



*Meerjarige regionale
prestatieafspraken
Achterhoek 2026 t/m 2029*



Inhoudsopgave

Inleiding	5
Hoe werken we samen	6
Beschikbaarheid en betaalbaarheid	8
Ouderen en aandachtsgroepen	24
Leefbaarheid	32
Duurzaamheid	38



Inleiding

De Achterhoekse gemeenten, corporaties en huurdersverenigingen hebben afgesproken de meerjarige prestatieafspraken over het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven in gezamenlijkheid op te pakken. Daar is alle reden toe. We werken in de Achterhoek namelijk steeds vaker samen aan dezelfde doelen en opgaven zoals beschreven in de woondeals en andere regionale visie en beleidsdocumenten, zoals de regionale woonagenda Achterhoek en de regionale woonzorgvisie. Deze opgaven zijn steeds meer ingegeven en ingekaderd door landelijke wetgeving en afspraken (Wet Versterking Regie Volkshuisvesting en de Nationale Prestatieafspraken) en provinciale beleidskaders (provinciaal woonprogramma).

Vanuit de landelijke politiek zien we een toenemende behoefte aan regie en sturing op de volkshuisvesting. Met deze gezamenlijke meer-

jarige prestatieafspraken 2026 tot en met 2029 willen we de regionale en lokale samenwerking op het gebied van wonen verder versterken en concretiseren. We geven met de afspraken gezamenlijk en ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid invulling aan goede betaalbare woningen in vitale gemeenschappen binnen de regio Achterhoek. De regionale meerjarige prestatieafspraken worden op lokaal niveau uitgewerkt in concrete tweejarige uitvoeringsagenda's.

Naast afspraken over de inhoudelijke opgaven en bijdragen van partijen maken we ook afspraken over de manier waarop we met elkaar samenwerken. We hebben vertrouwen in de manier waarop we deze samenwerking met elkaar aangaan en zullen elkaar ook de komende jaren scherp houden om ieders rol en inzet zo goed mogelijk te benutten ten gunste van de sociale doelgroep.

Aldus ondertekend op 18 december te Borculo

Gerjan Teselink
Wethouder gemeente Oost Gelre

Hanke Struik
Directeur-bestuurder ProWonen

Ton Boer
Voorzitter Huurdersvereniging
Lichtenvoorde

Hoe werken we samen?

Gezamenlijke ambitie

We werken met elkaar samen aan de volkshuisvestelijke opgaven op het gebied van wonen. Wij willen met deze afspraken de beoogde lange termijn effecten afstemmen en bewaken en daarbij behouden we voldoende ruimte om in te spelen op de veranderende omgeving en de lokale context. Dit doen we op basis van transparantie en vertrouwen.

De regionale meerjarige prestatieafspraken op hoofdlijnen en concrete lokale uitvoeringsagenda's

- De gemeenten, huurdersverenigingen en de corporaties in de Achterhoek vinden het belangrijk om de gezamenlijke, meer strategische thema's ingegeven door landelijke, provinciale en regionale (wet-) en regelgeving leidend te laten zijn voor de samenwerking.
- De meerjarige regionale prestatieafspraken kennen een looptijd die gelijk is aan de duur van de gemeentelijke woonvisies (4 jaar) en de volkshuisvestingsprogramma's van gemeenten. De raamovereenkomst bestaat uit landelijke, regionale en lokale afspraken op hoofdlijnen die het gewenste uiteindelijke effect beschrijven.
- Binnen de kaders van de meerjarige prestatieafspraken maken we op lokaal niveau in tripartite verband eens per twee jaar concrete afspraken gericht op realisatie in een tweejarige uitvoeringsagenda.
- De meerjarige regionale prestatieafspraken en de uitvoeringsagenda wordt jaarlijks vóór 15 december bestuurlijk op lokaal niveau vastgesteld.
- De gemaakte afspraken uit de uitvoeringsagenda gelden tot het moment dat (op basis van een advies) in een bestuurlijk overleg anders wordt besloten.

Bod, monitoring en evaluatie:

- In het regionale ambtelijk overleg evalueren we de regionale meerjarige prestatieafspraken na twee jaar. We zorgen dat de huurdersverenigingen of een vertegenwoordiging daarvan, hiervoor aansluit bij het overleg. De regionale prestatieafspraken worden jaarlijks gemonitord in het regionale ambtelijk overleg. We zorgen ervoor dat de huurdersverenigingen of een vertegenwoordiging daarvan aansluit bij het overleg.
- Ter voorbereiding op de lokale uitvoeringsagenda's vindt er jaarlijks een lokale evaluatie plaats van de afspraken en brengen de corporaties vòór 1 juli een bod op de gemeentelijke woonvisie/ volkshuisvestelijke programma's uit aan de gemeenten en huurdersverenigingen. De gemeenteraden worden geïnformeerd over de evaluatie van de lokale uitvoeringsagenda.
- Op lokaal niveau vindt periodiek ambtelijk en bestuurlijk tripartite overleg plaats over de ontwikkelingen en voortgang van de projecten/ acties uit de uitvoeringsagenda.
- De corporaties informeren de gemeenteraden in een jaarlijkse bijeenkomst op hoofdlijnen over de ontwikkelingen en de lopende projecten in de gemeente

Wijzigingen en onvoorziene omstandigheden:

- Als ontwikkelingen of gewijzigde kaders gevolgen hebben voor deze meerjarige regionale prestatieafspraken en/of uitvoeringsagenda's, dan gaan partijen met elkaar in overleg en bezien of aanpassing van de afspraken nodig is.
- In het geval één van de partijen niet aan de afspraken kan voldoen, gaan partijen met elkaar in overleg en worden daar waar mogelijk nieuwe afspraken gemaakt.
- Indien een meningsverschil blijft bestaan, dan kan door elk van de partijen mediatie worden ingeroepen om alsnog tot overeenstemming te komen. Daartoe wijst elke partij een mediator aan die samen een onafhankelijk derde kiezen. Indien partijen niet tot overeenstemming komen dan is de gang naar de minister mogelijk.



Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Meerjarige regionale prestatieafspraken Achterhoek 2026 t/m 2029

Beschikbaarheid & betaalbaarheid

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Bron
1.1	Programmering sociale huur	Landelijk • We geven invulling aan de beschikbaarheid van sociale huurwoningen door: 1) het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen, 2) vervangende nieuwbouw en 3) het beter benutten van de bestaande voorraad. • 30% van de nieuwbouw wordt gerealiseerd als sociale huur. Deze doelstelling geldt op niveau van de regio en gemeente (niet op projectniveau).	
		Regionaal • In Woondeal 1.1 wordt afgesproken wat we regionaal van 2025 tot 2035 toevoegen in de sociale huur. In de periode 2025 t/m 2030 (Woondeal 1.0) wordt 30% van de (bruto) nieuwbouwwoningen in de sociale huur gerealiseerd. • Van 2031 t/m 2034 wordt ingezet op een realisatie van minimaal 23% van de (bruto) nieuwbouw in de sociale huur. Wel onder voorwaarden: bereikbaarheid, financiering ORT, ambtelijke capaciteit, stikstofruimte. • Daarnaast zetten we in op adaptief programmeren waarbij in 2027 of 2028 een nieuw behoeftenonderzoek wordt uitgevoerd voor de periode na 2030.	

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Bron
1.1	Programmering sociale huur	Lokaal - Gemeenten en corporaties spreken lokaal met elkaar af hoe de geactualiseerde Woondeal 2025-2034 concreet wordt ingevuld met projecten, jaartallen en aantallen woningen. De totale opgave voor de periode 2025-2034 uit woondeal 1.1 is 146 sociale huurwoningen in de gemeente Oost Gelre. Deze worden gerealiseerd door de corporaties. ProWonen neemt 60% van de opgave voor haar rekening. Dat betekent: 2025 t/m 2030: totale opgave is 152. 60% = 91 sociale huurwoningen (netto toevoeging). 2031 t/m 2034: totale opgave is 92. 60% = 55 sociale huurwoningen, voorkeur netto toevoeging nieuwbouw. Vervangende nieuwbouw kan adaptief worden ingezet. - Hieronder valt het bod uit Woondeal 1.0 om 12 middenhuur te realiseren. - In elke gemeente realiseert ProWonen voor 2030 minimaal 1 geclusterde en/of zorggeschikte woonvorm in de nieuwbouw. - De opgave is groot. Dat betekent dat er uiterlijk in 2031 gestart moet worden met de bouw. Het proces om tot harde plannen te komen beslaat 3 tot 6 jaar. De duur van het proces is afhankelijk van een aantal zaken, zoals wie grondeigenaar en ontwikkelaar is, of partijen gezamenlijk prioriteit aan de opgave geven, of er voldoende bouwers zijn en of omwonenden geen procedure aangaan bij de Raad van State. Om de Woondeal waar te kunnen maken moeten alle plannen in de periode 2026-2028 vorm krijgen. Jaarlijks nemen bij de uitvoeringsagenda een bijlage op, waarin staat wat de stand van zaken is rond de plancapaciteit in het hele werkgebied en per gemeente. Om te komen tot realisatie van de woondeal zijn er meer harde plannen nodig. <i>Partijen spreken af de definities op pagina 11 te hanteren voor een eenduidige indeling van plannen.</i>	

Definities voor planindeling

Status planvorming

Definitie 'harde plannen'

'Harde plannen' zijn vastgestelde plannen waar in beginsel binnen acht weken een omgevingsvergunning voor bouwen wordt afgegeven. Ze zitten in de bouwfase, bouwvoorbereidingsfase (zoals aanbesteding), en/of hebben al een defintieve omgevingsvergunning. Deze plannen zijn concreet en de kans is groot dat ze daadwerkelijk worden uitgevoerd.

Definitie 'zekere plannen'

'Zekere plannen' zijn woningbouwprojecten die al ver gevorderd zijn en waar het woonprogramma van bekend is. Er is een getekende realisatieovereenkomst, samenwerkovereenkomst of koopovereenkomst. De kans dat het project gerealiseerd gaat worden achten partijen zeker. Als er een risico in het vergunningstraject is, wordt dit benoemd. ProWonen heeft intern een *positief haalbaarheidsbesluit* genomen.

Definitie 'zachte plannen'

'Zachte plannen' zijn woningbouwprojecten die onderzocht worden op haalbaarheid. De locatie is bekend en de gemeente heeft het project als wenselijk beoordeeld. Er ligt nog geen concrete woon-programmering. ProWonen heeft een projectinitiatief goedgekeurd waarin ze de ontwikkelrichting aangeeft voor het woonprogramma. Dit is het vertrekpunt om met gemeente en/of initiatiefnemer in gesprek te gaan.

Definitie 'potentiële plannen'

'Potentiële plannen' zijn plannen of locaties die als kans kan worden gezien voor woningbouw-ontwikkeling. Dit kunnen locaties van gemeenten of locaties van andere initiatiefnemers zijn waar het ontwikkelingsproces nog opgestart moet worden. ProWonen heeft voor deze plannen aangegeven geïntereseerd te zijn.

