkshuisvestingsprogramma digitaal beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en via het landelijke Omgevingsloket / Regels-op-de-kaart. Via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) is hiervan op 26 november 2025 kennisgeving gedaan in het Gemeenteblad (nr. 516572). De tekst van het ontwerp-Volkshuisvestingsprogramma is op 25 november 2025 ook in het Gemeenteblad geplaatst (nr. 513449).

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een overzicht opgenomen van de ingediende zienswijzen. De zienswijzen worden daarna in hoofdstuk 3 samengevat en inhoudelijk beoordeeld. Daarbij wordt aangegeven of zij bij de vaststelling van het Volkshuisvestingsprogramma aanleiding hebben

gegeven tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerp-programma. Tenslotte worden in hoofdstuk 4 nog de ambtshalve aanpassingen genoemd.

2 Zienswijzen – overzicht

2.1 Ingediende zienswijzen

Over het ontwerp-Volkshuisvestingsprogramma 2026-2035 zijn8 zienswijzen ingediend. Deze zijn verwerkt in het onderstaande overzicht waarbij ook de datum van indiening is vermeld.

Zienswijzen

Nr.	Naam/aanduiding indiener	Datum zienswijze
1.	Provincie Gelderland	19 december 2025
2.	CPO De Stek	19 december 2025
3.	Berkellandse NVM-Makelaars (gezamenlijk)	19 december 2025
4.	Gemeenschapsraad Neede	5 januari 2026
5	Belangenverenigingen Kleine Kernen (gezamenlijk)	6 januari 2026
6.	Geesterens Belang	6 januari 2026
7.	Contactgroep Holterhoek	6 januari 2026
8.		7 januari 2026

De zienswijzen worden in het volgende hoofdstuk inhoudelijk behandeld. Iedere zienswijze wordt samengevat en beoordeeld. Daarna wordt aangegeven of de zienswijzen bij de vaststelling van het Volkshuisvestingsprogramma leiden tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerp-programma. Bij de samenvatting en beoordeling van zienswijzen die door particuliere personen zijn ingediend, worden deze aangeduid als ‘indiener’.

3 Beoordeling van de zienswijzen

3.1 Indiener 1 – Provincie Gelderland

Samenvatting
De provincie Gelderland geeft aan dat het Volkshuisvestingsprogramma een goed inzicht geeft over de manier waarop de gemeente inspeelt op de urgente woningvraagstukken en dat zij geen strijdigheid ziet met de afspraken die zijn gemaakt in de regionale Woondeal. Wel geeft de provincie nog als aandachtspunt mee dat in het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) is afgesproken dat transformatie van bedrijventerrein naar een andere functie niet mag leiden tot een afname van (planologische) bedrijfsruimte.

Beoordeling
Waar het ontwerp-volkshuisvestingsprogramma sprak over transformatie van vrijkomende bedrijfslocaties en leegstaande industriële panden, gaat het vooral over de herinvulling van solitaire bedrijfslocaties en niet om delen van de lokale bedrijventerreinen. Er is daarbij dan ook geen sprake van een afname van het soort (planologische) bedrijfsruimte waarop het RPW zich richt. Niettemin zal dit aandachtspunt in beeld komen bij concrete projecten waarbij transformatie van bedrijfslocaties aan de orde is. Verder zal bij één van de voorbeelden over de sleutelprojecten (paragraaf 2.3.2) ter verduidelijking worden aangegeven dat dit een solitaire bedrijfslocatie betreft, terwijl een aanvulling in de tekst over transformaties (paragraaf 2.3.3) ook duidelijker maakt dat deze gaat over solitaire bedrijfslocaties.

Conclusie
De zienswijzen geven aanleiding tot verduidelijking van de tekst in paragraaf 2.3.2 en paragraaf 2.3.3.

3.2 Indiener 2 - CPO De Stek

Samenvatting
Indieners brengen met hun zienswijzen de wens onder de aandacht om via collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) een plan te realiseren op het voormalige RWZI-terrein in Borculo (hoek Graaf Wichmanstraat-Barchemseweg). Zij geven aan dat hun plan aansluit op de bedoeling van het volkshuisvestingsprogramma en dat zij zich kunnen vinden in de gemeentelijke visie op de volkshuisvesting.

Beoordeling
Met het vaststellen van een volkshuisvestingsprogramma neemt de gemeente nog geen beslissingen over het wel of niet uitvoeren van concrete projecten. Daarvoor zijn afzonderlijke procedures en besluitvormingsprocessen nodig. Dit betekent ook dat bij de vaststelling van het Volkshuistingsprogramma 2026-2035 geen toezegging kan worden gedaan over de deelname van geïnteresseerden aan een toekomstig woningbouwproject. Niettemin is het altijd mogelijk om de belangstelling voor bepaald plan bij de gemeente kenbaar te maken zodat daar bij een concreet project wellicht op kan worden ingespeeld. Als gemeente willen we dit soort wooninitiatieven namelijk stimuleren en zo mogelijk helpen begeleiden. Een aanpassing of aanvulling van het volkshuisvestingsprogramma is daarvoor echter niet nodig.

