

Uitvoeringsagenda 2026-2027 Oost Gelre

‘Samen werken aan wonen, welzijn en leefbaarheid’

Onderdeel meerjarige regionale prestatieafspraken Achterhoek 2026-2030



Inleiding

Vanuit de landelijke politiek zien we een toenemende behoefte aan regie en sturing op de volkshuisvesting. Met gezamenlijke meerjarige prestatieafspraken 2026 t/m 2029 gaan 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 beschrijven de middellange termijn koers en richting op basis van de Nationale prestatieafspraken en de regionale woonafspraken (regionale woonagenda, woondeal en aanpak wonen, zorg en welzijn). De regionale afspraken zijn op lokaal niveau uitgewerkt in een concrete tweejarige uitvoeringsagenda. Met deze afspraken willen we de beoogde lange termijn effecten afstemmen en bewaken en daarbij voldoende ruimte behouden om in te spelen op de veranderende omgeving en de lokale context. Dit doen we op basis van transparantie en vertrouwen. Periodiek vindt ambtelijk en bestuurlijk tripartite overleg plaats over de ontwikkelingen en voortgang van de projecten/ acties uit deze tweejarige uitvoeringsagenda. Als blijkt dat gedurende de uitvoeringsperiode omstandigheden dusdanig wijzigen dat afspraken niet meer nagekomen kunnen worden of andere afspraken gewenst zijn, dan besluiten we gezamenlijk om de deze uitvoeringsagenda aan te passen.

1 december 2025 te Lichtenvoorde,

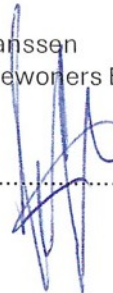
De heer G. Teselink
Wethouder gemeente Oost Gelre


.....

De heer G. Kaplan
Directeur De Woonplaats


.....

De heer J. Janssen
Voorzitter Bewoners Belangenvereniging Bastion '95
Groenlo


.....

Algemeen Thema – Samenwerking

Actielijn	Afspraak	Start	Eind	Verantwoordelijke
Gezamenlijke prestatieafspraken Oost Gelre	Partijen hebben de intentie om in het licht van de totale gemeentelijke woonopgaven toe te werken naar gezamenlijke prestatieafspraken met de woonpartners in Lichtenvoorde (ProWonen en huurdersvereniging Lichtenvoorde) en zullen hiertoe concrete stappen zetten om de samenwerking verder te onderzoeken en vorm te geven.			

Thema 1 – Beschikbaarheid & betaalbaarheid

Actielijn	Afspraak	Start	Eind	Verantwoordelijke
1.1 Programmering sociale huur	Tussen 2025 en 2035 is de ambitie van de gemeente om in totaal 855 woningen (bruto) te realiseren. De ambitie voor de bijdrage sociale huur vanuit de beide woningcorporaties (DWP en ProWonen) is 30% sociale huur t/m 2030 en 23% sociale huur van 2031 t/m 2034.			
	DWP draagt bij aan de realisatie van 79 sociale huurwoningen voor de periode vanaf 2027 tot 2035 en stemt hierover jaarlijks af met de gemeente.			
	De Woonplaats en de gemeente werken in 2026 en 2027 actief samen aan de planvorming voor: 40 sociale huurwoningen in Eefsele Es, 9 sociale huurwoningen op locatie van vm school 't Palet, 33 appartementen op de Molenberglocatie.			

	Partijen maken per project afspraken over planning, besluitvorming en benodigde randvoorwaarden.			
	Partijen stemmen in 2026 en 2027 met ProWonen de woningbouwprogrammering op gemeentelijk niveau af en vertalen deze naar concrete projecten en programma's. Afstemming vindt plaats via het reguliere overleg en wordt vastgelegd in een gezamenlijke programmeringsnotitie.			
	Partijen hanteren zoveel mogelijk bestaande monitoringinstrumenten om de voortgang van de afspraken te bewaken. Jaarlijks rapporteren zij gezamenlijk aan het Rijk en de Provincie over de voortgang van de Woondeal en de lokale prestatieafspraken.			
1.2 Samenwerking bij de realisatie en versnelling van projecten	De gemeente en DWP maken afspraken over de inzet van de realisatiestimulans waarbij het doel is om de sociale woningbouw binnen de gemeente te stimuleren. De realisatiestimulans is bedoeld voor het dekken van de publieke onrendabele toppen in projecten en per project vindt hierover overleg plaats met de betrokken partners ter bevordering van de realisatie van het project waarbinnen in die gevallen dus betaalbare koop- en huurwoningen worden gerealiseerd.			
1.3 Betaalbare grondprijs	DWP wordt vooraf geconsulteerd bij de jaarlijkse herijking van de gemeentelijke grondprijzennotitie.			
1.4 Aard en kwaliteit van de toevoegingen	DWP en de gemeente gaan actief in gesprek over de kansen en mogelijkheden van conceptuele bouw op de locaties Molenberg, Eefseler Es en 't Palet. Beide partijen brengen hun expertise en randvoorwaarden in en verkennen gezamenlijk de haalbaarheid, met als doel om innovatieve bouwvormen te versnellen. De gemeente – als ontvangende partij – hanteert hierbij een positieve grondhouding en faciliteert waar mogelijk.			
	Indien het gemeentelijk parkeerbeleid een belemmering vormt voor de realisatie van woningbouwprojecten, onderzoeken DWP en de			