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Bron
1.2	Samenwerking bij de realisatie en versnelling van projecten	Landelijk • Corporaties en gemeenten zoeken elkaar actief op en kijken daarbij over de grenzen van hun eigen gemeente of werkgebied zodat haalbare projecten niet blijven liggen. Gemeenten stimuleren en faciliteren hierbij (bijv. in de vorm van realisatiestimulans, grondbeleid en nieuwe locaties). • Gemeenten zetten in op parallel plannen en voldoende ambtelijke capaciteit om sociale huurprojecten te versnellen. Ook wordt met bestuurlijke inzet, toepassing van instrumentarium en versnelling van (vergunningverlenings) procedures ingezet op het realiseren en versnellen van lopende projecten.	NPA 2025-2035
		Regionaal • De corporaties verkennen met elkaar wat de mogelijkheden zijn om elkaar regionaal te ondersteunen. De uitkomsten worden besproken met de gemeenten.	
		Lokaal • Gemeente en ProWonen erkennen de urgentie en zetten zich actief in om de Woondeal te realiseren. Dit doen we door afspraken te maken over het instrumentarium¹ dat kan worden ingezet om nieuwbouw te versnellen of vlot te trekken, zoals: • ProWonen heeft nu geen grondposities, dus de gemeente en ProWonen zetten zich gezamenlijk in om voldoende ontwikkellocaties te creëren om voldoende harde plannen te realiseren die de investeringsruimte benutten. • Er wordt regionaal gewerkt aan een format voor een anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaars om afspraken te maken over ontwikkellocaties, dit betreft ook de preferente positie van corporaties voor het realiseren van sociale huur. • Gemeenten en corporaties maken lokaal afspraken over de inzet van de realisatiestimulans.	

¹ Denk bij dit soort instrumenten aan actief grondbeleid, inzet van subsidies, etc.

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Bron
1.3	Betaalbare grondprijs	Landelijk • Gemeenten hanteren een heldere bepalingsmethode waaruit blijkt hoe hun sociale grondprijs tot stand komt en geven woningcorporaties hier inzicht in. Gemeenten vragen marktpartijen in de anterieure overeenkomst zich te conformeren aan het grondprijsbeleid van de gemeente ten aanzien van sociale huurwoningen. • Gemeenten zorgen ervoor dat woningcorporaties vroegtijdig worden betrokken bij grondlocaties waar de bouw van sociale huur mogelijk is. Woningcorporaties benutten kansen om zelf grond te verwerven en delen kennis met elkaar over dit proces.	NPA 2025-2035
		Regionaal • Om voldoende sociale huurwoningen te kunnen realiseren gebeurt dit tegen een sociale prijs die een gezonde exploitatie mogelijk maakt.	Regionale Woonagenda 2023-2030
		Lokaal • Gemeenten en corporaties maken lokaal afspraken met elkaar over de grondprijs van sociale huurwoningen: • De gemeente Oost Gelre zal ProWonen voor vaststelling van de grondprijzenbrief consulteren. • Gemeenten en corporaties betrekken elkaar waar mogelijk vroegtijdig t.a.v. mogelijkheden voor grond en/of locaties voor de bouw van sociale huur.	

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Bron
1.4	Aard en kwaliteit van de toevoegingen	Landelijk • We streven ernaar om in 2030 50% conceptueel ² te bouwen. • Gemeenten stimuleren conceptuele woningbouw door hierbij rekening te houden in de planvorming en aanbesteding. Indien nodig nemen zij ook belemmeringen weg die de opschaling van conceptuele bouw vertragen (bijv. aansluiten bij standaardisering uit de sector). Ook kunnen gemeenten met vooraf concreet geformuleerde eisen voor de welstand conceptuele bouwers zekerheid bieden dat hun concepten hierbinnen passen. • Gemeenten zetten in op parkeernormen die aansluiten op het autobezit van de doelgroep. Zo ligt het autobezit van sociale huurders veelal een stuk lager dan het gemiddelde. • Gemeenten en woningcorporaties pakken kansen om circulariteit in sloop/nieuwbouw van woningen te stimuleren, door met biobased materialen te werken en zoveel mogelijk vrijkomend materiaal van de sloop te hergebruiken	NPA 2025-2035 en Gelders kader Toekomst- bestendig Bouwen
		Regionaal • Op regionaal niveau spannen we ons in om meer woningen conceptueel, circulair en biobased te bouwen.	Gelders Kader Toekomst- bestendig Bouwen
1.4	Aard en kwaliteit van de toevoegingen	Lokaal • Gemeenten en corporaties maken lokaal afspraken over conceptuele woningbouw. Daarbij wordt rekening gehouden met zaken als: planvorming, aanbesteding, belemmeringen voor opschaling en standaardisering. • Gemeenten en corporaties kunnen, afhankelijk van plan, project of doelgroep, afspraken maken voor een passende parkeernorm.	Gelders Kader Toekomst- bestendig Bouwen

² **Wat is conceptueel bouwen?** Bij conceptueel bouwen koopt de corporatie bestaande woningconcepten op de markt in, in plaats van zelf nieuwbouwprojecten te ontwikkelen. De corporatie bepaalt als opdrachtgever het wat en waarom van een nieuwbouwproject: het doel van deze huisvesting, het woningtype en de prestatie-eisen aan de woning. Het hoe – de bouwoplossing, de techniek en de materialen – laat de corporatie over aan de markt.

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Bron
1.5	Beter benutten bestaande voorraad	Landelijk We maken concrete plannen in de lokale prestatieafspraken voor de verschillende vormen van beter benutten van de bestaande voorraad (bijv. optoppen, splitsen, transformeren, delen, hospita-verhuur en andere vormen). Waar nodig worden hiervoor de lokale kaders aangepast.	NPA 2025-2035
		Regionaal Vooralsnog geen regionale afspraken.	
		Lokaal • Gemeenten en corporaties maken afspraken met elkaar over het beter benutten van de bestaande voorraad en bekijken de verschillende mogelijkheden, zoals woningsplitsen en optoppen. We maken gebruik van de kennis die in de regio Achterhoek wordt opgedaan. Daar wordt onderzoek gedaan naar het benutten van de bestaande voorraad om woningen te splitsen.	

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Bron
1.6	Monitoring	Landelijk Woningcorporaties en gemeenten bespreken met elkaar tijdens de gesprekken over de uitvoeringsagenda's de projectvoortgang van de nieuwbouw. De uitkomst hiervan wordt doorgegeven door de woningcorporatie in de dPi ³ , hiermee koppelen we de monitoring en de prestatieafspraken aan elkaar.	NPA 2025-2035 en Bijlage 3 van Woondeal 1.1
		Regionaal Vanuit de Woondeal 1.1 zetten we in op procesafspraken en monitoring: • Inbouwen van 3-jaarlijkse regionale monitoring op ijkmomenten. Zo voeren we in 2027/2028 een woningmarktbehoefte onderzoek uit naar sociale huur. • Gebruik maken van halfjaarlijkse regionale monitoring middels de Woon- en Vastgoed-monitor • In beeld brengen van regionale woningbehoefte • Naast monitoring moeten we ook daadwerkelijk kunnen bijsturen. Daarom zetten we in op een drietal adaptieve maatregelen⁴. • In plaats van het neerzetten van 'verplaatsbare woningen', zet de regio liever in op woningen die levensloopgeschikt en toekomstbestendig zijn.	

³ De dPi (de Prospectieve informatie) gaat in op de voornemens van de komende vijf jaren van corporaties.
⁴ De drie adaptieve maatregelen zijn 1) de volgorde en timing van grootschalige nieuwbouwprojecten, 2) het borgen dat in grotere woningbouwplannen gewerkt wordt met een fasering, onder meer te regelen in de anterieure overeenkomsten, 3) een divers en risicobewust grondbeleid.

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Bron
1.6	Monitoring	Lokaal • Gemeenten en corporaties maken lokaal afspraken met elkaar hoe de bouw van sociale woningen wordt gemonitord. Zij overleggen daarom periodiek over de voortgang van de uitvoering van de Woondeals. Dit wordt jaarlijks bijgewerkt in bijlage 1 bij de uitvoeringsagenda. Daarnaast wordt dit ook inzichtelijk in de regionale publiek private monitor die opgezet wordt om de totale woondeal goed te kunnen volgen. • Partijen spreken af dat het bestaande dashboard prestatieafspraken in stand blijft en aangepast wordt aan de regionale meerjarige afspraken 2026-2030 en de nieuwe uitvoeringsagenda's. Deze monitor is voor de drie partijen toegankelijk.	NPA 2025-2035 en Bijlage 3 van Woondeal 1.1

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Bron
1.7	Middenhuur	Landelijk • We spreken een ingroeipad af zodat woningcorporaties kunnen opschalen om de jaarlijkse gewenste realisatie voor middenhuur in 2029 te behalen. • Bij de herijking van de woondeals in 2025 zullen de aantallen van gewenste middenhuurwoningen worden opgenomen. Corporaties dragen bij de realisatie van middenhuur ervoor zorg dat een substantieel deel hiervan behoort tot het lage middenhuursegment.	NPA 2025-2035 en Programma Betaalbaar Wonen
		Regionaal • We brengen de behoefte aan middenhuurwoningen regionaal in beeld als onderdeel van een regionaal woningbehoefte onderzoek.	
		Lokaal • Gemeenten en corporatie maken op basis van een regionaal woningbehoefte onderzoek lokaal afspraken over de bouw van het aantal middenhuurwoningen, eventuele verschuivingen binnen bestaand bezit naar het middenhuursegment en het eventueel gebruik maken van de vrije toewijzingsruimte.	

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Bron
1.8	Ontwikkeling van de woningvoorraad	Landelijk • Het uitgangspunt is dat sloop gepaard gaat met vervangende nieuwbouw en zoveel mogelijk ook met verdichting (rekening houdend met lokale context).	NPA 2025-2035
		Regionaal • Vooralsnog geen regionale afspraken.	
		Lokaal • Gemeenten en corporaties maken lokale afspraken over de groei van de corporatievoorraad. In de financiële haalbaarheid van de afspraken wordt rekening gehouden met verkoop en sloop van woningen • Gemeenten en corporaties kunnen lokaal afspraken maken om te streven naar verdichting. • Lokale prestatieafspraken zijn leidend bij plannen om sociale huurwoningen te verkopen.	

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Bron
1.9	Woonruimte-verdeling en doorstroming	Landelijk • Er zijn geen landelijke afspraken op dit subthema.	
		Regionaal • Regionaal werken we aan een gezamenlijke huisvestingsverordening waarin urgentieregels voor aandachtsgroepen, die zijn aangewezen op sociale huurwoningen, zijn opgenomen. • Alle woningzoekenden die aangewezen zijn op een sociale huurwoning moeten op basis van hun inkomen en huishoudgrootte zoveel mogelijk een vergelijkbare kans op een woning hebben.	Wet VRV en Regionale Huisvestingsverordening

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Bron
1.9	Woonruimte-verdeling en doorstroming	Lokaal • Gemeenten en woningcorporaties hebben een inspanningsverplichting om acties in te zetten die doorstroming bevorderen. Daar zijn uiteenlopende instrumenten voor beschikbaar, zoals vergroten aanbod middenhuur en sociale koop, via voorrangsregelingen, door inzet van verhuiscoach en via het huurbeleid (inkomensafhankelijke huurverhoging). • Partijen spreken af dat ProWonen tijdens de looptijd van deze regionale prestatieafspraken maximaal 15% vrije toewijzingsruimte gebruikt. Daarmee wijst ze minimaal 85% toe aan de doelgroep die op de sociale huur aangewezen is. ProWonen streeft ernaar om binnen de 7,5% vrije toewijzingsruimte te blijven. ProWonen zet de vrije toewijzingsruimte onder andere in voor herstructurering, woningzoekenden met zorgbehoefte, incidenteel voor lage middeninkomens of maatwerk. • Partijen spreken af dat ProWonen gebruik kan maken van de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. ProWonen is er voor de primaire en secundaire inkomens maar ook middeninkomens zijn welkom. Huurders met middeninkomens betalen wel een passende huurprijs. Daarom werkt ProWonen met een inkomensafhankelijke huurverhoging voor de middeninkomens. Hiermee gaan zij een huurprijs betalen die past bij hun inkomen. De extra huurinkomsten die dit oplevert, zet ProWonen in voor de verbetering van haar woningvoorraad. Daarmee valt dit buiten de huursom.	Toewijzingsregels ‘Thuis in de Achterhoek’ en ‘Woninghuren’

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Bron
1.10	Betaalbaarheid	Landelijk - Betaalbaarheid is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De afgelopen jaren zijn er al veel maatregelen genomen op het gebied van betaalbaarheid, met name voor huishoudens met de laagste inkomens (huurverlaging, matiging huurverhoging, geen huurverhoging bij isolatie, aanpassingen regeling huurtoeslag). - Op landelijk niveau zijn afspraken gemaakt over een meer stabiel huurverhogingsbeleid; vanaf 2026 hanteren we voor de maximale jaarlijkse huursomstijging een driejaars inflatie-gemiddelde. Dit beschermt huurders tegen uitschieters in de jaarlijkse huurverhoging en zorgt voor meer stabiele inkomsten voor woningcorporaties. De overlegwet geeft ruimte lokaal afspraken te maken over de huurverhoging. Als extra afspraken leiden tot minder huuropbrengsten, kan de realisatie van de afgesproken opgave onder druk komen te staan. - Om duurzame woningen met een lager energieverbruik beter beschikbaar te maken voor huishoudens met een lager inkomen, wordt de grens voor passend toewijzen voor huurwoningen met een A+ label of hoger eenmalig met € 25 verhoogd (prijspeil 2024).	NPA 2025-2035
		Regionaal Geen afspraken op regionaal niveau.	Diverse (aflopende) lokale Raamovereenkomsten

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Bron
1.10	Betaalbaarheid	Lokaal Betaalbaarheid van woonlasten is een gezamenlijke opgave, denk aan huurlasten, energielasten en gemeentelijke lasten. Partijen zetten zich gezamenlijk in om armoede tegen te gaan. Zo stimuleren gemeenten inwoners om gebruik te maken van de financiële voorzieningen. Daarnaast is er een gezamenlijke aanpak van schuldenproblematiek en zijn er afspraken over maatwerk bij betalingsachterstanden. Zo werken gemeente en Prowonen samen rond Vroegsignalering en kan er hulp geboden worden bij bijvoorbeeld geldzaken.	Diverse (aflopende) lokale Raamovereenkomsten



Ouderen en aandachtsgroepen

Ouderen

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Betrokkenen
2.1.1	Passend Wonen	Landelijk Zowel gemeenten als corporaties zetten in op voldoende passende woningen voor ouderen > 75 jaar en mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte. De landelijke opgave ouderenhuisvesting voor corporaties is 60.000 woningen (40.000 geclusterd en 20.000 zorggeschikt), waarbij corporaties tot en met 2030 jaarlijks € 40 miljoen extra investeren in het levensloopbestendig maken van bestaande woningen in het kader van langer zelfstandig thuis wonen.	Volkshuisvestelijke prioriteiten juni 2023
		Regionaal De behoefte aan verschillende woningtypes voor ouderen is regionaal onderzocht en in beeld gebracht. Deze opgave is onderdeel van het Afsprakenkader Wonen, Welzijn en Zorg in de Achterhoek.	Afsprakenkader Wonen, Welzijn en Zorg in de Achterhoek
		Lokaal Per gemeente is de opgave in beeld en dit is de basis om te bepalen hoeveel woningen per woningtype de komende jaren moet worden toegevoegd. Deze toevoegingen volgen vanuit transformatie van de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw.	Lokale woonzorgvisies

Het regionale afsprakenkader geeft de volgende opgave aan:

	Realisatie <2031			Realisatie > 2030		
	Zorggeschikt	Geclusterd	Nultreden	Zorggeschikt	Geclusterd	Nultreden
Oost Gelre	85	30	305	0	0	0

50% van de opgave is volgens de nationale prestatieafspraken voor de corporatie en 50% voor andere partijen. De verdeling tussen de Woonplaats en ProWonen wordt nader bepaald.

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Betrokkenen
2.1.2	Langer zelfstandig thuis wonen	Landelijk Gemeenten en corporaties hebben inspanningsverplichting om ouderen te betrekken voor input in het proces van realiseren van geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen, als ook bij lokale bewustwordingscampagnes en informatievoorziening.	NPA 2025-2035
		Regionaal Om ouderen in staat te stellen om langer zelfstandig thuis te wonen, leggen we accenten bij geclusterd bouwen, bij de transformatie van woningen en op het verstrekken van informatie en voeren van gesprekken die ouderen in staat stellen om hun zelfstandigheid te behouden. Als regionaal speerpunt richten wij ons op de inrichting van zorgzame buurten (woonzorgzones) en wijken in de Achterhoek. Daarvoor willen wij buurtverbinders of een soortgelijke functie of rol aanstellen.	Comfortabel Thuis Praat Vandaag Over Morgen Afsprakenkader Wonen, Welzijn en Zorg in de Achterhoek
		Lokaal Lokaal maken we afspraken hoe we actief op de woningvoorraad sturen met accent op geclusterd wonen en uitvoering geven aan programma's zoals Comfortabel Thuis, Heerlijk Thuis in Huis en Praat Vandaag Over Morgen. Streven hierbij is dat ouderen worden betrokken bij het proces van realiseren van geclusterd bouwen.	

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Betrokkenen
2.1.3	Doorstroming	Landelijk Gemeenten en corporaties hebben inspanningsverplichting voor acties die passend wonen en doorstroming bevorderen. Deze acties worden vastgesteld in de lokale prestatieafspraken.	NPA 2025-2035
		Regionaal Zowel vanuit corporaties (Comfortabel Thuis) als vanuit gemeenten en netwerk veerkracht ouderen (Praat Vandaag Over Morgen) voeren van gesprekken met ouderen over langer zelfstandig thuis wonen. Deze gesprekken kunnen op korte of lange termijn leiden tot doorstroming. Daar waar belemmeringen van praktische of financiële aard zijn bij de behoefte om te verhuizen, worden deze in beeld gebracht en wordt lokaal bekeken welke kansen er zijn om belemmeringen weg te nemen door gezamenlijke financiering van woningcorporaties en gemeenten. Daarnaast wordt regionaal in beeld gebracht wat de verhuisbewegingen van ouderen zijn om mogelijke beleidsinterventies vast te kunnen stellen.	Comfortabel Thuis Praat Vandaag Over Morgen
		Lokaal - Gemeenten en corporaties maken afspraken rondom het stimuleren van doorstroming van ouderen. Waar mogelijk worden proactief belemmeringen weggenomen om de doorstroming te bevorderen. - Vanuit de regionale toewijzingsregels hebben corporaties de mogelijkheid om 50% van de woningen met voorrang toe te wijzen aan huurders die een woning (sociale huur) in de kern (woonplaats) achterlaten. Dit draagt bij aan doorstroming binnen een kern.	

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Betrokkenen
2.1.4	Visie	Landelijk Gemeenten hebben de opdracht om een integrale woonzorgvisie op te stellen waarin zij inspelen op de woon- en zorgbehoeften van ouderen en aandachtsgroepen.	Nationaal programma Een Thuis voor Iedereen
		Regionaal - In de Achterhoek is het uitvoeringsplan Wonen, Welzijn en Zorg in de Achterhoek opgesteld waarin gemeenten, woningcorporaties, zorg- en welzijn-organisaties en andere partners samenwerken aan een toekomstbestendig woon- en leefklimaat voor ouderen en aandachtsgroepen. Een speerpunt is de inrichting van zorgzame buurten en wijken in de Achterhoek waarin inwoners samenwerken met informele en formele organisaties. - Het afsprakenkader ouderenhuisvesting is ook onderdeel van het uitvoeringsplan waarin de ouderenhuisvestingsbehoefte per gemeente als opgave is weergegeven.	Uitvoeringsplan Wonen, Welzijn en Zorg in de Achterhoek
		Lokaal Gemeenten en corporaties maken afspraken vanuit de regionale en lokale woonzorgvisie voor voldoende geschikte woningen voor ouderen. Dat zijn: nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen⁵. In Oost Gelre wordt hierbij aangehaakt op het Platform Wonen Welzijn Zorg met het oog op de gezamenlijke verantwoordelijkheid om te sturen op het creëren van zorgzame woongemeenschappen.	

⁵ De definities zijn opgenomen in het Afsprakenkader Wonen, Welzijn en Zorg in de Achterhoek. In de praktijk gebruiken we in onze regio naast nultredenwoning ook vaak de term levensloopgeschikt of levensloopbestendig. Hiermee bedoelen we: een woning waarin bewoners kunnen blijven wonen als hun levensomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door ouderdom, ziekte of handicap.

Aandachtsgroepen

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Betrokkenen
2.2.1	Woning-toewijzing	Landelijk Het opstellen van een Huisvestingsverordening door alle gemeenten, waarmee zij met voorrang woningen toewijzen aan urgente aandachtsgroepen op basis van de Rijksdefinities.	Nationaal programma Een Thuis voor Iedereen
		Regionaal Het opstellen en toepassen van een regionale Huisvestingsverordening als basis voor hoe aandachtsgroepen en urgenten aan een woning komen, inclusief inrichting regionale urgentiecommissie. Hierbij zijn voor de meeste doelgroepen de twee regionale woonruimteverdeelsystemen in de regio het middel, waarbij de corporaties uitvoering geven aan de toewijzing en verhuur van de woningen.	Regionale Huisvestingsverordening
		Lokaal De regionale huisvestingsverordening gebruiken we als basis voor de woningtoewijzingen aan aandachtsgroepen binnen de gemeente.	

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Betrokkenen
2.2.2	Statushouders	Landelijk Asielzoekers worden vergunninghouders op het moment dat ze een verblijfsvergunning krijgen. Gemeenten ontvangen tweemaal per jaar een taakstelling voor de toewijzing van vergunninghouders en voeren deze uit in samenwerking met de corporaties.	Brieven taakstelling huisvesting Rijks-overheid
		Regionaal In het Regionaal Plan Huisvesting Vluchtelingen Achterhoek hebben gemeenten regionaal afspraken o.a. over de huisvesting van statushouders gemaakt. De taakstelling van statushouders en asielzoekers k�n worden uitgeruild, maar gemeenten hebben daarbij aangegeven geen extra statushouders te willen huisvesten. De wijze waarop statushouders worden gehuisvest in de regio, is mede afhankelijk van nog te maken keuzes in het traject van de Regionale Huisvestingsverordening en de ontwikkelingen in de landelijke wetgeving (zoals de herziening van de Huisvestingswet).	Regionaal plan huisvesting vluchtelingen Achterhoek Regionale Huisvestingsverordening
		Lokaal Op lokaal niveau geven gemeenten en corporaties invulling aan de huisvesting van vergunninghouders op basis van de taakstelling die het Rijk tweemaal per jaar vaststelt. Corporaties en gemeenten stemmen hierover gezamenlijk af, rekening houdend met de lokale woningvoorraad en mogelijkheden. Daarnaast gaan gemeente en corporatie in gesprek over hoe ze invulling kunnen geven aan tussenvoorzieningen.	

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Betrokkenen
2.2.3	Evenredige verdeling (fair share)	Landelijk Het programma Een Thuis voor Iedereen schrijft voor dat afspraken gemaakt worden over een evenredige verdeling (fair share) van de aandachtsgroepen over de regio's en gemeenten. Dit wordt vastgelegd in de Wet versterking regie volkshuisvesting.	Wet versterking regie volkshuisvesting
		Regionaal Regionaal maken we afspraken over een fair share verdeling voor aandachtsgroepen. Die voeren we uit binnen de vastgestelde kaders en aantallen die zijn opgenomen in de regionale woonzorgvisie.	Afsprakenkader Wonen, Welzijn en Zorg in de Achterhoek
		Lokaal Lokaal maken we afspraken over de uitvoering van de fair share verdeling. De verhouding van evenredige verdeling tussen regulier woningzoekenden en aandachtsgroepen wordt jaarlijks door de corporatie gemonitord en ambtelijk en bestuurlijk besproken.	



Leefbaarheid

Meerjarige regionale prestatieafspraken Achterhoek 2026 t/m 2029

Leefbaarheid

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Betrokkenen
3.1	Sociale leefbaarheid	Landelijk Kwetsbare wijken worden aangepakt door een integrale aanpak onder regie van de gemeente. In tripartite verband maken partijen op lokaal niveau afspraken over de gezamenlijke inzet op het verbeteren van de (sociale) leefbaarheid (gebiedskeuze, instrumenten, integraal wijkbudget, ontmoeting en sociaal beheer, MOG).	NPA 2025-2035
		Regionaal Geen regionale afspraken op dit subthema.	
		Lokaal Partijen spreken af dat de gemeente het onderwerp leefbaarheid terug laat komen in het volkshuisvestingsprogramma. Hierbij is oog voor ontmoetingsplekken, maar ook voor andere vitale voorzieningen (de sociale basis infrastructuur). De gemeente pakt de regie op het onderwerp leefbaarheid. We spreken af dat we het onderwerp leefbaarheid meer proactief oppakken in plaats van reactief op problemen.	

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Betrokkenen
3.2	Investerin- gen in sociale leefbaar- heid	Landelijk Corporaties moeten jaarlijks 75 miljoen extra investeren in activiteiten die bijdragen aan de sociale samenhang en ontmoeting in de wijk tussen bewoners (bijv. buurt- en wijkbeheer, schuldhulpverlening, wijk- en buurtactiviteiten).	NPA 2025-2035
		Regionaal Geen regionale afspraken op dit subthema.	
		Lokaal Gemeenten en corporaties bepalen samen hoe en waar ze het budget voor leefbaarheid inzetten. Denk hierbij ook aan de realisatie en exploitatie en beheer van ontmoetingscentra. Hierin is een koppeling met het thema Wonen, Welzijn en Zorg en de opgave geclusterd wonen.	

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Betrokkenen
3.3	Borgen vitaliteit en toekomst- bestendig- heid van buurten en dorpen	Landelijk Geen landelijke afspraken op dit subthema.	
		Regionale afspraak • We voeren het gesprek met elkaar over hoe een vitale, inclusieve gemeenschap eruitziet en welke mix we dan nodig hebben. Hierbij hebben we ook oog voor de toenemende woon-zorgvraag en uitstroom van kwetsbare groepen en vindt plaats op verschillende niveaus (wijk-buurt-woonzorg-zone-complex). • Het realiseren van een breed aanbod van woningen dat past bij een veranderende vraag: de woningvoorraad is in veel kernen en buurten relatief veelzijdig.	Regionale woonagenda
		Lokaal In elke gemeente wordt in 2026 voor minimaal één kern een kernvisie opgesteld om zicht te krijgen op de kansen en knelpunten. Hierbij betrekken we ketenpartners.	

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Betrokkenen
3.4	Veiligheid	Landelijk Wetsvoorstel gebruik persoonsgegevens corporaties om escalatie van woonoverlast te voorkomen is in de maak.	
		Regionaal Geen regionale afspraken op dit thema.	
		Lokaal Op het moment dat het wetsvoorstel een wet wordt, wordt lokaal bepaald in hoeverre we hier gebruik van maken ten behoeve van de leefbaarheid.	



