

HANDREIKING

WOONBELEID WONINGBOUWINITIATIEVEN

GEMEENTE BERKELLAND

Versie 2026-02



Aan deze handreiking kunnen geen rechten worden ontleend. De handreiking geeft de grote lijnen van het woonbeleid in onze gemeente weer. Jaarlijks worden de prijzen opnieuw volgens afspraak bepaald en vastgesteld. Kijk voor de meest actuele versie op onze website onder 'nieuw woningbouwinitiatief'.

INLEIDING

In de [Omgevingsvisie Berkelland](#) staat de langetermijnvisie vast voor de fysieke leefomgeving. Het omvat doelen en richtlijnen voor ruimtelijke ordening, milieu, infrastructuur en andere aspecten van de leefomgeving. Onze omgevingsvisie dient als basis voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en beleidsprogramma's. In de omgevingsvisie staat onder andere dat gemeente Berkelland voor alle kernen wil toewerken naar genoeg woonruimte, waarbij behoefte en aanbod aansluiten. Het doel is een gebalanceerde woningvoorraad die past bij het aantal en type huishoudens, zodat de kernen vitaal blijven.

Het doel van deze handreiking is om transparantie te bieden, vooraf duidelijkheid te scheppen over de uitgangspunten & verwachtingen en ervoor te zorgen dat projecten aansluiten bij de gemeentelijke visie en strategie. Deze handreiking biedt ontwikkelaars/initiatiefnemers inzicht in de criteria en uitgangspunten die de gemeente Berkelland hanteert bij het beoordelen van woningbouwinitiatieven. We beoordelen het initiatief aan diverse criteria, zoals maatschappelijke waarde, bestuurlijke wenselijkheid en de impact op de omgeving. Uiteraard gelden bij woningbouwplannen ook andere beleidsuitgangspunten vanuit andere beleidsvelden, zoals verkeer, parkeren, groen, economie, energie en andere vakgebieden. In de [Leidraad Inrichting Openbare Ruimte](#) (LIOR) zijn de algemene technische inrichtingseisen voor de openbare ruimte van de gemeente Berkelland opgenomen.

Woningbouwontwikkelingen zijn vaak complexe trajecten waarin ruimtelijke, juridische, financiële en maatschappelijke belangen samenkomen. Deze complexiteit kan leiden tot vertragingen of knelpunten in het proces. Om het ontwikkeltraject efficiënt en doelgericht te laten verlopen, kan het raadzaam zijn om gespecialiseerde externe expertise in te schakelen. Denk hierbij aan adviseurs op het gebied van gebiedsontwikkeling, planologie of vastgoedontwikkeling.

Disclaimer

Deze handreiking geldt niet voor ontwikkelingen en initiatieven in het buitengebied. Hiervoor gelden andere beleidsuitgangspunten. Zie hiervoor onze website: [Buitengebied - Gemeente Berkelland](#).

Lokaal, regionaal en landelijk beleid

Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocatie, klein en groot, hebben we te maken met lokaal, regionaal en landelijk beleid. Dit beleid is met de [Nationale Woon- en Bouwagenda van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening](#) flink aangescherpt. In het verlengde hiervan is door de raad in de Achterhoek op 7 maart 2023 de [Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030](#) vastgesteld.

De basis is dat alle doelgroepen, zowel op inkomen als op andere typering, een passende woning kunnen vinden om te wonen.

De gemeente gaat uw woningbouwinitiatief beoordelen aan de hand van de omgevingsvisie, ons Volkshuisvestingsprogramma en actuele beleidsregels. We hebben onder andere woonbeleid vastgesteld voor prijsgrenzen, functieverandering en woningsplitsing, woningbouw in tuinen en premantelzorgwoningen. Hieronder treft u de betreffende hyperlink van de genoemde visies en beleidsregels.

