De Seniorenraad Winterswijk heeft kennisgenomen van het Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma 2026-2030 en heeft de werkgroep Wonen* van de Seniorenraad om advies gevraagd. Dit heeft tot de volgende zienswijze geleid.

* 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e

Uitgaan van wat de markt vraagt

Winterswijk is een sterk vergrijsde gemeente en het is een reële verwachting dat de komende jaren deze vergrijzing eerder zal toenemen dan afnemen.
De omgevingsvisie en het Ontwerp Volkshuisvestingsplan 2026-2030 erkent dit, maar gaat ervan uit dat deze trend gekeerd kan worden door meer te bouwen voor jongeren en gezinnen met kinderen.
Daar wordt de keuze gemaakt om het volkshuisvestingsbeleid tot een instrument te maken om de vergrijzing tegen te gaan. Extra aanbod moet leiden tot extra vraag van jongeren en vooral gezinnen met kinderen. Deze aanname wordt gedaan zonder dat de ontwikkeling van de bevolking over de laatste jaren of bijvoorbeeld een sterke groei van de lokale of regionale economie daar aanleiding voor geeft

Weliswaar is de bevolking, in tegenstelling tot eerdere verwachtingen, de laatste jaren vrijwel constant, terwijl eerder een krimp verwacht werd. Maar voor de middellange termijn is het reëel uit te gaan van een stabiele (optimistisch in onze ogen) bevolking. De prognoses van het CBS gaan uit van een geleidelijke daling.

Wij zijn van mening dat de vraag op de woningmarkt leidend moet zijn. Daarbij staat voor ons de vraag centraal: Wordt met dit Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma invulling gegeven aan de woningvraag van de doelgroep ouderen?

De uitgangspunten in deze notitie zijn:

Uitgaan van een ongeveer stabiele bevolking, waarvoor een (beperkte) instroom van nieuwe inwoners nodig zal zijn, moet samengaan met:

- Een gemeentelijk beleid dat er opgericht is om voor alle inwoners van Winterswijk voldoende, kwalitatief goede en betaalbare huisvesting te bieden.
- Een beleid dat erop gericht is de bestaande voorraad optimaal te benutten. Verduurzaming en verbetering zijn daar een integraal onderdeel van
- Een strategisch nieuwbouwbeleid dat gericht is op het oplossen van de huidige tekorten. Dit gekoppeld aan een beleid gericht op vrijwillige doorstroming.

In het nu voorliggende Ontwerp Volkshuisvestingsplan wordt in hoofdstuk 5 uitgebreid stil gestaan bij wonen welzijn en zorg voor ouderen.

De eerste zin van dat hoofdstuk begint met de stelling dat ouderen met een zorgvraag steeds langer zelfstandig **moeten** wonen. Dit is passend bij het sterke maakbaarheidsidee wat dit programma kenmerkt. Als je het beziet vanuit de vraag zou er geen moeten maar "willen" moeten staan[1]. Maar los daarvan wordt een op het eerste gezicht ambitieus programma gepresenteerd. Maar dat valt tegen. Het zwaartepunt ligt feitelijk bij bouwen voor jongeren en gezinnen met kinderen.

---

[1] Dat is ook duidelijk de lijn die uit het participatieverslag naar voren komt.

De positie van ouderen op de Winterswijkse woningmarkt.

Ruim 26,5% van de Winterswijkse bevolking is boven de 65 en ruim 48,5% boven de 50 jaar.[2] Daarbij zijn de 5 jaars leeftijdscohorten tussen de 50 en 75 de grootste in de bevolkingsopbouw.

Ouderen hebben als regel een dak boven hun hoofd, maar het is wel duidelijk dat ouderen niet altijd in een woning wonen die aansluit bij hun wensen. Daarbij is het voor ouderen in Winterswijk vaak niet eenvoudig om een woning te vinden die wel aansluit bij de wensen.

De redenen waarom ouderen willen verhuizen zijn er velen. Wij willen de belangrijkste noemen.

