Raadsmededeling openbaar

Nummer	:	152-2025
Datum	**:**	4 december 2025
B&W datum	:	
Beh. Ambtenaar	:	Jan Veuger
Portefeuillehouder	:	T.M.M. Kok
Onderwerp	:	Meerjarige regionale prestatieafspraken 2026-2029 Gemeente Aalten en tweejarige uitvoeringsagenda 2026-2027 Gemeente Aalten

---

Aanleiding
Prestatieafspraken worden gemaakt met De Woonplaats en de huurdersverenigingen volgens de systematiek van de Woningwet 2015. Deze prestatieafspraken bestaan uit een Tweejarige uitvoeringsagenda en een meerjarige overeenkomst. Hierin worden afspraken vastgelegd over het wonen in Aalten en dan vooral specifiek over de sociale woningbouw. De vorige meerjarige overeenkomst loopt tot en met eind 2025.

Inhoud Mededeling
Met de nieuwe meerjarige regionale prestatieafspraken 2026-2029 willen we de regionale en lokale samenwerking in de Achterhoek 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 zijn op lokaal niveau uitgewerkt in de concrete Tweejarige uitvoeringsagenda 2026-2027. Met deze afspraken willen we, De Woonplaats, de Huurdersverenigingen en de Gemeente Aalten, 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.

De gemeente, huurdersorganisaties en De Woonplaats hebben de meerjarige afspraken bekrachtigd voor de periode 2026 tot en met 2029. Deze zijn uitgewerkt en bekrachtigd in de Tweejarige uitvoeringsagenda 2026-2027.

De nieuwe meerjarige regionale prestatieafspraken 2026-2029 is opgesteld met de thema's;
- beschikbaarheid en betaalbaarheid,
- Ouderen en aandachtsgroepen,
- Leefbaarheid,
- Duurzaamheid

Met de Tweejarige uitvoeringsagenda sluiten we aan op de meerjarige regionale prestatieafspraken en beschrijven we per thema welke afspraken we lokaal maken.
De concrete afspraken leest u in de bijgevoegde stukken.

De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd:
- Meerjarige prestatieafspraken 2026-2029 Gemeente Aalten
- Tweejarige uitvoeringsagenda 2026-2027 Gemeente Aalten

Meerjarige regionale prestatieafspraken Achterhoek 2026 t/m 2029

Samen werken aan wonen, welzijn en leefbaarheid



Huurdersvereniging Dinxperlo

Huurdersvereniging ’t Walfort

Corporatie De Woonplaats

de Gemeente Aalten

Huurdersvereniging Dinxperlo

HUURDERSVERENIGING 't WALFORT

de woonplaats alle ruimte!

Gemeente Aalten

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 meerjarige prestatieafspraken 2026 t/m 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 zijn op lokaal niveau uitgewerkt in de concrete Tweejarige uitvoeringsagenda 2026 t/m 2027 getekend 4 december 2025.

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.

4 december 2025 te Aalten,

Mevrouw L. de Slegte
Huurdersvereniging 't Walfort (Aalten)

.....

Mevrouw H.Giesen
Huurdersvereniging Dinxperlo

.....

De heer T.M.M. Kok
Wethouder gemeente Aalten

.....

De heer G. Kaplan
Directeur bestuurder De Woonplaats

.....

Huurdersvereniging Dinxperlo

HUURDERSVERENIGING 't WALFORT

de woonplaats alle ruimte!

Gemeente Aalten

Inhoudsopgave

Hoe werken we samen?.....7

Thema 1 – Beschikbaarheid en betaalbaarheid.....8

Thema 2 – Ouderen en aandachtsgroepen.....15

Thema 3 – Leefbaarheid.....19

Thema 4 – Duurzaamheid.....21

Huurdersvereniging Dinxperlo

HUURDERSVERENIGING 't WALFORT

de woonplaats alle ruimte!

Gemeente Aalten

Hoe werken we samen? 7

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 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 vòòr 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 mediation 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.