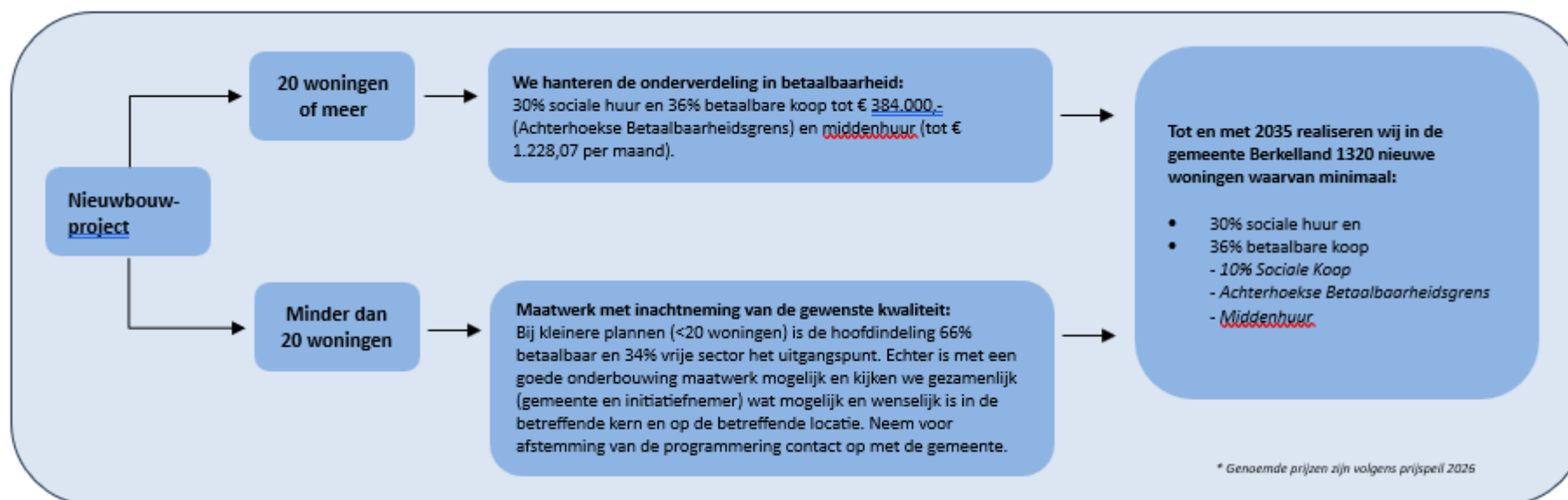
- Omgevingsvisie
[Omgevingsvisie gemeente Berkelland](#)
- Volkshuisvestingsprogramma
[Volkshuisvestingsprogramma - Gemeente Berkelland](#)
- Beleidsregel prijsgrenzen en woningbouwprogrammering Berkelland
[Beleidsregel prijsgrenzen en woningbouwprogrammering Berkelland 2025 | Lokale wet- en regelgeving](#)
- Functieverandering en Woningsplitsing
[Beleidsregel toevoeging van woningen via functieverandering naar wonen en woningsplitsing in de kernen gemeente Berkelland](#)
- Woningbouw in Tuinen
[Beleidsregel Woningbouw in tuinen Berkelland 2025](#)
- Premantelzorgwoningen
[Beleidsregel van de gemeente Berkelland over premantelzorgwoningen 2025](#)

Voor een compleet overzicht verwijzen wij naar de website www.overheid.nl waar u de actuele [Beleidsregels](#) kunt raadplegen.

WONINGBOUWPROGRAMMA

In de Woondeal 1.1, vastgesteld op 16 juni 2025, is onze woningbouwopgave en de woningbouwprogrammering voor de gemeente vastgelegd. In Berkelland staan we voor de opgave om 1320 nieuwe woningen te realiseren tot en met 2035.

Onderstaande tabel geeft de uitgangspunten in het kort weer (bron: regionale woonagenda en Woondeal 1.1). De prijsgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd en deze worden op de volgende pagina verder toegelicht.



In het schema hierboven is aangegeven dat bij kleinere plannen (<20 woningen) de hoofdindeling 66% betaalbaar en 34% vrije sector het uitgangspunt. Met een goede onderbouwing is maatwerk mogelijk. Het overhandigen van de financiële opzet is onderdeel van een goede onderbouwing.

De gemeente Berkelland heeft de voorkeur om de sociale huur (en realisatie/aankoop) te faciliteren door één van de woningcorporaties (toegelaten instellingen) met werkgebied gemeente Berkelland. **ProWonen** is de woningcorporatie die de sociale huisvesting verzorgt in de Gemeente Berkelland. Ons advies is om vroegtijdig in het proces in contact met de woningbouwcorporatie te treden om de programmering af te stemmen.