Conclusie
De zienswijzen geven geen aanleiding tot inhoudelijke aanpassingen of aanvullingen, maar van de belangstelling van indieners voor deelname aan een woningbouwproject is kennis genomen.

3.3 Indiener 3 - Berkellandse NVM Makelaars

Samenvatting
De Berkellandse NVM-Makelaars hebben in hun gezamenlijke zienswijzen de wens uitgesproken om:

- graag jaarlijks met de gemeente te sparren over de status van de woningmarkt in Berkelland aan de hand van de bij hen beschikbare cijfers;
- toevoeging van nieuwbouw vooral gefaseerd en pluksgewijs te laten plaatsvinden;
- gezamenlijk proberen te zoeken naar partijen die huurwoningen kunnen bouwen voor de categorie die bij de woningcorporaties buiten de boot valt op basis van inkomen.

Beoordeling
De gemeente stelt het aanbod om elkaar jaarlijks op te zoeken om bij te praten en onderling kennis te delen op prijs en accepteert dat daarom ook graag. Voor de gemeente is dit een prettige manier om geïnformeerd te blijven over de actuele stand van zaken en over ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit punt kan worden opgepakt zonder dat daarvoor een aanpassing van het volkshuisvestingsprogramma nodig is.
Verder gaat ook het Volkshuisvestingsprogramma uit van adaptief programmeren van nieuwbouw (zie paragraaf 2.3.9). We willen bij het opstellen van een bouwprogramma bewust rekening houden met onzekerheden en met scenario's, beslismomenten en alternatieve ontwikkelpaden. Zo blijft het project flexibel en kan het worden bijgestuurd op basis van actuele ontwikkelingen op de woningmarkt. Ook spreekt het Volkshuisvestingsprogramma zich in paragraaf 2.3.4 (Verdeling van de opgave over de kernen) uit over het pluksgewijs toevoegen van nieuwbouw. Daarbij wordt het streven uitgesproken om woningbouw geleidelijk te laten plaatsvinden omdat de leefbaarheid in gevaar kan komen bij het toevoegen van te grote aantallen woningen per kern of per locatie doordat een te groot aanbod ineens kan leiden tot leegstand of tot prijsdruk op bestaande woningen. Verder is in het hoofdstuk over woon- en leefomgeving (6.3.1) meerdere malen verwoord dat we sturen op fijnmazige groei. Dit komt voort uit de Omgevingsvisie Berkelland waarin duidelijk staat dat we vooral fijnmazige groei wensen in de Gemeente Berkelland. Het Volkshuisvestingsprogramma onderschrijft hiermee al de insteek die ook de indieners inbrengen.
Indieners signaleren tenslotte dat op de woningmarkt een grote groep woningzoekenden is, vooral senioren, die graag willen verhuizen naar een huurwoning (middenhuur of vrije sector) maar via de corporaties daarvoor niet in aanmerking komt. Daarom is de gemeente graag bereid om gezamenlijk te zoeken naar partijen die op een goede manier kunnen voorzien in dit type woningen, al was het maar om meer inzicht te krijgen in de mogelijkheden om op die manier in de behoefte te kunnen (blijven) voorzien.

Conclusie
De zienswijzen geen geven aanleiding tot inhoudelijke aanpassingen of aanvullingen. Wel gaat de gemeente graag in op de wens tot samenwerking die daarin is verwoord, iets waarvoor de tekst van het Volkshuisvestingsprogramma echter niet hoeft te worden aangepast.

3.4 Indiener 4 - Gemeenschapsraad Neede

Samenvatting
In zijn zienswijzen vraagt de Gemeenschapsraad Neede:

- op welke wijze dorpsraden geïnformeerd kunnen worden over de voortgang van het volkshuisvestingsprogramma;
- met wie zij als dorpsraad in gesprek kunnen gaan over kansen/ontwikkelingen over wonen en zorg, over mogelijkheden voor langdurig leegstaande panden en braakliggende terreinen;
- wat de gemeente doet aan actief grondbeleid.

