

Uitvoeringsagenda 2025 Berkelland

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



**Gemeente Berkelland
Wooncorporatie ProWonen
Huurdersvereniging De Naobers
Huurdersvereniging Borculo-Ruurlo**

27 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 proces om te komen tot harde plancapaciteit trager verloopt dan wenselijk is. En harde plancapaciteit is nodig om nieuwe woningbouwplannen te kunnen realiseren. Hierdoor komt de haalbaarheid van de ambitie van de gemeente en de corporatie onder druk te staan. We zetten in 2025 ons als partijen *extra* in om de harde plancapaciteit te vergroten. Naast het vergroten van de harde planvoorraad besteden we in 2025 ook de nodige aandacht aan integrale vraagstukken zoals huisvesten van aandachtsgroepen, de gevolgen van de vergrijzing, maar ook zaken als klimaatadaptatie, netcongestie en de leefbaarheid van de 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 Berkelland, 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 verbeterslag te maken en op welke manier we dit kunnen realiseren.

Aldus ondertekend op 19 december 2024 te Borculo


Joost van Oostrum
Burgemeester gemeente Berkelland


Hanke Struik
Directeur-bestuurder ProWonen


Henny Timmermans
Voorzitter Huurdersvereniging
Borculo Ruurlo


Frits Jansink
Voorzitter Huurdersvereniging de
Naobers

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. Bij dit beleid is het inkomen en de hoogte van de huur zoveel mogelijk is afgestemd. 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. In deze woondealafspraken worden naast aantallen ook afspraken gemaakt over toekomstbestendig bouwen en de woonopgave voor ouderen. Deze geactualiseerde woondealafspraken worden in Q2 van 2025 getekend. Het is een flinke opgave en vraagt onze volle aandacht. Het gaat er om dat we zowel kwantitatief onze doelstellingen halen, maar zeker ook kwalitatief. Deze kwalitatieve doelstellingen kunnen we niet met nieuwbouw alleen halen. Daarom zetten we ook bij herstructurering in op het ombouwen van woningen naar toegankelijke en toekomstbestendige woningen.

Raamovereenkomst	Actie
1.1.2 Woonprogrammering	<p>In de woondeal 2022-2030 is afgesproken dat ProWonen 231 nieuwbouwwoningen realiseert. In 2024 heeft ProWonen 50 extra flex/conceptbouwwoningen geboden om in de Woondeal op te nemen. Het voornemen is om deze in 2025-2026 te plaatsen en sneller meer beschikbare woningen te bieden. Dit is een totaal van 281 woningen.</p> <p>In de periode 2022-2024 zijn 58 woningen door terugkoop, bestemmingswijziging (van zorg naar reguliere huur) en nieuwbouw toegevoegd aan de woningportefeuille in Berkelland.</p> <p><i>De restantopgave vanuit de Woondeal 2025-2030 is daarmee 223 woningen.</i></p> <p>In de huidige planvoorraad heeft alleen het plan Spoorstraat Borculo de status van hard plan.</p>

	<p>Gemeente en ProWonen werken de woondeals in programmering per kern en in potentiële locaties voor nieuwbouw verder uit met als doel om in 2025 tot ongeveer 50% van de restopgave in harde plannen te krijgen.</p> <p>Gemeente en ProWonen organiseren een volkshuisvestelijke urgentietafel. Daarin zetten we stappen om de focus te leggen op de realisatie van de plannen. Doel van deze urgentietafel is:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1: prioritering van locaties 2. signaleren en oplossen van belemmeringen 3. komen tot een soepel en snel vergunningsproces 4. inzet voldoende capaciteit. 5. het verkrijgen van inzicht in de slaagkansen van alle locaties met sociale woningbouw. <p>In het laatste kwartaal van 2025 weten gemeente en ProWonen welke locaties met prioriteit opgepakt worden, zodat we kunnen versnellen. 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	<p>In 2025 worden 15 woningen gesloopt.</p> <p>12 nultrade nieuwbouwwoningen worden aan de Spoorstraat, te Borculo opgeleverd. 6 Woningen zijn met voorrang toegewezen aan ouderen die een niet levensloopbestendige huurwoning achterlaten. De overige woningen zijn regulier toegewezen.</p>
1.1.2. Woonprogrammering	<p>Om de woningvoorraad te vergroten wordt door ProWonen woningsplitsing in meerdere (on)zelfstandige wooneenheden onderzocht op haalbaarheid.</p> <p>De gemeente spant zich in om actief mee te werken aan een soepel vergunningsproces.</p>
1.1.2. Woonprogrammering	<p>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.</p> <p>Deze kaders leggen ProWonen en de gemeente schriftelijk vast en is uiterlijk in het tweede kwartaal gereed.</p>
1.1.4 Flexibele woningen	<p>In 2023 zijn ProWonen en de drie gemeenten gezamenlijk gestart om in totaal 175 hoogwaardige, duurzame en verplaatsbare woningen te realiseren op verschillende locaties.</p> <p>De gemeente heeft drie locaties geselecteerd in Borculo, Neede en Ruurlo voor 80 woningen. Voorafgaand hebben zij een intentieovereenkomst gesloten over de voorwaarden en het proces om tot de bouw van de woningen te komen. De ontwikkelingen zijn begonnen met een participatieproces met de buurt, waarin zij meesprak over de indeling van het terrein. Partijen verwachten begin 2025 te starten met de ruimtelijke procedures om de plaatsing van de woningen mogelijk te maken. Naar verwachting zullen ze in het voorjaar van 2026 klaar zijn voor verhuur.</p> <p>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. Daarnaast komen op dezelfde plekken in totaal vijftien woningen voor Oekraïense ontheemden. Deze worden eigendom van de gemeente en zij wijst de woningen toe. ProWonen doet het beheer.</p> <p>De huidige intensieve samenwerking zetten we voort.</p>

2. Duurzame kernen

Er is maatschappelijk aandacht voor duurzaamheid, klimaatadaptie 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 sloopt. 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'.