	gemeente gezamenlijk de mogelijkheden voor maatwerk met als doel om tot een optimale planontwikkeling te komen.			
1.5 Beter benutten bestaande voorraad	Partijen pakken lokaal de handschoen op als het gaat om kamergewijze bewoning en hierbij wordt gebruik gemaakt van het Platform Wonen Welzijn Zorg. Daarnaast onderzoeken de gemeente en DWP gezamenlijk, in afstemming met de andere gemeenten in de regio Achterhoek, de kansen en knelpunten van deelwonen, waaronder friends-contracten, kamergewijze bewoning en hospitaverhuur. De uitkomsten van dit onderzoek worden ingebracht in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma, waarbij beide partijen een positieve grondhouding hanteren ten aanzien van innovatieve woonvormen voor diverse doelgroepen en spreken af om concrete vervolgstappen te formuleren op basis van de onderzoeksresultaten.			
1.6 Monitoring	Gemeenten en corporatie maken afspraken over hoe de bouw van sociale woningen, waaronder nultrede-, zorggeschikte en geclusterde woningen, wordt gemonitord. Zij overleggen daarom periodiek over de voortgang van de uitvoering van de Woondeals.			
	Gemeente gaat periodiek in gesprek met beide woningcorporaties over de woningbouwprogrammering en de monitoring en zij hanteren hierbij een kwalitatieve benadering waarbij zorgzame woongemeenschappen boven aantallen gaan.			
1.7 Middenhuur	In het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma brengt de gemeente de behoefte aan middenhuurwoningen in beeld. Op basis van de behoefte maakt de gemeente nadere afspraken met DWP hoe in deze behoefte kan worden voorzien door bijv. middenhuurwoningen te bouwen of door gebruik te maken van de vrije toewijzingsruimte aan deze doelgroep (van 7,5 naar 15%).			
1.8 Ontwikkeling van de woningvoorraad	DWP heeft geen voornemens tot verkoop of sloop van sociale huurwoningen. DWP kan in uitzonderlijke gevallen besluiten om een			

	sociale huurwoning te verkopen (bijv. de laatste woning in een VvE complex) en rapporteert hierover aan de gemeente.			
1.9 Woonruimte-verdeling en doorstroming	DWP start met de pilot Comfortabel Thuis waarmee we ouderen aanschrijven om in gesprek te gaan over hun huidige woonsituatie en de kansen en mogelijkheden van doorstroming naar een geschikte passende woning. Gefaseerd en afhankelijk van het aanbod passende woningen wordt de pilot ingevoerd in Groenlo.			
	Partners kijken bij het thema doorstroming vanuit het perspectief van de totale woningvoorraad			

Thema 2 – Ouderen en aandachtsgroepen

2.1. Ouderen

Actielijn	Afspraken	Start	Eind	Verantwoordelijke
2.1.1 Passend wonen	In het vastgestelde Ouderenhuisvestingskader is voor Oost Gelre de woonopgave: 85 zorggeschikt, 30 geclusterd en 305 nultreden. Komende tijd gaan we met elkaar afspraken maken over de verdeling per kern via het gezamenlijke overleg met ProWonen en de gemeente. Van deze aantallen doet de corporatiesector 50% (m.u.v. nultrede). De Woonplaats gaat onderzoeken welke van deze aantallen zorggeschikt en geclusterd zij kan realiseren op de Molenberg. Marga Klompe wordt betrokken bij deze gesprekken binnen het project door DWP. E.e.a. krijgt een plek in het volkshuisvestingsprogramma voor de gemeente Oost Gelre.			
2.1.2 Langer zelfstandig thuis wonen	Binnen het Platform Wonen Welzijn Zorg werken met alle partners samen aan het verder ontwikkelen en realiseren van zorgzame woongemeenschappen.			

2.1.3 Doorstroming	Gemeente neemt initiatief om met doorstromingsprogramma van de provincie aan de slag te gaan, wat kan betekenen dat er ook verhuiscoaches en buurtverbinders worden ingezet in nauwe afstemming met DWP. Samenwerking is essentieel bij het opgang brengen van de doorstroming.			
2.1.4 Visie	Partijen gaan de samenwerking gebiedsgericht organiseren met het aanwijzen van woonzorgcirkels voor zorgzame buurten en in dit kader bepalen zij wat er van iedere partij wordt verwacht. Dit wordt verwerkt in het volkshuisvestingprogramma voor de gemeente Oost Gelre.			

2.2 Aandachtsgroepen

Actielijn	Prestatie	Start	Eind	Verantwoordelijke
2.2.1 Woningtoewijzingen	Platform Wonen Welzijn Zorg wordt in 2026 benut om het gesprek over kamergewijze bewoning van de aandachtsgroepen verder te onderzoeken, waarbij niet alleen gekeken wordt naar de huisvesting maar ook naar zorg en ondersteuning binnen een veerkrachtige wijk.			
2.2.2 Woonwagenbewoners	Gemeente en DWP maken nadere afspraken op basis van behoefteonderzoek onder naar woonwagenstandplaatsen over het ontwikkelen en het toewijzen van nieuwe woonwagenstandplaatsen.			
2.2.3 Statushouders	De doorstroomlocatie in Winterswijk blijft behouden. De gemeente onderzoekt of er naast de doorstroomlocatie in Winterswijk nog een extra locatie bij gevonden kan worden. Partners gebruiken het reguliere afstemmingsoverleg om terug en vooruit te kijken in de realisatie van de taakstelling in relatie tot de capaciteit in HAR en de doorstroming naar regulier sociale huurwoningen. Op het moment dat partners merken dat de			

	taakstelling niet gehaald wordt gaan zij tijdig met elkaar in overleg.			
2.2.4 Evenredige verdeling (fair share)	Lokaal worden er nadere afspraken gemaakt over de uitvoering van de fair share verdeling op basis van de regionale huisvestingsverordening.			
	De verdeling tussen verhueringen aan regulier woningzoekenden en aandachtsgroepen wordt jaarlijks door de corporatie gemonitord en ambtelijk en bestuurlijk besproken.			

Thema 3 – Leefbaarheid

Actielijn	Afspraak	Start	Eind	Verantwoordelijke
3.1 Sociale leefbaarheid / Investerings in sociale leefbaarheid	In het Platform Wonen Welzijn Zorg worden de leefbaarheidsopgaven op niveau van gebied/ wooncomplex in beeld gebracht en uitgewerkt. De huurdersvereniging wordt hierbij aangehaakt en haalt de signalen op bij de huurders. Dit krijgt eveneens een plek in het volkshuisvestingsprogramma.			
3.2 Veiligheid	In Oost Gelre wordt het kernteamoverleg benut voor verwarde personen en zorgmijders waarbij aangehaakt wordt bij de regionale insteek, in aansluiting op werkwijze politie. Partijen willen toe werken naar een goed afsprakenkader, liefst op regionaal niveau. Komt er geen regionaal kader, dan wordt gekozen voor lokaal maatwerk.			

Thema 4 – Duurzaamheid

Actielijn	Afspraak	Start	Eind	Verantwoordelijke
4.1 Aardgasvrij	DWP en HV worden vroegtijdig betrokken bij het opstellen van het warmte en koude programma. DWP gaat deelnemen in de			

	klankbordgroep voor het warmteprogramma. We willen hiermee bereiken dat we agenda's en investeringen goed op elkaar afstemmen.			
4.2 Aanpak energiearmoede	In 2026 verkennen we de concrete samenwerking voor het tegengaan en aanpakken van energiearmoede waarbij we gebruik maken van elkaars kennis, kunde en kracht.			
4.3 Netcongestie	Gemeente en Corporatie stemmen ieder hun eigen planning af met Liander op tactisch/ operationeel niveau. Zij houden elkaar op de hoogte en zoeken waar mogelijk gezamenlijke afstemming.			
4.4 Sturen op warmtevraagreductie	De gemeente en DWP organiseren in het najaar van 2026 een themasessie duurzaamheid waarin we elkaar breed in tripartite verband bijpraten over onze acties.			
	Per kwartaal praten DWP en gemeente elkaar informeel bij over de beleidsontwikkelingen, de monitor EFG labels en onze inzet op het gebied van duurzaamheid.			
4.5 Klimaatadaptatie en onderhoud	Het gemeentelijk klimaatprogramma wordt in 2026 uitgewerkt in een uitvoeringsplan. We gebruiken dit document samen met DWP gebiedsvisie als instrument om tripartite in gesprek te gaan over het aanpakken van klimaatrisico's.			
	De gemeente en DWP verkennen de haalbaarheid van een pilot om SROI doelstellingen te koppelen aan groenprojecten (bijvoorbeeld bijv. tuinonderhoud bij mutatiwoningen van DWP). De gemeente neemt hierin het initiatief in samenwerking met Fijnder.			

4.6 Soortenmanagementplan (SMP)	De gemeente heeft het SMP regionaal aanbesteed bij een extern adviesbureau. DWP wordt geïnformeerd en betrokken bij de voortgang van het SMP.			
4.7 Duurzame (ver)bouw	Partijen informeren elkaar en wisselen kennis uit over de beleidsontwikkeling en toepassing op gebied van circulair (ver)bouwen. In de ALV 2026 van de HV agenderen we het onderwerp circulariteit in het kader van kennisoverdracht en bewustwording bij huurders. DWP neemt hierin het initiatief.			
4.8 Toekomstbestendig bouwen	Gemeente en DWP treden in een zo vroeg mogelijk planstadium met elkaar in gesprek over hoe we de verschillende ambities uit het kader toekomstbestendig bouwen kunnen afwegen tegen de betaalbaarheid van onze projecten. Partners passen op met het stapelen van ambities om zo de woningbouw betaalbaar te houden.			