PRIJSGRENZEN GEMEENTE BERKELLAND

Als uitwerking van de Woondeal 1.1 stelt de gemeente Berkelland jaarlijks de Beleidsregel prijsgrenzen en woningbouwprogrammering vast met daarin de voor dat jaar geldende actuele prijsgrenzen, definities en uitgangspunten voor de programmering. Voor de gemeente Berkelland geldt als uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering de in de tabel opgenomen verdeling over de opgenomen prijscategorieën.

UITGANGSPUNTEN WONINGBOUWPROGRAMMERING & PRIJSGRENZEN 2026		
66% Betaalbaar	30% ² Sociale huur	Sociale huur door een toegelaten instelling ¹ . Maximale huurprijs van € 932,93 per maand (Tot 144 punten WWS).
	36% Betaalbaar	Sociale koop (streven ca. 10%) Koopsom tot en met € 269.000,-.
		Middenhuur Huurprijs tot € 1.228,07 per maand (Tot 186 punten WWS).
		Achterhoekse betaalbare koop Koopsom tot en met € 384.000,-
34% ³ Vrije Sector		Dure Koop Koopwoningen met een koopsom vanaf € 384.001,-. <i>Betaalbare koop Rijksnorm is € 420.000,- maar is niet van toepassing binnen de woningbouwprogrammering Berkelland.</i>
		Vrije sector huur Huurprijs vanaf € 1.228,08 per maand (Vanaf 187 punten WWS).
Genoemde prijzen zijn conform prijspeil 2026 en worden jaarlijks geïndexeerd		
1 Een toegelaten instelling is een woningcorporatie die door de overheid erkend is om sociale huurwoningen te beheren en te verhuren. Deze instellingen moeten voldoen aan specifieke regels en voorwaarden die zijn vastgelegd in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de Woningwet. 2 30% Sociale huur voor woningbouwplannen t/m 2030 en 23% sociale huur voor plannen vanaf 2031. Het afnemen van het percentage sociale huur wordt ingevuld met woningen uit de betaalbare categorie. 3 Invulling met woningen uit categorie "Betaalbaar" is ook mogelijk.		

Aan deze handreiking kunnen geen rechten worden ontleend. De handreiking geeft de grote lijnen van het woonbeleid in onze gemeente weer. Jaarlijks worden de prijzen opnieuw volgens afspraak bepaald en vastgesteld. Kijk voor de meest actuele versie op onze website onder 'nieuw woningbouwinitiatief'.

ACHTERHOEKSE BETAALBAARHEIDSGRENS

Het Rijk heeft in 2026 de Betaalbare Koop Rijksgrens opgetrokken naar € 420.000,-. In de Achterhoek hebben we met elkaar kritisch gekeken naar deze prijsgrenzen, vooral omdat betaalbaarheid voor inwoners het uitgangspunt moet zijn. Dit werd versterkt door de lagere grondprijzen en een andere woningmarkt in de Achterhoek ten opzichte van andere stedelijke regio's in Nederland. Om ervoor te zorgen dat zoveel mogelijk woningbouwplannen van de grond kunnen komen, houdt de Achterhoek in overleg met bouwers en ontwikkelaars rekening met toenemende kosten. Met deze overwegingen is op de ThemaTafel Wonen en Vastgoed van de regio op 6 maart 2025 afspraken gemaakt over de Achterhoekse betaalbaarheidsgrens en de indexering ervan.

INDEXERING PRIJSGRENZEN

Vanaf 2025 volgt Berkelland de Achterhoekse indexering met dezelfde methode als het Rijk: indexering middels CPI. Bij de regionale ThemaTafel Wonen & Vastgoed wordt de indexering bepaald en deze wordt jaarlijks door het college vastgesteld.

Indexering per categorie

Woningbouwcategorie	Indexering	Door wie
Sociale huur	Jaarlijks per 1 januari Art. 27 lid 1 Wet op de huurtoeslag	De minister
Middenhuur	Is gekoppeld aan 186 WWS-punten. Puntenstelsel: jaarlijks op 1 juli	De minister
Sociale koop	Jaarlijks per 1 januari	Het college van B&W <i>(in navolging van de afspraken die gemaakt worden op de regionale ThemaTafel Wonen & Vastgoed)</i>
Achterhoekse betaalbare koop	Jaarlijks per 1 januari	Het college van B&W <i>(in navolging van de afspraken die gemaakt worden op de regionale ThemaTafel Wonen & Vastgoed)</i>

De koopsom of huurprijs op het moment dat de woningen in de verkoop of verhuur gaan is conform de genoemde prijscategorie.