Thema 1 – Beschikbaarheid & betaalbaarheid 8

Nr.	Subonderwerp	Afspraak	Bron
1.1	Programmering sociale huur	<u>Landelijk</u> - 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). <u>Regionaal</u> - 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. <u>Lokaal</u> - Gemeenten en corporaties spreken lokaal met elkaar af hoe de geactualiseerde Woondeal concreet wordt ingevuld met projecten, jaartallen en aantallen woningen.	NPA 2025-2035 en Volkshuisvestelijke prioriteiten Regionale Woondeal en woonagenda
1.2	Samenwerking bij de realisatie en versnelling van projecten	<u>Landelijk</u> - 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	NPA 2025-2035

		versnelling van (vergunningverlenings)procedures ingezet op het realiseren en versnellen van lopende projecten. <u>Regionaal</u> - De corporaties verkennen met elkaar wat de mogelijkheden zijn om elkaar regionaal te ondersteunen. De uitkomsten worden besproken met de gemeenten. <u>Lokaal</u> - Gemeenten en corporaties kunnen afspraken maken over het instrumentarium[1] dat kan worden ingezet om nieuwbouw te versnellen of vlot te trekken. - Gemeenten en corporaties kunnen lokaal aanvullende afspraken maken over de inzet van de realisatiestimulans.	
1.3	Betaalbare grondprijs	<u>Landelijk</u> - 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. <u>Regionaal</u> - Om voldoende sociale huurwoningen te kunnen realiseren gebeurt dit tegen een sociale prijs die een gezonde exploitatie mogelijk maakt. <u>Lokaal</u> - Gemeenten en corporaties maken lokaal afspraken met elkaar over de grondprijs van sociale huurwoningen. - Gemeenten betrekken corporaties waar mogelijk vroegtijdig t.a.v. mogelijkheden voor grond en/of locaties voor de bouw van sociale huur.	NPA 2025-2035 Regionale Woonagenda 2023-2030

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

1.4	Aard en kwaliteit van de toevoegingen	<u>Landelijk</u> - 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 bio-based materialen te werken en zoveel mogelijk vrijkomend materiaal van de sloop te hergebruiken. <u>Regionaal</u> Op regionaal niveau spannen we ons in om meer woningen conceptueel, circulair en biobased te bouwen. <u>Lokaal</u> - 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.	NPA 2025-2035 en Gelders kader Toekomstbestendig Bouwen Gelders Kader Toekomstbestendig Bouwen
1.5	Beter benutten bestaande voorraad	<u>Landelijk</u> - We maken concrete plannen in de lokale prestatieafspraken voor de verschillende vormen van beter benutten van de bestaande voorraad (bijv. optoppen, splitsen, transformeren, delen, hospitaverhuur en andere vormen). Waar nodig worden hiervoor de lokale kaders aangepast.	NPA 2025-2035

[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.

		<u>Regionaal</u> - Vooralsnog geen regionale afspraken. <u>Lokaal</u> - Gemeenten en corporaties maken afspraken met elkaar over het beter benutten van de bestaande voorraad.	
1.6	Monitoring	<u>Landelijk</u> 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. <u>Regionaal</u> 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 Vastgoedmonitor - In beeld brengen van regionale woningbehoefte - Naast monitoring moeten we ook daadwerkelijk kunnen bijsturen. Daarom zetten we in op een drietal adaptieve maatregelen[4] - In plaats van het neerzetten van 'verplaatsbare woningen', zet de regio liever in op woningen die levensloopgeschikt en toekomstbestendig zijn. <u>Lokaal</u> - 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. -	NPA 2025-2035 en Bijlage 3 van Woondeal 1.1

[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.

1.7	Middenhuur	<u>Landelijk</u> - 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. <u>Regionaal</u> - We brengen de behoefte aan middenhuurwoningen regionaal in beeld als onderdeel van een regionaal woningbehoefte onderzoek. <u>Lokaal</u> - 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.	NPA 2025-2035 en Programma Betaalbaar Wonen
1.8	Ontwikkeling van de woningvoorraad	<u>Landelijk</u> - Het uitgangspunt is dat sloop gepaard gaat met vervangende nieuwbouw en zoveel mogelijk ook met verdichting (rekening houdend met lokale context). <u>Regionaal</u> - Vooralsnog geen regionale afspraken. <u>Lokaal</u> - 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.	NPA 2025-2035
1.9	Woonruimte-verdeling en doorstroming	<u>Landelijk</u> - Er zijn geen landelijke afspraken op dit subthema.	Wet VRV en Regionale Huisvestingsverordening