- De huidige woning is niet levensloopbestendig. Ouderen en zeker de groep boven de 75 worden van geconfronteerd met functieverlies waardoor bijvoorbeeld traplopen, het gebruik van een kleine en verouderde badkamer, het onderhouden van de tuin een probleem gaan vormen. Vaak speelt daarbij ook een rol dat er in toenemende mate een beroep moet worden gedaan op zorg en/of mantelzorg
- De woning wordt als te groot ervaren.[3] Daarbij aangetekend dat het aantal één persoonshuishoudens in de doelgroep ouderen toeneemt
- De woning is koud en tochtig en moet verduurzaamd worden. Waarbij vaak vergeten wordt dat investeren en terugverdienen van de investering voor een 70- of 75-jarige in een ander perspectief staat dan voor een 45 of 50-jarige. Investeren in de bestaande woning is vaak geen aantrekkelijke optie.
- Zeker voor ouderen die wonen in een koopwoning speelt ook de wens om het in stenen vastgelegde kapitaal, geheel of gedeeltelijk, vrij te maken.
- Ouderen willen samen met anderen in een wooncomplex wonen waarbij zij in een beschutte omgeving, met ondersteuning van elkaar, zelfstandig kunnen wonen

Waar zou het volkshuisvestingsbeleid in het vergrijsde Winterswijk op gericht moeten zijn?

Zorg voor voldoende aanbod van levensloopbestendige woningen[4] voor die ouderen die wensen te kiezen voor doorstroming die beter past bij hun levensfase.

- Sociale huurwoningen i.s.m. woningcorporaties en zorgorganisaties.
- Middeldure huurwoningen. Een van de belemmering voor ouderen met een (iets) hoger inkomen om te verhuizen naar passende huurwoning is dat voor hen de sociale sector niet toegankelijk is. Dat geldt ook voor ouderen die van een koopwoning willen overstappen naar een huurwoning (vrijmaken overwaarde).

---

[2] Gemeente Winterswijk

[3] Een woning waar tevreden wordt gewoond is natuurlijk nooit te groot. Soms wordt gesuggereerd dat ouderen in een grote woning een woning "bezet" houden. Eigenlijk zouden ze moeten verhuizen. Die benadering is ongewenst. De vrijheid van iedere oudere om in zijn of haar woning te blijven wonen staat centraal.

[4] Onder levensloopbestendige woningen wordt door ons verstaan. Een gelijkvloerse, drempelloos toegankelijke woning, die bij functieverlies zonder bouwkundige ingrepen geschikt blijft. Zo'n woning heeft, uitgaande van woonkamer/keuken, badkamer, toilet en tweeslaapkamers een oppervlakte van minimaal 70m2.

- Koopwoningen, vooral de betaalbare koopwoningen. Het moet voor ouderen die dat willen mogelijk zijn om, wanneer zij daaraan toe zijn, eenvoudig een overstap te maken vanuit een bestaande koopwoning, met vaak een grote overwaarde, naar een levensloopbestendige woning [5]
- Speel daarbij vooral goed in op de woonwensen van ouderen die willen verhuizen. Levensloopbestendige woningen moeten ruim genoeg zijn om, ook wanneer er (verder) functieverlies optreedt, zelfstandig te kunnen blijven wonen.
- Bevorder de bouw van beschutte woonvormen[6]

Maak optimaal gebruik maken van de mogelijkheden van de bestaande voorraad. Daarbij zijn een paar zaken van groot belang.

- Als Winterswijk erin slaagt om succesvol in te spelen op de woonwens voor ouderen zullen er meer eengezinswoningen vrijkomen. Dat zijn bij uitstek de woningen waar gezinnen (met kinderen) naar zoeken. Dat geldt overigens ook voor de woningen die vrijkomen door sterfte in de oudere omvangrijke leeftijdscohorten.
- Blijvende aandacht voor kwaliteit en duurzaamheid. Zorg dat verouderde en vervallen woningen verbeterd worden of gesloopt worden.
- Heb aandacht voor het feit dat na 2050 krimp onvermijdelijk is, terwijl ook er een grens is aan de gezinsverdunning. Investeringen in woningen zijn lange termijn investeringen. Niemand, ongeacht of dat een eigenaar is of een exploitant, heeft belang bij een product waar op langere termijn geen vraag naar is. Dat is geen basis voor een gezonde exploitatie.

Wat betekent dit voor ons ouderen?

In hoofdstuk 5 van het Ontwerpplan wordt ingegaan op wonen en zorg voor ouderen.

