

Uitvoeringsagenda 2026-2027 Winterswijk

‘Samen werken aan wonen, welzijn en leefbaarheid’

Onderdeel meerjarige regionale prestatieafspraken Achterhoek 2026-2030



HUURDERSVERENIGING
WINTERSWIJK

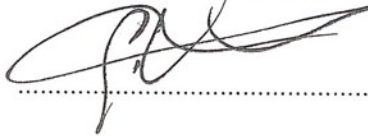


Inleiding

Vanuit de landelijke politiek zien we een toenemende behoefte aan regie en sturing op de volkshuisvesting. Met gezamenlijke meerjarige prestatieafspraken 2026-2030 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.

9 december 2025 te Winterswijk,

De heer G.E. Visser
Wethouder gemeente Winterswijk


.....

De heer G. Kaplan
Directeur De Woonplaats


.....

Mevrouw J. te Lindert
Voorzitter Huurdersvereniging Winterswijk


.....

Thema 1 – Beschikbaarheid & betaalbaarheid

Actielijn	Afspraak	Start	Eind	Verantwoordelijke
1.1 Programmering sociale huur	Voor de periode 2025-2035 heeft de gemeente Winterswijk de ambitie om 1.403 woningen te bouwen.			
	De Woonplaats (DWP) zet zich in voor de bouw van in totaal 371 woningen, waarvan het merendeel sociale huurwoningen, in de periode 2025-2035.			
	De komende twee jaar realiseert DWP de volgende sociale huurwoningen *: - Burgemeester Bosmastraat transformatie, 23 appartementen - Europalaan herstructurering fase 2, 41 appartementen - Kleine Parallelweg herstructurering, 8 appartementen - Kleine Parallelweg fase 2 herstructurering, 12 appartementen - Hakkelerkampstraat, 11 eengezinswoningen - Weurden, 6 appartementen *Europalaan herstructurering fase 1, 28 appartementen worden eind 2025 opgeleverd			
	Gemeente en DWP onderzoeken de haalbaarheid van de plannen: - De Rikker, ca. 18 grondgebonden woningen - Narcisstraat, 12 grondgebonden woningen - Noteboomstraat, 20 appartementen/ grondgebonden woningen - Spoorzone in samenwerking met Marga Klompe, 60 woningen zorggeschikte/ geclusterde appartementen			

1.2 Samenwerking bij de realisatie en versnelling van projecten	De gemeente betreft de DWP vroegtijdig bij eventuele aankoopproces van bouwgrond in verband met de opgave sociale huurwoningen.			
	In plannen waar de kans zich voordoet en bij nieuwe plannen (zachte plannen) wordt zoveel mogelijk ingezet op conceptuele woningen uit het project Bouwstromen. Potentiële locaties voor de Bouwstromen worden door DWP in beeld gebracht. Vroegtijdig worden tussen partijen op projectniveau afspraken gemaakt over diverse aspecten in de planvorming (o.a. aanbesteding, standaardisering, beeldkwaliteit).			
	Gemeente onderzoekt of en hoe de subsidie 'realisatiestimulans' mogelijk terug kan vloeien naar de sociale huursector.			
1.3 Betaalbare grondprijs	Gemeente neemt DWP vroegtijdig mee bij nieuwe vaststelling van de grondprijzenbrief/notitie en de sociale grondprijs.			
	Gemeente en DWP zetten het periodieke transformatieoverleg voor afstemming en voortgang van de woningbouwprojecten voort.			
1.4 Aard en kwaliteit van de toevoegingen	Voor ontwikkelingen waar De Woonplaats in afwijking van het geldend parkeerbeleid een lagere parkeernorm wil hanteren, kan zij bij de aanvraag een onderbouwde motivering overleggen waarom in dat geval kan worden afgeweken van de geldende parkeernorm. Op basis hiervan zal de gemeente afwegen of voldoende is gemotiveerd dat er voldoende parkeergelegenheid zal zijn en dat er geen onaanvaardbare parkeerhinder is te verwachten voor en van dat het plan. Daarbij kunnen onder andere een rol spelen: het beoogde woonconcept, de beoogde woondoelgroep en de wijze waarop hun mobiliteitsbehoefte is ingevuld, de omgeving waarin de ontwikkeling gelegen is en de wijze waarop de risico's bij het onverhoopt toch ontstaan van parkeerproblemen worden beheerst.			