		<u>Regionaal</u> - 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. <u>Lokaal</u> - 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). - Gemeenten en corporaties kunnen lokaal afspraken maken over het oprekken van de vrije toewijzingsruimte voor hogere inkomens naar 15% (i.p.v. 7,5%).	Toewijzingsregels 'Thuis in de Achterhoek' en 'Woninghuren'
1.10	Betaalbaarheid	<u>Landelijk</u> - 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). <u>Regionaal</u> Geen afspraken op regionaal niveau. <u>Lokaal</u> - 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	NPA 2025-2035 Diverse (aflopende) lokale Raamovereenkomsten

		gezamenlijke aanpak van schuldenproblematiek en zijn er afspraken over maatwerk bij betalingsachterstanden. - Woningcorporaties kunnen ervoor kiezen om inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Alleen wanneer er prestatieafspraken zijn gemaakt over de inzet van deze extra huurinkomsten voor investeringen, kunnen deze inkomsten buiten de maximale huursomstijging vallen. Woningcorporaties zijn terughoudend met het toepassen van inkomensafhankelijke huurverhoging in kwetsbare wijken.	

Thema 2 – Ouderen en aandachtsgroepen 15

2.1 Ouderen

Nr.	Subonderwerp	Afspraak	Bron
2.1.1	Passend wonen	<u>Landelijk</u> 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. <u>Regionaal</u> 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. <u>Lokaal</u> 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.	Volkshuisvestelijke prioriteiten juni 2023 Afsprakenkader Wonen, Welzijn en Zorg in de Achterhoek Lokale woonzorgvisies
2.1.2	Langer zelfstandig thuis wonen	<u>Landelijk</u> 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. <u>Regionaal</u> 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. <u>Lokaal</u> 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	NPA 2025-2035 Comfortabel Thuis Praat Vandaag Over Morgen Afsprakenkader Wonen, Welzijn en Zorg in de Achterhoek

		Over Morgen. Streven hierbij is dat ouderen worden betrokken bij het proces van realiseren van geclusterd bouwen.	
2.1.3	Doorstroming	<u>Landelijk</u> Gemeenten en corporaties hebben inspanningsverplichting voor acties die passend wonen en doorstroming bevorderen. Deze acties worden vastgesteld in de lokale prestatieafspraken. <u>Regionaal</u> 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. <u>Lokaal</u> Gemeenten en corporaties maken afspraken rondom het stimuleren van doorstroming van ouderen. Waar mogelijk worden proactief belemmeringen weggenomen om de doorstroming te bevorderen.	NPA 2025-2035 Comfortabel Thuis Praat Vandaag Over Morgen
2.1.4	Visie	<u>Landelijk</u> Gemeenten hebben de opdracht om een integrale woonzorgvisie op te stellen waarin zij inspelen op de woon- en zorgbehoeften van ouderen en aandachtsgroepen. <u>Regionaal</u> In de Achterhoek is het uitvoeringsplan Wonen, Welzijn en Zorg in de Achterhoek opgesteld waarin gemeenten, woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties 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.	Nationaal programma Een Thuis voor Iedereen 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 woningen[5].	

2.2 Aandachtsgroepen

Nr.	Subonderwerp	Afspraak	Bron
2.2.1	Woningtoewijzingen	Landelijk Het opstellen van een Huisvestingsverordening door alle gemeenten, waarmee zij met voorrang woningen toewijzen aan urgente aandachtsgroepen op basis van de Rijksdefinities 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. Lokaal De regionale huisvestingsverordening gebruiken we als basis voor de woningtoewijzingen aan aandachtsgroepen binnen de gemeente.	Nationaal programma Een Thuis voor Iedereen Regionale Huisvestingsverordening

[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.

2.2.2	Statushouders	<u>Landelijk</u> 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. <u>Regionaal</u> 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 kán 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). <u>Lokaal</u> 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 zoeken gemeenten ook actief naar alternatieve huisvesting zoals tussenvoorzieningen of leegstaande bedrijfspanden om te voorzien in de (tijdelijke) huisvesting van vergunninghouders.	Brieven taakstelling huisvesting Rijksoverheid Regionaal plan huisvesting vluchtelingen Achterhoek Regionale Huisvestingsverordening
2.2.3	Evenredige verdeling (fair share)	<u>Landelijk</u> 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. <u>Regionaal</u> 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. <u>Lokaal</u> 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.	Wet versterking regie volkshuisvesting Afsprakenkader Wonen, Welzijn en Zorg in de Achterhoek

Thema 3 – Leefbaarheid

Nr.	Subonderwerp	Afspraak	Bron
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). Regionaal Geen regionale afspraken op dit subthema. Lokaal We 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.	NPA 2025-2035
3.2	Investeringen in sociale leefbaarheid	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). 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.	NPA 2025-2035
3.3	Borgen vitaliteit en toekomstbestendigheid 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-woonzorgzone-complex).	Regionale woonagenda