De "Prijsgrenzen woningbouw gemeente Berkelland" van het jaar waarin de woningen op de markt komen is dan van toepassing.

Voorbeeld:

Er is een anterieure overeenkomst ondertekend in maart 2024 waarin is opgenomen dat er 10 sociale koopwoningen gerealiseerd worden. De maximale koopsom voor sociale koopwoningen bedroeg in 2024 € 250.000,- (prijspeil 2024). De 10 sociale koopwoningen komen in november 2025 in de verkoop. Dan gelden de prijsgrenzen van 2025 en dat betekent dat de woningen mogen worden aangeboden tegen een maximale koopsom van € 260.000,- (prijspeil 2025).

Aan deze handreiking kunnen geen rechten worden ontleend. De handreiking geeft de grote lijnen van het woonbeleid in onze gemeente weer. Jaarlijks worden de prijzen opnieuw volgens afspraak bepaald en vastgesteld. Kijk voor de meest actuele versie op onze website onder 'nieuw woningbouwinitiatief'.

WONINGEN UIT DE CATEGORIE BETAALBAAR

Sociale koopwoning

Een sociale koopwoning is een woning bedoeld voor starters met een relatief laag inkomen. Doelgroep voor de sociale koopwoning zijn 1 of 2 persoonshuishoudens met een inkomen van maximaal 1,25 keer het DAEB inkomen (in 2026: € 64.421,- respectievelijk € 71.137,-).

Om deze woning aan te kunnen bieden in de juiste prijscategorie gaan wij uit van een woning met een BVO van circa 70m² op een kavel van circa 100m².

Uitrusting Betaalbare Koopwoningen

Sociaal en betaalbaar bouwen vraagt om een goed besef bij de start van een ontwikkeling over de grootte van de woningen & de kavels in relatie tot de prijsgrenzen. Voor alle woningen die onder de categorie “Betaalbaar” vallen geldt dat het product moet passen bij de prijscategorie.

Woningzoekenden die in het betaalbare segment een woning zoeken hebben in de meeste gevallen een laag- of middeninkomen. Daarmee heeft deze groep geen of weinig financiële mogelijkheden om extra geld uit te geven boven de basisprijs voor de betreffende woning. Daarom gaat de gemeente Berkelland ervanuit dat de aangeboden woningen die vallen onder de categorie “betaalbaar” een complete en instapklare woning gereed voor bewoning is.

De woningen zijn gereed voor bewoning, voldoen minimaal aan de basiseisen voor duurzaamheid, sluiten aan bij het geldende bouwbesluit en worden opgeleverd met minimaal de volgende uitrusting:

- Keuken*
- Badkamer*
- Toilet*
- Verwarmingssysteem
- Ventilatiesysteem
- Installatiewerk
- Berging

WONINGEN MET ZORG

Om langer zelfstandig te kunnen wonen en meer ruimte te kunnen bieden aan nieuwe zorgvormen, heeft het Rijk tot doel gesteld dat er meer geschikte woningen voor senioren moeten komen. In de woondeal die overeengekomen is met regio, provincie en Rijk is afgesproken dat minimaal 30% van het totaal aantal nieuw te bouwen woningen geschikt dient te zijn voor ouderen.

Vanuit de landelijke urgentie met betrekking tot de huisvestingsopgave van ouderen heeft het ministerie van BZK (nu ministerie van VRO) door onderzoeksbureau ABF een berekening laten maken van het aantal benodigde zelfstandige woonvormen per gemeente. Voor de gemeente Berkelland staan wij voor de opgave om 605 woningen toe te voegen die geschikt zijn voor ouderen. Deze zijn te verdelen in: 410 nultreden, 35 geclusterd en 160 zorggeschikte woningen. De toevoeging van deze woningen kan door middel van nieuwbouw of het transformeren van bestaand vastgoed.

Nultredenwoningen

Nultredenwoningen zijn zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Deze woningen zijn toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeven geen aanpassing meer.