1.5 Beter benutten bestaande voorraad	Gemeente en DWP gaan in gesprek over de mogelijke inzet van instrumenten om de bestaande woningvoorraad beter te benutten, hiervoor wordt een brownpapersessie georganiseerd.			
	Op basis van de evaluatie kamergewijze verhuur (pilot in de gemeente Aalten) door DWP en de brownpapersessie tussen de gemeente Winterswijk en DWP gaan beide partijen in gesprek over de mogelijke inzet van instrumenten om de bestaande woningvoorraad beter te benutten.			
1.6 Monitoring	Gemeente en DWP monitoren de voortgang van de uitvoering van de woondeals en de wettelijke taakstelling huisvesting statushouders in de bestuurlijke en ambtelijke overleggen. Indien het vastloopt wordt bijgestuurd.			
1.7 Middenhuur	Gemeente en DWP brengen de behoefte van de doelgroep voor middenhuur beter in beeld.			
	Op basis van de behoefte van de doelgroep middenhuur maken gemeente en DWP afspraken om in deze behoefte te voorzien. Dit kan zijn: - verschuivingen binnen het bestaande bezit; - gebruik maken van de vrije toewijzingsruimte; - nieuwbouw aantal woningen middenhuur.			
1.8 Ontwikkeling van de woningvoorraad	Gemeente en DWP zetten in op nieuwbouw van sociale huurwoningen voor de groei van een passende sociale huurwoningvoorraad.			
	Bij nieuwbouw van sociale huur kunnen voor de financiële haalbaarheid afspraken worden gemaakt over eventuele sloop of verkoop.			
	In verband met de krapte op de woningmarkt verkoopt de DWP in principe geen sociale huurwoningen. Alleen in incidentele gevallen kan hiervan worden afgeweken. De huurdersvereniging wordt hierover geïnformeerd in het tripartite overleg.			

1.9 Woonruimte-verdeling en doorstroming	We monitoren de cijfers uit het woonruimteverdeelsysteem (50% aanbod en 50% loting).			
	In het tweede kwartaal presenteren we de woonruimteverdelingscijfers in het bestuurlijk tripartite overleg.			
	Partijen stemmen in met de mogelijkheid van het oprekken van extra vrije toewijzingsruimte van 15%. Dit houdt in dat DWP maximaal 15% van de vrijkomende sociale huurwoningen mag toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens voor passend toewijzen. Het percentage wordt jaarlijks gemonitord. De gemeente en huurdersvereniging worden jaarlijks geïnformeerd.			

Thema 2 – Ouderen en aandachtsgroepen

2.1. Ouderen

Actielijn	Afspraken	Start	Eind	Verantwoordelijke
2.1.1 Passend wonen	Gemeente en DWP gaan in 2026 de woonzorgcirkels aanwijzen en maken voor deze gebieden afspraken over de afstemming in de programmering van wonen, zorg en welzijn			
	De totale opgave ouderenhuisvesting t/m 2040 voor de gemeente Winterswijk bestaat uit: - Nultredenwoningen 537 - Geclusterde woningen 243 - Zorggeschikte woningen 106			
	DWP wil zich inspannen voor de nieuwbouw ontwikkeling van 20 zorggeschikte en 40 geclusterde appartementen voor senioren op de locatie Spoorzone met Marga Klompe.			
	De resterende opgave geclusterd wonen gaan partijen zoveel mogelijk realiseren door transformatie van bestaand vastgoed.			

	De gemeente, DWP en huurdersvereniging verkennen gezamenlijk welke afspraken zij kunnen maken over exploitatie, beheer en ondersteuning, om zowel nieuwe als bestaande ontmoetingsruimten optimaal te benutten en te versterken binnen de opgave van geclusterd wonen.			
	Gemeente en DWP en huurdersvereniging gaan de ontmoetingsfunctie voor de complexen De Sleswijk en Wamelinkhof verder onderzoeken waarbij ook gekeken wordt naar de invulling en het beheer.			
2.1.2 Langer zelfstandig thuis wonen en bevorderen doorstroming	DWP onderzoekt in afstemming met de gemeente of de pilot Comfortabel Thuis een reguliere werkwijze gaat worden om de doorstroming van senioren te bevorderen.			

2.2 Aandachtsgroepen

Actielijn	Prestatie	Start	Eind	Verantwoordelijke
2.2.1 Woningtoewijzingen	Gemeente en DWP houden de reeds gemaakte afspraken over huisvesting aandachtsgroepen aan (housing first/ crisiswoning/convenantwoningen) in afwachting van de regionale huisvestingsverordening.			
	Als de regionale huisvestingsverordening is vastgesteld kijken gemeente en DWP hoe de bestaande afspraken hierin opgaan en maken indien nodig nieuwe afspraken.			
	Gemeente en DWP evalueren het doel, de inzet en de opbrengst van het instrument 'welkomsgesprekken' dat wordt toegepast bij de toewijzing van sociale huurwoningen aan nieuwkomers.			
2.2.3 Statushouders	Gemeente en DWP geven op lokaal niveau invulling aan de huisvesting van statushouders 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 de huisvestingsmogelijkheden.			
	Gemeente en DWP monitoren maandelijks de toewijzingen aan statushouders in sociale huurwoningen en gaan vroegtijdig in gesprek als de verwachting is dat de taakstelling zonder extra inspanningen niet gehaald zal gaan worden. De huurdersvereniging wordt door de gemeente en DWP geïnformeerd.			
	De gemeente continueert de tussenvoorziening, te weten een doorstroomlocatie. Over de doorstroming en de vervolghuisvesting (in relatie tot de taakstelling) in een sociale huurwoning vindt tijdige afstemming plaats met de corporatie.			
2.2.4 WMO afspraken	Gemeente en DWP maken WMO afspraken waarin o.a. aandacht is voor scootmobielbergingen, de financiering, de toewijzing en de beschikbaarheid.			

Thema 3 – Leefbaarheid

Actielijn	Afspraak	Start	Eind	Verantwoordelijke
3.1 Sociale leefbaarheid / Investerings in sociale leefbaarheid	Gemeente, DWP en Huurdersvereniging organiseren (indien mogelijk met stakeholders) een of meerdere werksessie(s) om gebiedskennis met elkaar uit te wisselen over leefbaarheid en sociale veerkracht van wijken/ complexen. Het doel is om te achterhalen waar opgaven zich bevinden en waar samenwerking mogelijk is om tot een verbetering te komen.			
	De periodieke contactmomenten tussen de gemeentelijke werkgroep voor wijkaanpak en de huurdersvereniging (elk kwartaal) zetten we voort.			

3.2 Investerings in sociale veiligheid	Naar aanleiding van een werksessie met DWP, gemeente, huurdersvereniging en stakeholders over leefbaarheid wordt in een vervolggerek uitgewisseld welke interventies op leefbaarheid gewenst en haalbaar zijn. Daarbij wordt er naar gestreefd om zoveel mogelijk elkaars krachten te bundelen qua kennis, capaciteit en middelen.			
3.3 Veiligheid	Zodra het wetsvoorstel 'Gebruik persoonsgegevens corporaties' akkoord is zetten gemeente en DWP in op het vroegtijdig delen van persoonsgegevens ten behoeve van de leefbaarheid. Er worden met betrokken partijen (waaronder ook zorgverleners) werkafspraken gemaakt die bij voorkeur worden vastgelegd in een convenant.			

Thema 4 – Duurzaamheid

Actielijn	Afspraak	Start	Eind	Verantwoordelijke
4.1 Aardgasvrij	Gemeente haakt de DWP actief aan bij het opstellen van het lokale warmteprogramma.			
	Gemeente deelt de (investeringsplanning) Openbare Ruimte planning met DWP in het kader van koppelkansen voor de energietransitie en klimaatadaptatie.			
	DWP deelt jaarlijks de aardgasvrij percentages van de bestaande voorraad (sociale huurwoningen) in Winterswijk met de gemeente.			
4.3 Netcongestie	DWP deelt jaarlijks de hoeveelheid E/F/G woningen van de bestaande voorraad (sociale huurwoningen) in Winterswijk met de gemeente en huurdersvereniging.-			
	We organiseren een themasessie duurzaamheid in september 2026 waarin we elkaar breed in tripartite verband bijpraten over onze acties.			

Definitief 22-10-2025

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	Gemeente zet het bomenplan voort in andere wijken en daarbij wordt actief ingezet op het betrekken van huurders.			
	Gemeente gaat de tuincoaches inzetten voor het vergroenen van de tuinen/afkoppelen van regenwater en betreft hierbij DWP en de huurdersvereniging om te bepalen waar de urgentie is.			
4.6 Soortenmanagementplan (SMP)	De gemeente Winterswijk werkt samen met woningcorporatie De Woonplaats aan het ecologische onderzoeksdeel van een soortenmanagementplan (SMP).			
4.7 Duurzame (ver)bouw	DWP en gemeente werken aan beleid voor circulariteit en informeren partijen hierover in tripartiteverband. Op initiatief van DWP organiseren we in 2026 een presentatie in de ALV over circulariteit met de huurdersvereniging en huurders.			
4.8 Toekomstbestendig bouwen	DWP maakt na de realisatie van het project (11 eengezinswoningen) aan de Hakkelerkampstraat, een evaluatie van de duurzaamheidsambities en deelt deze met de Huurdersvereniging en Gemeente.			