		- Het realiseren van een breed aanbod van woningen dat past bij een veranderende vraag: de woningvoorraad is in veel kernen en buurten relatief veelzijdig. <u>Lokaal</u> In elke gemeente wordt in 2026 voor minimaal één kern een kernenvisie opgesteld om zicht te krijgen op de kansen en knelpunten. Hierbij betrekken we ketenpartners.	
3.4	Veiligheid	<u>Landelijk</u> Wetsvoorstel gebruik persoonsgegevens corporaties om escalatie van woonoverlast te voorkomen is in de maak. <u>Regionaal</u> Geen regionale afspraken op dit thema. <u>Lokaal</u> Op het moment dat het wetsvoorstel een wet wordt, wordt lokaal bepaald in hoeverre we hier gebruik van maken ten behoeve van de leefbaarheid.	

Thema 4 – Duurzaamheid 21

Nr.	Subonderwerp	Afspraak	Bron
4.1	Aardgasvrij	<u>Landelijk</u> Tot en met 2035 moeten 450.000 corporatiewoningen aardgasvrij worden gemaakt. <u>Regionaal</u> 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. <u>Lokaal</u> 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.	NPA 2025-2035
4.2	Netcongestie	<u>Landelijk</u> 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. <u>Regionaal</u> 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. <u>Lokaal</u> Gemeente en Corporatie stemmen de planning af met Liander.	NPA 2025-2035
4.3	Sturen op warmtevraagreductie	<u>Landelijk</u> 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 80% van de woningen klaar om aangesloten te worden op een duurzame warmtebron. <u>Regionaal</u> Geen regionale afspraken op dit subthema.	NPA 2025-2035

		<u>Lokaal</u> Corporaties geven een jaarlijkse terugkoppeling aan gemeenten en Huurdersverenigingen hoe het gaat met het uitfaseren van de slechte labels en het warmtereductiepad[6].	
4.4	Klimaatadaptatie en onderhoud	<u>Landelijk</u> 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. <u>Regionaal</u> Geen regionale afspraken op dit subthema. <u>Lokaal</u> 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.	NPA 2025-2035
4.5	Soortenmanage-mentplan (SMP)	<u>Landelijk</u> Het Rijk zet in op de versnelling van (pre)Soorten Management Plannen (SMP's). Hiervoor zijn middelen beschikbaar gesteld voor gemeenten en provincies. <u>Regionaal</u> Geen regionale afspraken op dit subthema. <u>Lokaal</u> 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.	NPA 2025-2035
4.6	Duurzame (ver)bouw	<u>Landelijk</u> 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

[6] We sluiten hierbij zoveel mogelijk aan bij bestaande monitoringsinstrumenten.

		<u>Regionaal</u> 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. <u>Lokaal</u> Corporaties, gemeenten en huurdersverenigingen stemmen af wat voor afspraken lokaal gemaakt worden op dit thema.	
4.7	Toekomstbestendig bouwen	<u>Landelijk</u> Geen landelijke afspraken op dit subthema. <u>Regionaal</u> Op Gelders niveau wordt het Gelders kader Toekomstbestendig Bouwen vastgesteld als handreiking voor projecten. <u>Lokaal</u> Gemeente en corporatie kijken hoe ze dit richtinggevende kader kunnen gebruiken binnen de projecten.	

Tweejarige uitvoeringsagenda
Gemeente Aalten
2026 t/m 2027

Samen werken aan wonen, welzijn en leefbaarheid



Huurdersvereniging Dinxperlo

Huurdersvereniging ’t Walfort

Corporatie De Woonplaats

en de Gemeente Aalten

Huurdersvereniging Dinxperlo

HUURDERSVERENIGING 't WALFORT

de woonplaats alle ruimte!

Gemeente Aalten

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 worden op lokaal niveau uitgewerkt in concrete tweejarige uitvoeringsagenda's. Met deze afspraken willen we; De Woonplaats (DWP), de Huurdersverenigingen (HV) en de Gemeente Aalten (GA), de beoogde lange termijn effecten afstemmen en bewaken. 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.
Periodiek vindt ambtelijk en bestuurlijk tripartite overleg plaats over de ontwikkelingen en voortgang van de projecten/ acties uit de tweejarige uitvoeringsagenda.

Per thema beschrijven we de vastgestelde acties voor de komende twee jaar.

4 december 2025 te Aalten,

Mevrouw L. de Slegte
Huurdersvereniging 't Walfort (Aalten)

.....