De termen nultredenwoning, levensloopgeschikt en levensloopbestendig worden vaak door elkaar gebruikt, maar ze hebben elk een eigen betekenis en toepassing binnen de woningbouw en zorgsector. Een levensloopbestendige woning is in principe geschikt voor bewoners van alle leeftijden, en de woning kan eenvoudig aangepast worden aan specifieke behoeften of mogelijke toekomstige beperkingen. In de praktijk wordt de term "levensloopgeschikt" gebruikt voor woningen die in potentie levensloopbestendig kunnen worden gemaakt met enkele eenvoudige aanpassingen. Het is dus een woning die eenvoudig aangepast kan worden tot een levensloopbestendige woning.

Bijvoorbeeld, een reguliere eengezinswoning die wordt aangepast met een traplift is geen nultredenwoning. Dit noemt men een levensloopbestendige woning



Aan deze handreiking kunnen geen rechten worden ontleend. De handreiking geeft de grote lijnen van het woonbeleid in onze gemeente weer. Jaarlijks worden de prijzen opnieuw volgens afspraak bepaald en vastgesteld. Kijk voor de meest actuele versie op onze website onder 'nieuw woningbouwinitiatief'.

Geclusterde woonvormen

Geclusterde woningen zijn woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen (bv. ca. 100 m). Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn. Landelijk wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen.

Zorggeschikte woningen

Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige nultredenwoningen waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm (zie definitie nultredenwoningen en geclusterde woningen). Om alle vormen van zorg te kunnen leveren dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoelgeschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht.

VERANTWOORDING INITIATIEFNEMER

Huurwoningen

Voor huurwoningen wordt aangeraden om zo vroeg mogelijk in het ontwerpproces de puntentelling behorend bij het Woningwaarderingsstelsel (WWS) te doorlopen. Dit geeft een indicatie van de maximale huurprijs en voorkomt financiële tegenvallers later in het proces.

Deze check vindt u hier: [Huurprijscheck zelfstandige woonruimte | Huurcommissie](#).

Bij particuliere sociale huur en middenhuur dient voorafgaand aan het in de verhuur zetten van de woning – zowel naar de gemeente toe (aan de Planbegeleider/Projectmanager) als naar de eerste huurders - een onderbouwing van de puntentelling conform het WWS te worden overlegd.

Koopwoningen

Om te waarborgen dat de woningen volgens overeengekomen prijssegmenten worden verkocht, dient de initiatiefnemer de woningprijzen voorafgaande aan het in de verkoop zetten aan de gemeente (aan de Planbegeleider/Projectmanager) te overleggen. Na schriftelijk akkoord vanuit de gemeente kunnen de woningen in de verkoop worden gezet. Daarnaast geldt er een inspanningsverplichting voor de initiatiefnemer om invulling te geven aan de lokale woningbouwbehoefte, zoals bedoeld in de motie [M-21-27 - Voorrang eigen inwoners bij nieuwbouwprojecten Berkelland](#). Deze afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

REALISERINGSOVEREENKOMST

Een anterieure overeenkomst, ook wel een realiseringsovereenkomst genoemd, is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen een gemeente en een ontwikkelaar of grondeigenaar. Deze overeenkomst wordt gesloten voordat een nieuw omgevingsplan wordt vastgesteld. Hierin worden de financiële en inhoudelijke afspraken (zoals infra, verkeer, parkeren, groen etc) vastgelegd die nodig zijn om een woningbouwproject mogelijk te maken. In deze anterieure overeenkomst worden eveneens de afspraken over de programmering per plan/locatie vastgelegd.

PROCES NIEUW WONINGBOUWINITIATIEF

Wilt u een initiatief indienen aan de gemeente dan zijn er een aantal stappen die u moet doorlopen. Hieronder treft u het stappenplan aan. Op onze website vindt u een compleet overzicht met toelichting op de stappen voor het indienen van een [nieuw woningbouwinitiatief](#).

Stap 1: Bekijk of uw initiatief voldoet aan de criteria

De gemeente gaat uw woningbouwinitiatief beoordelen aan de hand van de geldende regelgeving en beleidsuitgangspunten.

Stap 2: Conceptverzoek (1^e beoordeling)

U dient een conceptverzoek in via het [Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#). Wanneer u een conceptverzoek in heeft gediend, bekijkt de gemeente:

- Of uw plan in het omgevingsplan past
- Hoe uw plan zich verhoudt tot de welstandscriteria
- De objectieve criteria uit bovengenoemde beleidsdocumenten.