Beoordeling
De voortgang van het woningbouwprogramma wordt tot nu toe vooral verzorgd via een jaarlijkse brief aan de gemeenteraad over de ‘staat van wonen'. Deze brief is als openbaar stuk voor iedereen beschikbaar om kennis te nemen van de voortgang bij de diverse woningbouwinitiatieven in de gemeente Berkelland.
In de ‘Woondeal’ met het Rijk en de provincie hebben we afgesproken dat we gemiddeld genomen 100 tot 120 woningen per jaar toevoegen aan de woningvoorraad. Dit is ook in het Volkshuisvestingsprogramma opgenomen. Voor informatie over de stand van zaken van de nieuwbouwinitiatieven in Berkelland kan iedereen terecht op: https://www.gemeenteberkelland.nl/direct-regelen/bouwen-verbouwen-ruimtelijke-plannen/bouwen/nieuwbouw/. Hier vermelden we plannen van minimaal drie woningen waarvoor een omgevingsvergunning (bouwen) is afgegeven of plannen waarover het college een principebesluit heeft genomen.

Een dorpsraad kan via of samen met de betrokken gebiedscontactfunctionaris contact leggen met medewerkers die zich bezighouden met een bepaald onderwerp. Dit kan gaan over de in de zienswijzen genoemde thema's, maar ook over hele andere beleidsvelden. De gemeente nodigt indieners van harte uit om via die weg contact te leggen.
Ten aanzien van de manier waarop de gemeente actief grondbeleid voert, wordt allereerst verwezen naar paragraaf 2.3.5 van het Volkshuisvestingsprogramma. Daarbij kan worden vermeld dat de gemeenteraad bij de vaststelling van de Nota Grondbeleid op 25 juni 2025 een krediet van € 2.000.000,- beschikbaar heeft gesteld voor eventuele strategische grondaankopen wanneer daadkrachtig handelen gewenst is. Dat krediet is tot op heden nog niet ingezet.
Wel is de gemeente waar mogelijk zelf (mede-)initiatiefnemer voor woningbouwprojecten, al doen de kansen voor actief grondbeleid zich niet overal voor. Een voorbeeld daarvan is de woningbouw op de Leusinkbrink in Ruurlo, de in het programma genoemde sleutellocaties en de initiatieven voor de modulaire woningen in Borculo, Neede en Ruurlo.

Deze vooral informerende zienswijzen richten zich niet direct op de concrete inhoud van het ontwerp-Volkshuisvestingsprogramma. Mede daardoor leidt de reactie op de gestelde vragen bij de vaststelling van het Volkshuisvestingsprogramma dan ook niet tot tekstuele aanpassingen of aanvullingen.

Conclusie
De zienswijzen geven geen aanleiding tot inhoudelijke aanpassingen of aanvullingen.

3.5 Indiener 5 – Belangenverenigingen Kleine Kernen

Samenvatting
De dorpsraden van de kleine kernen hebben een gezamenlijke reactie ingediend waarin zij op een aantal punten vragen om verduidelijking en verdieping. Het gaat daarbij om:

1. de rekensystematiek en het bouwen naar behoefte: indieners zijn van mening dat de huidige rekensystematiek onvoldoende aansluit op de specifieke situatie van kernen en te weinig rekening houdt met bestaande tekorten en de actuele woonbehoefte. Het principe van bouwen naar behoefte komt daardoor volgens hen niet goed tot zijn recht. Daarnaast ligt volgens indieners de nadruk vooral op aantallen woningen, terwijl kwaliteit en woningtypologie onderbelicht blijven en voor kleinere kernen maatwerk nodig is, met expliciete aandacht voor levensloopbestendige en betaalbare woningen;
2. de monitoring en toekomstgerichtheid van de woningbehoefte: indieners geven aan dat de woningbehoefte voortdurend verandert door demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Volgens hen beschrijft het programma onvoldoende hoe hiermee dynamisch wordt omgegaan, terwijl een duidelijke aanpak ontbreekt voor periodieke monitoring, bijsturing en zichtbaarheid van resultaten;
3. toepassing van de tabel ‘Verdeling van de woningbouwopgave per kern op basis van het aantal huishoudens’ (figuur 8.10) in het ontwerp-programma: indieners geven aan dat dat er onduidelijkheid bestaat over de interpretatie en toepassing van figuur 8.10 (opgenomen in de bijlage ‘Figuren en tabellen’) waardoor een risico bestaat op verschillende politieke en ambtelijke duidingen. Het ontbreekt hierin volgens hen aan heldere definities, aan onderbouwing van cijfers en aan duidelijkheid over welke projecten en woningtypen meetellen, zoals zorgappartementen en ‘Rood-voor-Rood’-woningen. Daarnaast mist het ontwerp-programma volgens indieners een integraal perspectief op leefbaarheid, vooral in kleine kernen waar onvoldoende woningaanbod direct gevolgen heeft voor voorzieningen.

Beoordeling
Over de rekensystematiek voor de verdeling van de opgave over de kernen kan worden opgemerkt dat deze zijn basis vindt in de Omgevingsvisie Berkelland die de gemeenteraad op 28 mei 2024 vaststelde. Deze geeft in paragraaf 2.2 (‘Trends en ontwikkelingen’) onder het kopje ‘Woningbouwopgave’ op pagina 22 aan:

> ‘Uiteindelijk streven we naar een gebalanceerde woningvoorraad passend bij de huishoudensgrootte om het dorp of de kern vitaal te houden.’

Deze ambitie is ook terug te zien in de verhaallijn ‘Een vitale leefomgeving in Berkelland’ die is gericht op de vitaliteit van alle kernen en van het platteland in de gemeente Berkelland. Daarbij is een gelijkmatige verdeling van woningbouw op basis van het aantal huishoudens altijd al een belangrijk vertrekpunt voor de woningbouwprogrammering. De onderliggende behoeftebepaling is voor de Woondeal 1.1 in de Achterhoek gebaseerd op landelijke en provinciale woningbouwkaders, regionale demografische prognoses, analyses van betaalbaarheid en doorstroming en de al bestaande regionale woondeal. Dit is beschreven in paragraaf 2.1.3 van het volkshuisvestingsprogramma (‘Behoefte’). Het Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) speelde een belangrijke inhoudelijke rol bij het bepalen van de woningbouwopgave in de Achterhoek. De inzichten uit dit onderzoek in woonwensen, leefbaarheid en demografische ontwikkelingen vormen één van de fundamenten onder de Regionale Woonagenda en hebben direct bijgedragen aan de onderbouwing van de woningbouwafspraken in de Achterhoekse woondeal. Hierdoor is zowel het benodigde aantal woningen als de noodzaak van maatwerk per kern helder en data-gedreven vastgesteld.

Het volkshuisvestingsprogramma benadrukt op meerdere plekken dat de gemeente de nieuwbouw richt op woningtypen die geschikt zijn voor kleinere huishoudens. Dit gebeurt in de paragrafen 2.2.2 (‘Woningtype’) en 2.2.3 (‘Kwaliteit’), maar ook in paragraaf 2.3.7 (‘Faciliteren van kwaliteit bij nieuwbouwinitiatieven’) waarin de aandacht voor kwaliteit duidelijk naar voren komt. Daarnaast wordt voor de totale toevoeging aan nieuwbouwwoningen per kern maatwerk toegepast, iets wat vooral wordt uitgewerkt in hoofdstuk 3 (‘Betaalbaarheid’). Verder krijgt de aandacht voor levensloopbestendige woningen uitgebreid aan de orde in hoofdstuk 5 (‘Aandachtsgroepen’).
Tegelijkertijd is het wenselijk om in hoofdstuk 2 (‘Woningbouw’) te benadrukken dat bij ontwikkeling van nieuwbouw altijd enige ruimte is voor maatwerk binnen de hoofddoelen van het volkshuisvestingsprogramma. Hiertoe kan paragraaf 2.3.4 worden aangevuld met de tekst: “Omdat de woningbehoefte en de ruimtelijke structuur per kern kan verschillen, past de gemeente waar nodig maatwerk toe bij nieuwbouwontwikkelingen. Voor iedere kern wordt daarbij afzonderlijk per nieuwbouwproject bepaald welke typen woningen het best bijdragen aan de lokale behoefte, zoals bijvoorbeeld starterswoningen of levensloopbestendige woningen, zodat de nieuwbouwwoningen een optimale toevoeging vormen op de bestaande woningvoorraad en de gewenste kwaliteitsverbetering in de kern.”

In hoofdstuk 8 (‘Monitoring’) is uiteengezet op welke manier periodieke monitoring de basis kan zijn voor bijsturing met het oog op afgesproken woningbouwdoelen (dynamische sturing). Deze werkwijze vormt ook het fundament voor een adaptieve uitvoering van het programma waarbij voortdurend aansluiting wordt gezocht bij de actuele maatschappelijke woningbehoefte.

Ten aanzien van de uitleg van de tabel over de verdeling van de woningbouwopgave per kern (figuur 8.10) is van belang dat in de woondeal zelfstandige woningen meetellen die bijdragen aan het verlagen van het woningtekort en onderdeel zijn van de regionale programmering. Zorgwoningen en rood-voor-roodwoningen tellen dus in beginsel mee, wanneer het zelfstandige woningen zijn. Nu dit blijkbaar niet helder genoeg naar voren komt, geven de zienswijzen aanleiding om dit te verduidelijken door de inleidende tekst van paragraaf 2.2.1. aan te vullen met: “Voor de woningbouwopgave in de woondeal tellen alle gerealiseerde zelfstandige woningen mee. Zo tellen bijvoorbeeld ook zorgwoningen en ‘Rood-voor-Rood’-woningen in beginsel dus mee, wanneer het daarbij gaat om zelfstandige woningen”. Daarbij kan worden opgemerkt dat figuur 8.10 bij de vaststelling van het programma is hernummerd als figuur 8.9.

Conclusie
De gezamenlijk ingediende zienswijzen geven aanleiding tot aanvulling van paragraaf 2.2.1 en van paragraaf 2.3.4 (zie hierboven).

3.6 Indiener 6 - Geesterens Belang

Samenvatting
In aanvulling op de zienswijzen die zij samen met andere belangenverenigingen indiende (zie hierboven onder 3.5), pleit Geesterens Belang voor sturing op basis van behoefte, en veel minder op basis van een rekenkundige verdeling naar rato op grond van bestaande aantallen huishoudens. Zij vraagt om cijfers niet leidend te laten zijn en om daarbij:

1. woningbehoefte meer een dynamisch, continu gemonitord beleidsterrein te laten zijn;

2. expliciet te benoemen dat de planvoorraad en de CBS en Primos-prognoses voor nu slechts richtinggevend zijn, maar géén harde bovengrens vormen en dus niet leidend zijn;
3. een duidelijk verband te leggen tussen volkshuisvesting en andere beleidsterreinen (arbeid, onderwijs, voorzieningen, leefbaarheid, gezondheid). Volgens Geesterens Belang zet een te laag en te weinig geschikt woningaanbod juist in de kleine kernen direct de leefbaarheid onder grote druk omdat dat daar een veel directer en veel zwaarwegender effect heeft dan in grotere kernen. Zij is van mening dat juist een volkshuisvestingsprogramma voor een heel nieuw decennium hier expliciet rekening mee zou moeten houden;
4. de opgave voor Geesteren te herijken op basis van feitelijke vraag (30-50 woningen tot 2035 i.p.v. plusminus 1) zodat de leefbaarheid hoog wordt gehouden en het dorp niet weer op slot wordt gezet.

Beoordeling
Naar aanleiding van de zienswijzen van de gezamenlijke belangenverenigingen is in hoofdstuk 8 (‘Monitoring’) al verwoord dat periodieke monitoring en zichtbaarheid van resultaten de basis zijn voor dynamische sturing. Via monitoring wordt dus gewerkt aan een adaptieve uitvoering van het woningbouwprogramma waarbij voortdurend aansluiting wordt gezocht bij de actuele maatschappelijk woningbehoefte.

De gemeente Berkelland wil de woningbouwopgave niet vastzetten in harde aantallen per kern. Daarom wordt de opgave per kern in bandbreedtes weergegeven. Het heeft wel consequenties wanneer voor de totale woningbouwaantallen per gemeente structureel sprake is van onder- of bovenpresteren. De provincie monitort de voortgang namelijk en gebruikt deze informatie om gemeenten aan te spreken, plannen bij te sturen of aanvullende afspraken te maken. Daarmee werkt de totale opgave voor de gemeente feitelijk als een leidende norm: overschrijden kan leiden tot bestuurlijke druk of tot verlies van provinciale ondersteuning. Tegen deze achtergrond is het voor gemeenten verstandig om binnen de gestelde richting te blijven. Daarbij wil de gemeente Berkelland de verdeling van de woningbouwopgave over haar kernen ook enigszins flexibel houden, zodat zij kan inspelen op kansen. Tegelijkertijd hanteert de gemeente richtlijnen in bandbreedtes voor aantallen per kern om te zorgen voor een evenwichtige en eerlijke verdeling door de tijd heen. Deze richtlijnen zijn niet hard of bindend maar richtinggevend. Het is dus mogelijk dat in de ene kern meer wordt gebouwd dan in een andere, maar de gemeente biedt wel een stuurrichting, zodat alle kernen op een passende manier kunnen blijven meegroeien. Om in het volkshuisvestingsprogramma deze ruimte en flexibiliteit naar voren te laten komen, geven de zienswijzen aanleiding om in paragraaf 2.2.1 onder het kopje ‘Spreiding van de opgave’ aan te vullen met de volgende alinea: “Gemeente Berkelland wil de verdeling van de woningbouwopgave binnen de gemeente over de kernen wel enigszins flexibel houden, zodat de gemeente kan inspelen op kansen. Tegelijkertijd hanteert de gemeente richtlijnen in bandbreedtes voor aantallen per kern om te zorgen voor een evenwichtige en eerlijke verdeling door de tijd heen. Deze richtlijnen zijn niet hard of bindend. Het is dus mogelijk dat in de ene kern meer wordt gebouwd dan in een andere, maar we bieden wel een stuurrichting, zodat alle kernen op een passende manier kunnen blijven meegroeien.” Verder is in figuur 8.10c (in het vast te stellen programma figuur 8.9c) verduidelijkt dat de bandbreedte voor de plancapaciteit van Geesteren 10 tot 20 woningen bedraagt.

Hoewel arbeid, onderwijs, voorzieningen, leefbaarheid en gezondheid essentieel zijn voor de vitaliteit van alle kernen en daarom hoog op de agenda staan, worden deze thema’s niet

volledig uitgewerkt in het volkshuisvestingsprogramma. Ze krijgen hun verdere verdieping en beleidsrichting in aparte thematische beleidsstukken, waar de gemeente gerichter kan inspelen op de specifieke opgaven en ontwikkelingen binnen deze domeinen. Deze documenten kunnen dan aansluiten op de Omgevingsvisie Berkelland waarin het streven naar vitale kernen als een belangrijk hoofddoel is verwoord.

In het volkshuisvestingsprogramma houdt de gemeente zich aan de beleidsmatige richting over de verdeling van de woningbouwopgave op basis van het aantal huishoudens per kern, zoals vastgesteld in de Omgevingsvisie. Deze verdeling dient als leidraad, zodat de groei aansluit bij de demografische verhoudingen en ruimtelijke uitgangspunten, terwijl er tegelijk ruimte blijft om hier flexibel mee om te gaan wanneer lokale omstandigheden daarom vragen. Wanneer de gemeente één kern extra ontwikkelruimte biedt, betekent dit echter dat er binnen de totale woningbouwopgave minder uitbreidingsmogelijkheden overblijven voor andere kernen. De beschikbare groei moet immers over alle kernen worden verdeeld, waardoor extra ruimte op de ene plek ten koste gaat van wat elders kan worden toegevoegd. Daarbij is er rekening mee gehouden dat niet alle ontwikkelingen even snel zijn gegaan waardoor er verschil is ontstaan tussen de grote en de kleine kernen. Om deze reden is de plancapaciteit in vijf kleine kernen waar de afgelopen jaren nog weinig woningen zijn toegevoegd, iets verhoogd. Bij het bepalen van de bandbreedte voor uitbreiding van de woningbouwprogrammering is de ruimte aangegeven voor nieuwe, nog te initiëren plannen. De plannen die al zijn opgenomen in de bestaande planvoorraad zijn hierbuiten gelaten. Er is hierdoor geen sprake van het “op slot zetten” van Geesteren.

Conclusie
De zienswijze geven aanleiding tot aanvulling van paragraaf 2.2.1 en tot een verduidelijking van figuur 8.9c (was in het ontwerp-programma figuur 8.10c) (zie hierboven).

3.7 Indiener 7 – Contactgroep Holterhoek

Samenvatting:
De zienswijzen van de Contactgroep Holterhoek richten zich op twee hoofdpunten:

1. Is het aantal van 1.320 extra woningen tot 2035 een minimum? Daarbij vindt de contactgroep dat het volkshuisvestingsprogramma nu te veel de indruk wekt dat 1.320 woningen een maximum vormt, terwijl dit een ondergrens zou moeten zijn gezien woningnood en planuitval. De Contactgroep pleit voor het expliciet benoemen van 1.320 woningen als minimum en het instellen van een overlegstructuur per kern om de opgave af te stemmen op de feitelijke lokale behoefte;
2. Welke aanvullingen zijn nodig voor ‘wonen in het buitengebied’? De contactgroep ziet kansen voor verduurzaming, geclusterde woonvormen en zorgwoningen in het buitengebied, maar vindt dat het volkshuisvestingsprogramma deze onvoldoende uitwerkt. De Contactgroep pleit onder meer voor betere ondersteuning van verduurzaming van bestaande woningen, ruimte voor geclusterde woonvormen in bestaande bijgebouwen (in plaats van alleen tijdelijke premantelzorgwoningen), pilots voor wonen in bestaande bebouwing zonder rood-voor-rood en een heroverweging van het beleid rond arbeidsmigranten, dat nu soepeler lijkt dan het beleid voor ouderen in dezelfde bebouwing.

Beoordeling

1. Het aantal woningen genoemd in de woondeal is een ambitie. Het is geen minimum maar ook geen hard maximum. De gemeente Berkelland wil de woningbouwopgave ook niet vastzetten in harde aantallen en geeft deze daarom ook in bandbreedtes weer. Het heeft wel consequenties wanneer voor de totale woningbouwaantallen per gemeente structureel sprake is van onder- of bovenpresteren. De provincie monitort de voortgang namelijk en gebruikt deze informatie om gemeenten aan te spreken, plannen bij te sturen of aanvullende afspraken te maken. Daarmee werkt de totale opgave voor de gemeente feitelijk als een leidende norm: overschrijden kan leiden tot bestuurlijke druk of tot verlies van provinciale ondersteuning.
   De gemeente is niet voornemens om een nieuwe overlegstructuur in te stellen. In het convenant tussen de gemeente en de belangenverenigingen bestaan namelijk al mogelijkheden voor overleg op afroep, ook al is dit niet structureel van karakter. De gebiedscontactpersoon ervaart bovendien dat de lijnen kort zijn en het overleg goed en laagdrempelig verloopt, waardoor een extra overlegstructuur geen meerwaarde biedt. Daarbij komt dat de beleidsmatige basis voor de verdeling van de woningbouwopgave vastligt, omdat deze is gebaseerd op het aantal huishoudens per kern, zoals vastgesteld in de omgevingsvisie. Een periodiek overleg over de feitelijke lokale woningbehoefte per kern heeft voor de verdeling dan ook weinig toegevoegde waarde.
2. Het gemeentelijk beleid biedt mogelijkheden om een bestaand bijgebouw bij een woning in te richten als tijdelijke premantelzorgwoning. Daarmee onderschrijft de gemeente de redenering van Contactgroep Holterhoek dat karakteristieke bebouwing zich kan lenen voor premantelzorgwoonruimte. Deze invulling gaat vaak immers niet ten koste van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De voorwaarde is wel dat de woonruimte in dit bijgebouw tijdelijk is van aard. Dit houdt in dat zowel de tijdelijke woonoplossingen voor ouderen in een premantelzorgwoning als de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten elk onder zijn eigen voorwaarden kan worden toegestaan in bestaande bijgebouwen in het buitengebied. In dat opzicht sluit het gemeentelijk beleid dus al aan op het pleidooi van de Contactgroep Holterhoek en is in het volkshuisvestingsprogramma volstaan met een verwijzing naar de al geldende beleidsdocumenten. Evaluatie daarvan vindt overigens plaats op de wijze zoals aangegeven in de betreffende beleidsdocumenten, waarbij kan worden meegegeven dat de pilot voor innovatieve woonvormen nog loopt en evaluatie daarvan nog niet mogelijk is.
   Verder is het perspectief voor de verduurzaming van woningen (waaronder die in het buitengebied) inderdaad niet uitgewerkt in het volkshuisvestingsprogramma. Deze uitwerking zal gebeuren in het Warmte-/Koudeprogramma dat naar verwachting eind 2026 kan worden vastgesteld. Informatie over de gemeentelijke visie op duurzaamheid is verder te vinden in het Energie Uitvoeringsprogramma, terwijl inwoners voor dienstverlening op gebouw-niveau terecht kunnen bij het Energieloket Achterhoek.

Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding tot inhoudelijke aanvullingen of aanpassingen.

3.8 Indiener 8

Samenvatting
De kern van de zienswijzen is dat indiener vindt dat in het Volkshuisvestingsprogramma meer rekening moet worden gehouden met de gezondheid van inwoners die lijden onder Elektromagnetische Hypersensitiviteit (EHS) omdat het een programma in de zin van de Omgevingswet betreft en de Omgevingswet verlangt dat aandacht wordt besteed aan gezondheidsaspecten. Met een verwijzing naar internationale verdragen wijst indiener op de inspanningsverplichting voor de gemeente om na te gaan hoe zij inwoners met EHS de toegang kunnen garanderen tot de fysieke leefomgeving. Hieronder wordt volgens de zienswijzen verstaan gebouwen, wegen, vervoer en andere voorzieningen in gebouwen en daarbuiten, met inbegrip van scholen, huisvesting, medische voorzieningen en alle andere voorzieningen en diensten die openstaan voor, of verleend worden aan het publiek, in zowel stedelijke als landelijke gebieden. Indiener herhaalt de oproep aan het gemeentebestuur voor het instellen van een stralingsarme ‘witte zone’ in het buitengebied als een alternatieve woonzorgzone, wellicht ook bij de uitvoering van projecten in het kader van het Rood-voor-Rood-beleid. Ook wordt aangegeven dat het Kennisplatform Elektromagnestische Velden (EMV) heeft laten weten zich in te willen zetten voor het handhaven van een eenmaal ingestelde ‘witte zone’.

Beoordeling
Het is voor de gemeente niet mogelijk om via welke beleidsdocument of welk besluit dan ook te garanderen dat iemand die lijdt onder EHS toegang heeft tot de fysieke leefomgeving op de manier zoals die in de zienswijzen naar voren wordt gebracht. Zo kan de gemeente niet afdwingen dat bijvoorbeeld in het openbaar vervoer of in ziekenhuizen geen sprake zal zijn van straling waarvan deze groep betrokkenen last ondervindt. Daarbij wordt in navolging van eerdere reacties over deze thematiek nogmaals aangegeven dat het instellen van een 'witte zone’ geen oplossing biedt omdat de gemeente niet kan voorkomen dat ergens straling kan worden ervaren.
Daarbij is de gemeente zoals bekend van mening dat een goede digitale bereikbaarheid een publiek belang is, iets wat in het Volkshuisvestingsprogramma bijvoorbeeld naar voren komt als het gaat om ontwikkelingen in de zorg. Alleen al hierom is eerder uitgesproken dat de gemeente niet bereid is tot het instellen van een ‘witte zone'. Daarbij was ook van belang dat het voor een gemeente niet mogelijk is om een eventueel gemeentelijk verbod op (het veroorzaken van) elektromagnetische straling te handhaven. Dit laatste wordt niet anders wanneer de gemeente daarbij wordt bijgestaan door het Kennisplatform EMV, omdat deze organisatie geen publiekrechtelijke bevoegdheden heeft ten aanzien van het handhaven van regels die zijn gebaseerd op de Omgevingswet.
Naar aanleiding van de zienswijzen zou de gemeente wel bij deelnemers aan het Rood-voor-Rood-beleid kunnen informeren naar de mogelijkheden om bij hun initiatief toe te werken naar een woonlocatie met een zo laag mogelijke mate van elektromagnetische straling. Daarbij past wel direct de opmerking dat op bestaande erven in het buitengebied doorgaans al sprake is van digitale verbindingen, en dus waarschijnlijk ook van straling, en dat initiatiefnemers waarschijnlijk ook na uitvoering van het project streven naar digitale bereikbaarheid. Niettemin kan dit punt tijdens contacten met initiatiefnemers worden ingebracht, iets waarvoor echter geen aanpassing van het volkshuisvestingsprogramma nodig is.

Conclusie
De zienswijzen geven geen aanleiding tot inhoudelijke aanpassingen of aanvullingen. Bij de uitvoering van het Rood-voor-Rood kan aan initiatiefnemers wel de vraag worden voorgelegd

of zij mogelijkheden zien om toe te werken naar een woonlocatie met een zo laag mogelijke mate van elektromagnetische straling.

4 Ambtshalve aanpassingen

Bij de vaststelling van het Volkshuisvestingsprogramma 2025-2036 zijn enige ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Deze zijn hieronder benoemd en terug te voeren op ontwikkelingen die zich sinds het verschijnen van het ontwerp-programma hebben voorgedaan. Verder geven de technische eisen vanuit het Digitaal Stelsel Omgevingswet aanleiding tot enkele aanpassingen in de paragraafindeling. Verder is tekstueel rekening gehouden met het gegeven dat niet langer sprake is van een ontwerp-programma. Ook zijn nog enige inhoudelijke correcties/actualisaties doorgevoerd. Dit alles is in dit hoofdstuk benoemd.

Ambtshalve reacties en adviezen

Als uitkomst van het contact met ProWonen over de opstelling van het ontwerp-volkshuisvestingsprogramma zijn nog een aantal tekstuele aanpassingen of aanvullingen aan de orde. Het gaat daarbij om:

- het aantal levensloopbestendige woningen dat wordt genoemd in figuur 8.18 (bij de vaststelling van het programma hernummerd tot figuur 8:16): voor de analyses in het volkshuisvestingsprogramma heeft de gemeente zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG). Daardoor kunnen er afwijkingen voorkomen ten opzichte van andere registraties. Bij de beoordeling van concrete plannen moet hierop acht worden geslagen en in de tekst van paragraaf 5.1.7 het aantal van 444 genuanceerd;
- de tekst over energielabels E, F of G in paragraaf 4.1.4: deze wordt aangepast tot “Huurwoningen, zowel van particuliere verhuurders als corporaties, mogen na 2028 geen E, F of G label meer hebben, tenzij ze een monumentale status hebben of er sloop gecommuniceerd is. Vanuit de data van ProWonen komt naar voren dat nog slechts 1,9% van de woningen in hun bezit een E, F of G label heeft.”;
- de laatste alinea van paragraaf 4.3.2 te laten vervangen door de zin: “Daarbij is doorstroming een gedeelde prioriteit van gemeente en woningcorporatie”.

Nr.	Omschrijving	Paragraaf
1.	Inleidende alinea's verplaatst naar ‘onder een kopje’ i.v.m. de digitale eisen van het DSO	1.1.1, 2.1.1, 2.2.1, 2.3.1, 3.1.1, 3.2.1, 4.1.1, 5.1.1, 6.1.1, 6.2.1, 6.3.1, 7.1
2.	Begripsbepalingen in de hoofdtekst verwerkt	Bijlage 9.1
3.	Tekstuele correcties (spelling, grammatica, vernummering en ondertiteling van figuren, etc.)	Gecorrigeerd

Bijlage 1 Gebundelde zienswijzen