Mevrouw H.Giesen
Huurdersvereniging Dinxperlo

.....

De heer T.M.M. Kok
Wethouder Gemeente Aalten

.....

De heer G. Kaplan
Directeur bestuurder De Woonplaats

.....

Huurdersvereniging Dinxperlo
HUURDERSVERENIGING 't WALFORT
de woonplaats alle ruimte!
Gemeente Aalten

Huurdersvereniging Dinxperlo

HUURDERSVERENIGING 't WALFORT

de woonplaats alle ruimte!

Gemeente Aalten

Inhoudsopgave

Thema 1 – Beschikbaarheid en betaalbaarheid……7

Thema 2 – Ouderen en aandachtsgroepen……12

Thema 3 – Leefbaarheid……15

Thema 4 – Duurzaamheid……17

Huurdersvereniging Dinxperlo

HUURDERSVERENIGING 't WALFORT

de woonplaats alle ruimte!

Gemeente Aalten

Thema 1 – Beschikbaarheid & betaalbaarheid

Actielijn	Doel	Start	Eind	Verantwoordelijke
Programmering sociale huur	**Bouw 900 nieuwe woningen** De GA realiseert 900 nieuwe woningen in de periode 2025-2035. Verdeeld over verschillende segmenten, woningtypologieën en gebieden zoals vastgelegd in het Volkshuisvestelijk Programma.	2025	2035	GA
	Sociale huurwoningen in periode 2025-2035 GA en DWP verbinden zich aan de aantallen te bouwen sociale huurwoningen benoemd in de woondeal 1.1 voor de periode tot 2035 waarbij rekening wordt gehouden met adaptief programmeren. GA en DWP maken afspraken over de aantallen voor 1 maart 2026 en leggen deze aantallen vast in een rekentabel. De rekentabel is dan de leidraad voor de verdere monitor van de aantallen.	Q4 2025	Q1 2026	DWP en GA
	Nieuwbouw gerealiseerd Hogestraat (Aalten): 11 appartementen Eerste Broekdijk (Aalten): 10 grondgebonden woningen Driessenshof (Aalten): 6 appartementen en een nieuw wijkkantoor.	 Q1 2026 Q1 2026	 Q1 2026 Q4 2026 Q4 2026	DWP
	We werken gezamenlijk aan de planvorming voor de bouw van sociale woningbouw in de plannen; Slingeplas/ 't Broock (Bredevoort) 't Beggelder fase 1 en 2 (Dinxperlo) Singel 1 en 2 (Aalten)	2026	2027	DWP en GA
Samenwerking bij de realisatie en versnelling van projecten	**Pilot Bouwstroom Eerste Broekdijk (Aalten)** De GA start samen met de DWP een pilot met Bouwstroom bij het project Eerste Broekdijk. Uiterlijk Q1 2026 worden concrete afspraken gemaakt over de nieuwbouwplannen, zodat de inzet van Bouwstroom tijdig en effectief kan plaatsvinden.	Q1 2026	Q4 2026	DWP en GA
	Pilot AI als versneller woningbouw Vanaf november 2025 tot november 2027 past de GA een AI-	Q1 2026	Q4 2027	DWP en GA

	pilot toe bij vergunningverlening, planbeoordeling en afstemming met ontwikkelaars. Doel is om de doorlooptijd van woningbouwprojecten te verkorten ten opzichte van het gemiddelde in voorgaande jaren. DWP neemt deel in de werkgroep.			
	Pilot Data-gedreven woningbouw met forecastingsmodel De GA ontwikkelt en implementeert uiterlijk Q2 2027 een voorspellend datamodel voor woningbouw in de Achterhoek. Dit model wordt eind 2027 geëvalueerd. Doel structureel gebruikt om beleidskeuzes te onderbouwen en jaarlijks te rapporteren over de woningbehoefte per GA.	Q1 2026	Q2 2027	GA
	Tijdige levering energie- en watervoorziening bij nieuwbouw Vanaf januari 2026 bewerkstelligt de GA haar interne procedures daar waar mogelijk met als doel dat bij nieuwbouwprojecten de energie- en watervoorziening vóór oplevering operationeel is.	2026		GA
	Onderzoek subsidie 'realisatiestimulans' voor sociale huur De GA start in Q1 2026 een onderzoek naar de mogelijkheden om de subsidie 'realisatiestimulans' terug te laten vloeien naar de sociale huursector. Het onderzoek met aanbevelingen wordt uiterlijk Q3 2026 besproken met de DWP.	Q1 2026	Q3 2026	Wonen GA
Betaalbare grondprijs	**Vroegtijdige betrokkenheid DWP bij grondprijzenbrief en sociale grondprijs** De GA betrekt de DWP uiterlijk in november van het betreffende jaar bij de herziening van de grondprijzenbrief en de bepaling van de sociale grondprijs. Doel is om gezamenlijk tot een gedragen voorstel te komen dat aansluit bij de financiële haalbaarheid van sociale woningbouw.	November 2026	November 2027	Grondzaken GA
	Vroegtijdige betrokkenheid DWP bij locaties voor sociale huur Vanaf januari 2026 betrekt de GA de DWP en de HV structureel	Q1 2026		Wonen GA