Duurzaamheid

Duurzaamheid

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Betrokkenen
4.1	Aardgasvrij	Landelijk Tot en met 2035 moeten 450.000 corporatiewoningen aardgasvrij worden gemaakt.	NPA 2025-2035
		Regionaal De gemeenten nemen de regie om ervoor te zorgen dat ze eind 2026 een warmteplan hebben waarin corporaties actief meedenken. Er is afstemming over de planning, maatregelen en gebieden van het aardgasvrij maken.	
		Lokaal Gemeenten en corporaties verkennen lokaal waar koppelkansen liggen (t.a.v. verduurzamingsplannen corporatie en wijk-/dorpsuitvoeringsplannen) en hoe verschillende planningen op elkaar kunnen aansluiten. De samenwerking is gericht op het delen van informatie, het benutten van gezamenlijke uitvoeringskracht en het voorkomen van dubbel werk of belemmeringen.	

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Betrokkenen
4.2.	Net-congestie	Landelijk Netcongestie is een belangrijk vraagstuk met grote invloed op de doorgang van projecten. Het is belangrijk dat gemeenten en corporaties hierin gezamenlijk optrekken, onder andere richting netbeheerders.	NPA 2025-2035
		Regionaal Een afvaardiging van gemeenten en corporaties uit de regio verdiept zich gezamenlijk in dit onderwerp en zoekt naar mogelijke alternatieve oplossingen. Hierbij maken ze gebruik van de Leidraad Netbewust verduurzamen.	
		Lokaal Gemeente en Corporatie stemmen de planning af met Liander.	

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Betrokkenen
4.3	Sturen op warmte-vraag-reductie	Landelijk In de Nationale Prestatieafspraken zijn verschillende zaken afgesproken over het verbeteren van woningen en het sturen op de warmtevraagreductie. Denk hierbij aan: • Alle woningen met slechte energielabels (E, F en G) zijn eind 2028 uit het corporatiebezit. • Na 2034 zijn ongeveer 75-80% van de woningen klaar om aangesloten te worden op een duurzame warmtebron.	NPA 2025-2035
		Regionaal Geen regionale afspraken op dit subthema.	
		Lokaal Corporaties geven een jaarlijkse terugkoppeling aan gemeenten en Huurdersverenigingen hoe het gaat met het uitfaseren van de slechte labels en het warmtereductiepad ⁶ .	

⁶ We sluiten hierbij zoveel mogelijk aan bij bestaande monitoringsinstrumenten.

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Betrokkenen
4.4	Klimaat-adaptatie en onderhoud	Landelijk Partijen gaan in gesprek over de gebiedsgerichte aanpak van hittestress en wateroverlast en het handelingsperspectief om deze problematiek te adresseren. Woningcorporatie, huurder en gemeente dragen voor deze aanpak een gedeelde verantwoordelijkheid en gaan hierover in gesprek.	NPA 2025-2035
		Regionaal Geen afspraken op regionaal niveau.	
		Lokaal Corporatie en gemeente trekken samen op (waarbij de gemeente de regierol heeft) bij projecten en zoeken koppelkansen, waarbij gemeenten hier beleid op hebben gemaakt dan wel gaan maken. Daarnaast stemmen ze samen af welke projecten en wijken prioriteit hebben.	

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Betrokkenen
4.5	Soorten-ManagementPlan (SMP)	Landelijk Het Rijk zet in op de versnelling van (pre)Soorten Management Plannen (SMP's). Hiervoor zijn middelen beschikbaar gesteld voor gemeenten en provincies.	NPA 2025-2035
		Regionaal Geen afspraken op regionaal niveau.	
		Lokaal Corporaties hebben er, in het kader van de versnelling van de isolatieopgave, baat bij als gemeenten SMP's hebben. Gemeenten zorgen ervoor dat ze, in samenwerking met de corporatie, aan de slag gaan met het opstellen van de SMP's. Gemeenten en corporaties maken een planning op dit onderdeel.	

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Betrokkenen
4.6	Duurzame (ver)bouw	Landelijk Corporaties en gemeenten zetten in op het verminderen van het gebruik van nieuwe grondstoffen (50% minder primaire grondstoffen voor 2030) en zetten meer in op circulair. Dit kan bijvoorbeeld door middel van biobased bouwen, 1-op-1 hergebruikte materialen of gerecycled materiaal.	NPA 2025-2035
		Regionaal Corporaties en gemeenten wisselen kennis uit, kijken welke pilots er gedaan kunnen worden en hoe we hierbij van elkaar kunnen leren. Dit doen we via de Cirkelregio Achterhoek.	
		Lokaal Corporaties, gemeenten en huurdersverenigingen stemmen af wat voor afspraken lokaal gemaakt worden op dit thema.	

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Betrokkenen
4.7	Toekomstbestendig bouwen	Landelijk Geen landelijke afspraken op dit subthema.	
		Regionaal Op Gelders niveau wordt het Gelders kader Toekomstbestendig Bouwen vastgesteld als handreiking voor projecten.	
		Lokaal Gemeente en corporatie kijken hoe ze dit richtinggevende kader kunnen gebruiken binnen de projecten.	

Aantekeningen



Meerjarige regionale prestatieafspraken Achterhoek 2026 t/m 2029

De meerjarige regionale prestatieafspraken zijn tot stand gekomen in samenwerking met de Achterhoekse woningcorporaties, de aangesloten huurdersverenigingen en de Achterhoekse gemeenten.