Raamovereenkomst	Actie
2.1.1 Verduurzaming Woningvoorraad	In 2025 gaat ProWonen: <ul style="list-style-type: none"> • 201 woningen verduurzamen in de gemeente Berkelland. 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. • op 415 woningen zonnepanelen plaatsen in ons hele werkgebied. Dit aantal is lager dan ProWonen voorheen had verwacht (600 woningen) vanwege de onzekerheid over de salderingsregeling. Dit aantal komt tot stand door bij renovatie, mutatie en individuele verzoeken van de huurder.
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. ProWonen is afhankelijk van de gemeente voor de juiste informatie over de ondergrondse inrichting (gasleidingen, riolering, waterafvoer, elektriciteitskabels et cetera). Voor ProWonen is het belangrijk over de juiste informatie te beschikken, 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.
2.1.9 Versterken samenwerking op het gebied van energiearmoede en gedragsverandering	We denken hierbij aan: <ul style="list-style-type: none"> • standaardaanbod voor huurders bespaarhulp aan huis + witgoedregeling • standaard voor huurders filmpje energiebesparing van het energieloket aanbieden • extra aandacht voor statushouders: uitleg over Nederlandse energiesysteem

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 zorggeschikte woonvormen) binnen ons aanbod hebben voor deze groepen huurders. Daarnaast is het van belang dat partijen aandacht hebben voor de leefbaarheid voor deze groepen in de wijken.

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. Om de groeiende groep huurders met een zorg- of begeleidingsvraag ook in de toekomst goed te laten wonen, moeten de verschillende partijen de handen ineenslaan. Daarom betrekken de gemeente en ProWonen samen 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 stelt haar gemeentelijke wonen, welzijn en zorgvisie op waar ProWonen haar medewerking aan verleent. In het eerste kwartaal van 2025 wordt de visie definitief gemaakt. Dit is een verantwoordelijkheid van meerdere partijen. ProWonen kan slechts deels aan de oplossing bijdragen. In het tweede kwartaal van 2025 bepalen wij met elkaar welke partijen we moeten betrekken bij de verdere uitvoering, door middel van een agenda, en hoe het proces gaat verlopen. ProWonen en de huurdersverenigingen dragen hier graag aan bij.
3.2.4. Levensloopbestendig	In de te sluiten Woondeal 2025-2035 wordt 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	Gemeente en ProWonen zijn samen verantwoordelijk voor de huisvesting en sociale begeleiding van statushouders. Inmiddels hebben gemeente en ProWonen afspraken gemaakt over kamergewijze verhuur aan volwassen statushouders. Drie of vier statushouders, afhankelijk van het aantal slaapkamers, delen de woning. Daarnaast hebben gemeente en ProWonen afspraken gemaakt met D3. D3 huisvest en begeleidt in opdracht van voogdijinstelling Nidos minderjarige statushouders. Inmiddels is er op een aantal plekken gerealiseerd. Bij een positieve evaluatie (uiterlijk eerste helft 2025) van kamergewijze verhuur breiden we het aantal plekken uit. ProWonen en de gemeente voelen samen de noodzaak om vanwege alle ontwikkelingen te zoeken naar andere, desnoods onorthodoxe oplossingen die snel bijdragen aan het oplossen van het vraagstuk. Ook zijn ProWonen en de gemeente in gesprek over in totaal 175 hoogwaardige, duurzame en verplaatsbare woningen te realiseren op verschillende locaties. Hierin is ook woonruimte voorzien voor statushouders (zie 1.1.4).

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.

Raamovereenkomst	Actie
100% samen	In juli 2025 hebben de gemeente en ProWonen een plan van aanpak opgesteld waarin is vastgelegd wie welke taak heeft in kwetsbare wijken (rolverdeling en samenwerking). Hierbij zijn de kernenvisies het uitgangspunt. Dit doen de drie partijen in nauwe samenwerking.
4.1.1 Zicht op de wijk en koppelkansen	De gemeente, huurdersverenigingen en ProWonen bepalen in het deel van 2025 welke wijk in dit jaar extra aandacht nodig heeft. De veerkrachtkaarten zijn een van de mogelijkheden om te bepalen welke wijk dit nodig heeft. Een andere mogelijkheid is het koppelen aan andere projecten. Denk aan Neede Noord Oost. In september 2025 vindt de wijkschouw plaats in de wijk die in 2025 extra aandacht krijgt. De kennis die is opgedaan bij de twee eerdere wijkschouwen dient als input voor de toekomstige wijkschouwen. We merken dat de ervaringen die we in de afgelopen jaren hebben opgedaan waardevolle inzichten opleveren.