Zoals wij al aangaven, vinden wij dat het plan zoals het er ligt, zich te veel richt op een gewenst resultaat (tegengaan vergrijzing) en te weinig op de vraag.
Maar er zijn wel aanzetten gegeven om te komen tot het inspelen op de vraag. Wij wijzen daarbij uitdrukkelijk op het stukje "Woningbehoefte onder ouderen" op pagina 32.
Een kwantitatief programma dat er van uit gaat van dat nultredenwoningen, – feitelijk gewoon appartementen – geschikt zijn voor ouderen lijkt prima. Het zal echter kwalitatief onvoldoende zijn als niet ingespeeld wordt op de vraag. Wij denken dat de gemeente het programma vorm moet geven aan hand van de door ons genoemde uitgangspunten en op wat vermeld is op pagina 32.

Het nu voorliggende programma voor de komende periode is o.i. veel te vaag.
Goede voornemens moeten worden omgezet in daadwerkelijke plannen en resultaten en daar vinden wij onvoldoende van terug. [7]

---

[5] Besteed extra aandacht de mogelijkheden van ouderen met een eigen woning een geen of lage hypotheek om hun kapitaal dat opgeslagen is in de stenen vrij te maken, Daarbij is overigens het "verzilveren" vaak een erg dure oplossing.

[6] Knarrenhofjes zijn daar een goed voorbeeld van,

[7] Dit is overigens niet alleen het probleem van Winterswijk. Landelijk wordt er veel beloofd voor ouderen en weinig gerealiseerd. De extra middelen die het ministerie in mei 2026 ter beschikking stelde voor de bouw van geschikte woningen voor ouderen kunnen iets versnellen, maar het is duidelijk dat doelstellingen niet gehaald worden.

Een paar suggesties (in lijn met het coalitieakkoord van het kabinet Jetten)

- Laat 30% van het bouwprogramma bestaan uit specifieke woningen voor ouderen en label deze ook als zodanig. Zonder dit is er onvoldoende borging dat woningen bij ouderen terechtkomen en de woonopgave wordt gehaald.

- Geef bij de ontwikkelingslocaties in de kern, bijvoorbeeld aan de Laan van Hilbelink, voorrang aan de bouw voor ouderen en in het bijzonder beschutte woonvormen. Voer een actief grondbeleid inclusief het gebruik van voorkeursrecht.

Bij enkele punten willen wij apart stilstaan

Woonzorgzone 's zijn op zich een prima idee. Er wordt al tientallen jaren over gesproken. Daadwerkelijk realiseren is wat anders

Het is een goede zaak dat de gemeente wil nadenken over het plaatsen van mantelzorgwoningen, maar het zou goed zijn om daar een eigen ruimere invulling aan te geven. Daarbij moet er aandacht zijn voor het behoud van de waarde van de investering op lange termijn.

Dat de mogelijkheden voor optoppen onderzocht worden is prima. Maar wij zien feitelijk meer in het verruimen van de mogelijkheden om hoger te bouwen bij nieuwbouwprojecten. Had bijvoorbeeld aan de Europalaan niet voor een paar verdiepingen extra gekozen kunnen worden?

Graag brengen wij nog bij u in herinnering dat de Seniorenraad zijn opvattingen over woningbouw voor ouderen uitvoerig kenbaar heeft gemaakt aan de gemeenteraad en uw college met het **Manifest voor Integraal Ouderenbeleid** (d.d. 13 juni 2025). Dit eveneens in een **schrijven aan de informateur** betrokken bij de collegevorming en de gemeenteraad (d.d. 16 april 2026).

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @gelderland.nl>
Verzonden: donderdag 27 augustus 2026 19:00
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: advies Volkshuisvestingprogramma Winterswijk

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e

Hierbij een reactie/advies op jullie Volkshuisvestingprogramma.
Op basis van toetsing aan de Wet versterking regie volkshuisvesting en de Woondeal adviseer ik positief en constateer ik dat het programma op hoofdlijnen aansluit bij de beleidsdoelen, maar op enkele onderdelen afwijkt van zowel de woondealafspraken (aantallen), de uitgangspunten van de wet (WvrV 30% sociale huur) en een afwijking in de gewenste plancapaciteit van 130%.

Ik heb in onderstaand staatje aangegeven waar het voldoet en waar aandachtspunten zijn en daaronder verwoord.

Onderdeel	Oordeel
Kwantitatieve woningbouwopgave	Voldoet
Sociale huur	Aandachtspunt afwijking WvrV
2/3 betaalbaar	Voldoet
Volkshuisvestelijke doelgroepen	Voldoet
Wonen, welzijn en zorg	Voldoet
Huisvestingsverordening / urgenties	Voldoet
Plancapaciteit	Aandachtspunt (basis 130%)
Regionale woondeal Achterhoek	Gedeeltelijk afwijkend (ambitie)

Regionale Woondeal
De provincie adviseert de gemeente Winterswijk om de woningbouwopgave uit de Woondeal Achterhoek expliciet als uitgangspunt van het volkshuisvestingsprogramma te hanteren. De woondeal bevat voor de periode 2025-2034 een bestuurlijk vastgestelde opgave van 1.332 woningen en vormt daarmee het gezamenlijke kader van Rijk, provincie en Achterhoekse gemeenten. Het kan zijn dat door de actualisatie die het rijk aan ons heeft gevraagd, de aantallen enigszins wijzigen (kleine wijzigingen om te voldoen aan de WvrV), we zitten nu middenin deze actualisatie. Daarmee doel ik op de aantallen die met het vaststellen van het Volkshuisvestingprogramma volgens de woondeal opgenomen dienen te zijn.

De provincie constateert dat het programma op onderdelen een hogere groeiambitie uitspreekt dan de in regionaal verband afgesproken opgave. De provincie staat positief tegenover ambities die bijdragen aan de vitaliteit en ontwikkeling van Winterswijk, maar adviseert deze nadrukkelijk te onderscheiden van de woondealopgave. Eventuele aanvullende ambities dienen aanvullend te zijn op, en niet in de plaats te treden van, de bestuurlijk vastgestelde afspraken.
Ik adviseert daarom om:
- de woondealopgave van (nu 1.332) woningen als primaire volkshuisvestelijke opgave te positioneren;
- aanvullende gemeentelijke ambities afzonderlijk te benoemen en te onderbouwen;

• inzichtelijk te maken hoe deze aanvullende ambities zich verhouden tot de regionale afspraken, de woningbehoefte en de beschikbare plancapaciteit;
• de monitoring en verantwoording primair te richten op de realisatie van de afgesproken woondealdoelen, waaronder betaalbaarheid en sociale huur.

Plancapaciteit

De gemeente heeft wel maatregelen opgenomen:

- extra uitbreidingslocatie;
- actief grondbeleid;
- vergroten planvoorraad;
- versnelling procedures.

Maar de feitelijke capaciteit blijft nog onvoldoende. Mijn advies luidt:

- vergroot de planvoorraad substantieel;
- werk minimaal één aanvullende uitbreidingslocatie uit;
- beschrijf/lever onderbouwing hoe 130%-plancapaciteit wordt bereikt;
- jaarlijkse monitoring verplicht opnemen in het programma.

Sociale huur (WvrV 30%)

De provincie is positief onder voorwaarden. De provincie kan instemmen met het Volkshuisvestingsprogramma Winterswijk 2026-2036, mits de gemeente inzichtelijk maakt hoe minimaal de woondealafspraken voor sociale huur worden gehaald. In regioverband moet de Achterhoek voldoen aan de uitgangspunten van de WvrV. Omdat het Rijk ons heeft gevraagd de bestaande woondeals te actualiseren en wij daarover nu in gesprek zijn met de regio Achterhoek/gemeenten, kan het zijn dat de uitgangspunten die in dit programma zijn opgenomen gestand blijven. Hierover zal in regioverband afstemming zijn, dat betekent dat er gemeenten zijn die net iets meer sociale huur toevoegen waardoor andere gemeenten net onder de 30% uit kunnen komen.

Eindconclusie positieve punten

- ✅ Woondealopgave van 1.332 woningen overgenomen.
- ✅ Meer dan 2/3 betaalbaar.
- ✅ Goede uitwerking aandachtsgroepen.
- ✅ Goede uitwerking wonen-zorg-opgave.
- ✅ Aansluiting op regionale urgentieaanpak.
- ✅ Uitgebreid uitvoeringsprogramma.

Ik ga ervan uit dat dit advies voldoende helder is maar zijn er vragen dan hoor ik graag van je.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @gelderland.nl | www.gelderland.nl

provincie Gelderland

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 5, 6, 7