Binnen acht weken laat de gemeente u weten of uw plan kansrijk is en welke weg u moet volgen om uw plan gerealiseerd te krijgen.

Voor het indienen van een conceptverzoek bent u [leges](#) verschuldigd.

Stap 3: Initiatieftafel (2^e beoordeling)

Als uw plan niet in het omgevingsplan past, krijgt u de keuze voorgelegd of u het plan besproken wilt hebben op de Initiatieftafel. Daar wordt uw initiatief intern met verschillende vakdisciplines besproken en wordt integraal afgewogen of medewerking aan uw plan (afwijking of aanpassing van het omgevingsplan) wenselijk is.

U ontvangt na de behandeling van uw plan op de Initiatieftafel bericht of de gemeente het wenselijk vindt om mee te werken aan uw initiatief. Ook informeren we u per brief over de uitkomsten en de eventuele vervolgprocedure. Dit betekent echter niet automatisch dat wij u de vergunning zullen verlenen.

Stap 4: Ruimtelijke procedure (vergunningenproces)

Als uw initiatief in de eerste fase een positieve beoordeling krijgt, dan kunt u ervoor kiezen om de formele ruimtelijke procedure te starten. Bij het starten van het formele traject moet u de reguliere (leges)kosten betalen. De kosten voor het conceptverzoek worden hiermee verrekend.

Stap 5: Procedure aanvraag omgevingsvergunning

Een aanvraag om een omgevingsvergunning dient u in via het [Omgevingsloket](#). Wij adviseren u om burens vooraf te informeren over uw plannen. Wij sturen u een ontvangstbevestiging en publiceren de aanvraag in het [digitale gemeentebblad](#). Belangstellenden kunnen uw aanvraag vervolgens bij ons inzien. Bij het indienen van de aanvraag kunt u aangeven of u bezwaar heeft tegen het openbaar maken van uw persoonsgegevens in het aanvraagformulier. Heeft u bezwaar, let er dan op dat u geen persoonsgegevens op tekeningen en rapporten heeft staan, u bent hiervoor zelf verantwoordelijk.

5.a Toetsing

Wij toetsen uw aanvraag aan de geldende wet- en regelgeving en beleid. Als het plan niet aan de regels voldoet, kijken we of we kunnen afwijken. Ook wordt uw aanvraag intern en extern voor advies uitgezet. U kunt hierbij denken aan advies aan interne teams, de Omgevingsdienst Achterhoek of aan de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. Als wij uw aanvraag getoetst hebben dan ontvangt u van ons een besluit. In ons besluit leest u of wij de vergunning verleend hebben en onder welke voorwaarden. Deze voorwaarden noemen wij voorschriften. Het is belangrijk dat u zich hieraan houdt. In de brief bij de vergunning leest u ook hoeveel leges u moet betalen. Wij publiceren het besluit in het [digitale gemeentebblad](#). Als u na de toetsing een negatief advies krijgt gaan wij met u in overleg over het vervolg. Soms betekent dit een aanpassing van het plan en soms een weigering van de aanvraag.

5.b Procedures

De Omgevingswet kent 2 voorbereidingsprocedures, gebaseerd op de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De korte procedure is het uitgangspunt in de Omgevingswet.

5.b.1. Reguliere procedure

Voor een reguliere procedure geldt een beslistermijn van 8 weken. Deze termijn gaat lopen vanaf het moment dat u een omgevingsvergunning aanvraagt. Hierbij is het wel belangrijk dat u een complete aanvraag indient. Wij kunnen de beslistermijn éénmalig met 6 weken verlengen.

5.b.2 Uitgebreide procedure

Voor een beperkt aantal activiteiten schrijft de Omgevingswet de uitgebreide procedure voor, om precies te zijn de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb (Zie voor meer informatie onze website).

5.c Controle tijdens de bouw

Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen sturen wij een bijlage mee waarin u leest welke meldingen u moet doen voor en tijdens de bouwphase en welke documenten aanwezig moeten zijn op de bouwplaats zodat onze toezichthouder deze kan raadplegen tijdens de controles. Ook na afloop komt onze toezichthouder nog een keer langs om te controleren of u conform de vergunning heeft gebouwd.

5.d Intrekking

Als u gedurende één jaar – dan wel de in de vergunning bepaalde langere termijn – geen gebruik maakt van de vergunning, kunnen wij de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken.