

# Uitvoeringsagenda 2025 Oost Gelre

*Behorend bij de raamovereenkomst prestatieafspraken  
Berkelland, Bronckhorst, Oost Gelre  
2022 – 2025*



**Gemeente Oost Gelre  
Wooncorporatie ProWonen  
Huurdersvereniging Lichtenvoorde**

26 november 2024

## Over de uitvoeringsagenda 2025

### *De wereld verandert razendsnel*

Er zijn verschillende ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op de uitvoering van de afspraken uit deze uitvoeringsagenda. We houden rekening met ontwikkelingen vanuit de Rijksoverheid zoals de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting, Wet betaalbare huren, de spreidingswet, de geüpdate woondeals en de Omgevingswet. De impact van de verschillende wijzigingen varieert en is nog niet volledig in te schatten. Ook in 2025 blijft dit onderwerp van gesprek tussen de drie partijen.

### *De opgave om de woondeal tot en met 2030 te realiseren is groot en niet eenvoudig*

We merken dat het tot harde nieuwbouwplannen komen trager gaat dan dat we wensen. Daarmee wordt de haalbaarheid van de ambitie van de gemeente en de corporatie onder druk gezet. We zetten in 2025 ons als partijen *extra* in om tot een grotere en hardere planvoorraad te komen. Daarbij nemen we de integrale vraagstukken mee zoals huisvesten van aandachtsgroepen, de vergrijzing, klimaatadaptatie en leefbare wijken. Complexe vraagstukken die we met elkaar met aandacht moeten aanpakken.

### *Raamovereenkomst loopt volgend jaar af*

In 2022 hebben de gemeenten (Berkelland, Oost Gelre en Bronckhorst), ProWonen en de huurdersverenigingen gezamenlijk meerjarige prestatieafspraken gemaakt. Daar zijn ook woningcorporatie Sité, ook actief in de gemeente Bronckhorst, en huurdersvereniging Siverder bij betrokken. De afspraken liggen vast in de raamovereenkomst 2022-2025. Elk jaar actualiseren we de bijbehorende uitvoeringsagenda voor de opvolgende twee jaar, waarin we concrete activiteiten en werkzaamheden vastleggen voor die jaren. Elke gemeente in het werkgebied van ProWonen heeft een eigen uitvoeringsagenda.

Deze uitvoeringsagenda is voor één jaar: 2025. Niet alle onderdelen uit de raamovereenkomst komen terug in deze uitvoeringsagenda. Dit heeft te maken met het feit dat sommige onderdelen al gereed zijn of dat bepaalde onderdelen reguliere werkzaamheden zijn. In de uitvoeringsagenda staan de afspraken die opgepakt worden in 2025. De voortgang van zowel de raamovereenkomst als uitvoeringsagenda's houden partijen sinds 2022 gezamenlijk bij in het dashboard Prestatieafspraken.

In 2024 hebben er zes lokale overleggen plaatsgevonden tussen de gemeente Bronckhorst, de huurdersverenigingen en ProWonen om de stand van zaken rond de uitvoeringsagenda 2024-2025 te bespreken en de uitvoeringsagenda voor 2025 op te stellen. De wens van de drie partijen is om de afspraken uit de uitvoeringsagenda zo concreet mogelijk te maken. Dit was een uitdaging maar het is gelukt om een uitvoeringsagenda voor te leggen waar de drie partijen zich in kunnen vinden. Ook heeft ProWonen haar taken en verantwoordelijkheden op de verschillende onderwerpen zo duidelijk mogelijk weergegeven. Dit is van belang in de huidige tijd, waarin ze investeringskeuzes moet maken.

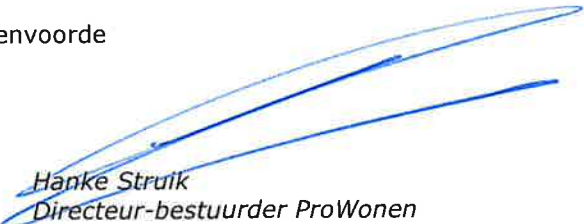
In deze uitvoeringsagenda corresponderen de nummers in de kolom 'nr.' in de tabellen met de nummers uit de raamovereenkomst 2022-2025.


### *Opstellen nieuwe raamovereenkomst*

Volgend jaar werken we aan het opstellen van nieuwe meerjarige prestatieafspraken voor de periode vanaf 2026. Binnen de regio Achterhoek zijn veel gezamenlijke afspraken of zijn regionale afspraken in ontwikkeling. Er is de brede wens tussen partijen het proces van prestatieafspraken efficiënter in te richten, zodat er meer tijd beschikbaar is om gericht te sturen en samen te werken op de uitvoering van de gemaakte afspraken. Daarom verkennen de Achterhoekse corporaties, gemeenten en huurdersverenigingen begin 2025 wat de mogelijkheden zijn om een verbeteringslag te maken en op welke manier we dit kunnen realiseren.

Aldus ondertekend op 19 december 2024 te Lichtenvoorde

  
Bart Porskamp  
Wethouder gemeente Oost Gelre

  
Hanke Struik  
Directeur-bestuurder ProWonen

  
Alphons Klein Hemmink  
Voorzitter Huurdersvereniging Lichtenvoorde

## 1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Voldoende passende woningen voor onze huurders en woonlasten die goed aansluiten bij het inkomen blijft een belangrijk speerpunt, net als de afgelopen jaren. Om de betaalbaarheid te borgen werkt ProWonen sinds 2024 met een tweehurenbeleid. Hierdoor borgen we dat er een keuzevrijheid is voor huurders en de woning betaalbaar is. Dit tweehurenbeleid is in 2024 geëvalueerd en bijgesteld.

De druk op de woningmarkt is dit jaar verder toegenomen en is nog steeds hoog. Er stromen meer kleine huishoudens in en de vergrijzing onder onze huidige huurders neemt toe. Dit vraagt om meer passende woningen. In 2023 zijn de woondeals getekend vanuit de Nationale prestatieafspraken. Al in maart 2024 vroeg het ministerie aan de provincie om met de regio Achterhoek voor de periode 2025-2030 en 2031-2035 aanvullende woondealafspraken te maken. Het woningtekort in Nederland loopt verder op en de provincie ziet de Achterhoek als kansrijke regio om meer woningen te realiseren. Voor de periode 2025-2030 is de ouderenhuisvestingsopgave binnen de huidige woondeal in aantallen uitgewerkt. Daarnaast is een aanvullende woondeal gemaakt voor de periode 2031-2035. Deze worden begin 2025 getekend. Het is een flinke opgave en vraagt onze volle aandacht: zodat we niet alleen kwantitatief onze doelstellingen halen, maar zeker ook kwalitatief. Met alleen nieuwbouw krijgen we niet voldoende toegankelijke woningen. Daarom zetten we bij herstructurering ook in op het ombouwen van woningen naar toegankelijke woningen.

Raamovereenkomst	Actie
1.1.2 Woonprogrammering	<p>In de woondeal 2022-2030 is afgesproken dat ProWonen 135 nieuwbouwwoningen bouwt. In 2024 heeft ProWonen 15 extra flex/conceptbouwwoningen geboden om in de Woondeal op te nemen. Het voornemen is om deze in 2025-2026 te plaatsen en hiermee sneller meer beschikbare woningen te bieden.</p> <p>Dit is een totaal van 150 woningen.</p> <p>In de periode 2022-2023 zijn 29 woningen door terugkoop, bestemmingswijziging (van zorg naar reguliere huur) en nieuwbouw toegevoegd aan de woningportefeuille in Oost Gelre. In 2024 is geen nieuwbouw opgeleverd. <i>De restantopgave vanuit de Woondeal 2025-2030 is daarmee 121 woningen.</i></p> <p>30% van de restopgave 2025-2030 bevindt zich in een hardere fase, namelijk Pastoor van Arsschool en Flierbos</p>

	<p>Dat is een laag percentage. Daarom werken de gemeente en ProWonen de woondeals in programmering per kern en potentiële locaties voor nieuwbouw verder uit om in 2025 tot ongeveer 50% van de opgave in harde plannen te komen. Gemeente en ProWonen organiseren een volkshuisvestelijke urgentietafel. Daarin zetten we stappen:</p> <p>1: Komen tot een soepel vergunningsproces.  2: Inzet beschikbare capaciteit  3: Slaagkansen locaties: In het laatste kwartaal van 2025 weten gemeente en ProWonen welke locaties met prioriteit opgepakt worden, zodat we kunnen versnellen.</p> <p>Voorwaarde om tot realisatie te komen is beschikbaarheid en betaalbaarheid van de locaties. Daarin zijn zowel gemeente als ontwikkelaars gesprekspartner.</p>
1.1.2 Woonprogrammering	In 2025 worden in Zieuwent 9 nultrade woningen gesloopt en 10 nultrade woningen teruggebouwd.
1.1.2. Woonprogrammering	In 2025 wordt de nieuwbouw Flierbos en Pastoor van Arsschool locatie verder voorbereidt. Oplevering 2026. Totaal 40 woningen. In 2025 worden in Zieuwent 10 vervangende nieuwbouwwoningen opgeleverd.
1.1.2. Woonprogrammering	Om de woningvoorraad te vergroten wordt door ProWonen woningsplitsing in 1 of meerdere wooneenheden onderzocht op haalbaarheid. De gemeente werkt actief mee in een soepel vergunningsproces.
Woonprogrammering	Vanuit gezamenlijk belang wil ProWonen samen met de gemeente een plan opstellen om haar preferente positie te borgen bij het ontwikkelen van nieuwbouw. Dit heeft specifiek betrekking op locaties die niet in eigendom zijn van de gemeente. We zoeken hierbij naar de juridische mogelijkheden om randvoorwaarden vast te leggen waaraan ontwikkelaars moeten voldoen als zij 30% sociale huurwoningen bouwen. Denk hierbij aan bv typologie, kosten, positie et cetera. Deze kaders leggen ProWonen en de gemeente schriftelijk vast en is uiterlijk in het tweede kwartaal gereed.
1.1.4 Flexibele woningen	In 2023 zijn ProWonen en de drie gemeenten gezamenlijk gestart om in totaal 175 hoogwaardige, duurzame en verplaatsbare woningen te realiseren op verschillende locaties. Voor de gemeente Oost Gelre is de opgave 30 woningen. De gemeente organiseert voor 1 maart 2025 locatie(s) voor 30 flexwoningen onder voorbehoud van beschikbare grond. We spreken af dat we intensief met elkaar samenwerken. Gemeente en ProWonen werken samen aan de voorwaarden en juiste processtappen, geven samen participatie vorm. De woningen worden volgens het toewijzingsbeleid van ProWonen verdeeld. In principe is ongeveer een derde bestemd voor jongeren tot 27 jaar, een derde voor statushouders en een derde voor lokaal woningzoekenden. Deze afspraken zijn vastgelegd in de intentieovereenkomst die ProWonen en de gemeente in de herfst van 2024 hebben gesloten.

## 2. Duurzame kernen

Er is politiek en maatschappelijk een aandacht voor duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulair grondstoffengebruik. Naast een gezonde, comfortabele woning en woonomgeving hangen betaalbare woonlasten voor de huurders van ProWonen hier nauw mee samen. In de periode 2024-2025 worden de woningen met een EFG label verduurzaamd die ProWonen niet voor 2030 sloop. ProWonen vervangt projectmatig warmte installaties voor hybride- of warmtepompen. Door de planning van projecten openbare ruimte van de gemeente, ProWonen en Liander op elkaar afstemmen zet ProWonen verdere stappen om woningen van het aardgas af te halen.

De eerste pilot projecten om in de bestaande bouw biobased materialen te gebruiken zijn van start gegaan, binnen de regionale samenwerking 'Samen Biobased bouwen'.

<b>Raamovereenkomst</b>	<b>Actie</b>
2.1.1 Verduurzaming Woningvoorraad	In 2025 gaat ProWonen: <ul style="list-style-type: none"><li>- 130 woningen verduurzamen in de gemeente Oost Gelre. De verduurzaming van een deel van deze woningen is in 2024 gestart en wordt in 2025 opgeleverd of worden in 2025 opgestart en in 2026 opgeleverd.</li><li>- op 415 woningen zonnepanelen plaatsen in ons hele werkgebied. Dit aantal is lager dan we voorheen hadden verwacht (600 woningen) vanwege de onzekerheid over de salderingsregeling. Dit aantal komt tot stand door bij renovatie, mutatie en individuele verzoeken van de huurder.</li></ul>
2.1.2 Netcongestie	Netcongestie is in de komende jaren een blijvend probleem. De gemeente en ProWonen stemmen hierover met elkaar af en maken een gezamenlijke planning in het eerste kwartaal van 2025. Vooruitlopend op het warmte- en koude programma neemt de gemeente ProWonen mee in de ontwikkelingen.
2.3.1 Klimaatadaptatie	ProWonen en de gemeente brengen samen in kaart waar netcongestie en potentiële 'klimaat' problematiek zoals wateroverlast bij grote regenbuiten, kan ontstaan. Het delen van de juiste informatie over de ondergrondse inrichting (gasleidingen, riolering, waterafvoer, elektriciteitskabels et cetera) is belangrijk zodat hier bij onderhoud, projecten en de ontwikkeling van portefeuillestrategieën rekening mee kan worden gehouden. In Q1 wil ProWonen graag om tafel met de betreffende ambtenaren, waarbij de gemeente initiatiefnemer is, zodat in Q2 op papier staat hoe ProWonen en de gemeente elkaar op de hoogte houden van de ondergrondse inrichting. Zo vinden we elkaar bij koppelkansen en kunnen we anticiperen op het veranderende klimaat.

### 3. Wonen en zorg

Het aantal zelfstandig wonende ouderen in ons huurdersbestand neemt de komende jaren flink toe. Daarnaast is er toenemende druk op de sociale huurvoorraad door de huisvesting van aandachtsgroepen. Het is van belang dat we passende woonvormen (onder andere levensloopbestendig, geclusterde of nieuwe (tussen)woonvormen) binnen ons aanbod hebben voor deze groepen huurders.

In het wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting staat dat de gemeente vanaf 2026 verplicht is een volkshuisvestingsprogramma op te stellen, waar de woonzorgvisie voor aandachtsgroepen en ouderen in opgaat. In de woonzorgvisie worden de woon- en zorgbehoeften en de woonopgaven voor aandachtsgroepen én ouderen in kaart gebracht. ProWonen stelde in 2024 een visie op rond wonen en zorg. Om de groeiende groep huurders met een zorg- of begeleidingsvraag ook in de toekomst goed te laten wonen, moeten we de handen ineenslaan. Daarom betrekken we zorg- en welzijnspartners.

Raamovereenkomst	Actie
3.1.2. Huisvesting kwetsbare groepen in wijken	Vanuit de regionale woonzorgvisie wordt in 2025 de opgave van de huisvesting van aandachtsgroepen in de verdeling over de regio beschreven. De gemeente, ProWonen en betreffende zorgpartijen vertalen de opgave naar het werkgebied, uitgaande van fair-share.
3.2.1 Woonzorgagenda	ProWonen maakt zich zorgen over het langer thuis wonen en de vergrijzing van de bevolking. De gemeente heeft haar gemeentelijke woonzorgvisie opgesteld. Ook ProWonen stelt haar visie op hoe zij naar wonen en zorg aankijkt. De volgende stap is met elkaar de visies delen. ProWonen kan slechts deels aan de oplossing van de diverse vraagstukken bijdragen. Gemeente en ProWonen stellen gezamenlijk met andere (zorg)partijen in 2025 een lokale uitvoeringsagenda op en werken hierbij intensief samen.
3.2.4. Levensloopbestendig	In de Woondeal 2025-2035 is de opgave voor ouderenhuisvesting gesplitst in het toevoegen van nultrede, geclusterd en zorggeschikte woningen. In 2024 is de opgave in beeld gebracht. Per kern kijkt gemeente, samen met de corporatie en zorgpartijen in 2025 waar geclusterd of zorggeschikt wonen toegevoegd of versterkt kan worden.
3.3.1 Statushouders	De gemeente Oost Gelre vult een deel van haar huisvestingsopgave van statushouders in met een Hotel Accommodatie Regeling (HAR). In samenwerking met ProWonen en de Woonplaats is de gemeente verantwoordelijk voor de vervolghuisvesting. Een ander deel van de statushouders vindt rechtstreeks via de woningcorporaties een woning. ProWonen en de gemeente voelen samen de noodzaak om vanwege alle ontwikkelingen te zoeken naar andere, desnoods onorthodoxe oplossingen zodat een achterstand van de opgave voorkomen kan worden. Zo huisvest ProWonen al minderjarige statushouders in eengezinswoningen. Hierbij ontvangen zij begeleiding.

#### 4. Leefbare wijken en kernen

De directe woonomgeving, de burens en de voorzieningen in een wijk of kern hebben invloed op het woongeluk en de gezondheid van onze huurders. Een vitale woonomgeving draagt bij aan prettig wonen voor onze huurders. Daarom vinden we het belangrijk te weten wat er speelt in buurten. Hiervoor zetten we buurtbeheerders in. Zo maken we laagdrempelig contact met onze huurders. Een toename van kwetsbare groepen in de wijk, kan ervoor zorgen dat de leefbaarheid onder druk komt te staan. Voor alle partijen is het daarom van belang dat we samenwerken, rollen en verwachtingen afstemmen en dat deze partijen inzetten op leefbaarheidssignalen uit wijken.

<b>Raamovereenkomst</b>	<b>Actie</b>
100% samen	In juli 2025 hebben de gemeente en ProWonen gekeken waar kwetsbare wijken aanwezig zijn en maken, indien nodig, een plan van aanpak met daarin de taken en rolverdeling.