	in een vroeg stadium bij de selectie en planvorming van locaties voor sociale huurwoningen.			
Aard en kwaliteit van de toevoegingen	**Afspraken over conceptuele woningbouw** GA en DWP maken lokaal afspraken over conceptuele woningbouw. Deze afspraken omvatten criteria voor geschiktheid en aanpasbaarheid voor diverse doelgroepen, planvorming, aanbesteding, en het wegnemen van belemmeringen voor opschaling en standaardisering. De afspraken worden vastgelegd in een gezamenlijk beleidsdocument.	Q4 2026	Q2 2027	DWP en GA
	Onderzoek parkeerfonds en parkeernormen De GA is in Q3 2025 start met een onderzoek naar de haalbaarheid van een parkeerfonds als instrument om flexibele parkeernormen toe te passen bij woningbouwprojecten. Het onderzoek wordt afgerond in Q4 2025 en opgeleverd met een concept-juridische regeling. In Q1 2026 start het bestuurlijk traject: interne afstemming, besluitvorming over invoering van het parkeerfonds en opname in het juridisch instrumentarium van de GA. DWP wordt actief betrokken bij het opstellen van dit voorstel.	Q1 2026	Q3 2026	projecten openbare ruimte GA
Beter benutten bestaande voorraad	**Evaluatie pilot kamergewijze verhuur en verkenning bredere inzet** In Q2 2026 evalueren de GA en DWP gezamenlijk de lopende pilot kamergewijze verhuur. En delen de uitkomst met de HV. Op basis van de uitkomsten wordt uiterlijk Q4 2026 besloten of en hoe deze woonvorm breder ingezet kan worden, inclusief locaties en doelgroepen.	Q2 2026	Q4 2026	DWP en GA
	Draagvlak voor andere woonvormen Vanaf januari 2027 werken GA, DWP en HV actief samen aan het vergroten van draagvlak voor alternatieve woonvormen zoals kamergewijze verhuur, hospita verhuur en/of friendswonen.	Q1 2027		HV, DWP en GA

Monitoring	**Monitoring voortgang woondeals en taakstelling statushouders** GA, DWP en HV monitoren structureel de voortgang van de uitvoering van de woondeals en de wettelijke taakstelling voor huisvesting van statushouders. Dit gebeurt in bestuurlijke en ambtelijke overleggen waarbij de voortgang wordt vastgelegd en besproken.	Q1 2026		HV, DWP en GA
Middenhuur	**Inzicht in behoefte doelgroep middenhuur** Uiterlijk in Q2 2026 brengen GA en DWP gezamenlijk de woonbehoefte van de doelgroep voor middenhuur in kaart, op basis van demografische gegevens, inkomensgroepen en het woonbehoefteonderzoek GA Aalten uit 2025.	Q2 2026		DWP en GA
	Afspraken op basis van middenhuur behoefte Op basis van het inzicht in de middenhuur behoefte maken GA en DWP uiterlijk Q4 2026 afspraken over de invulling hiervan. Deze afspraken kunnen omvatten: Verschuivingen binnen het bestaande woningbezit Inzet van vrije toewijzingsruimte Realisatie van nieuwbouw voor middenhuur (minimaal X woningen per jaar, afhankelijk van de behoefteanalyse).		Q4 2026	HV, DWP en GA
Ontwikkeling van de woningvoorraad	**Groei passende woningvoorraad door nieuwbouw sociale huur** Vanaf Q1 2026 zetten GA en DWP actief in op uitbreiding van de sociale huurvoorraad via nieuwbouw	Q1 2026		Wonen GA en DWP
	Afspraken over sloop of verkoop bij nieuwbouw sociale huur Bij elk nieuwbouwproject voor sociale huur waarbij sprake is van sloop of verkoop worden vanaf 2026 in de financiële haalbaarheidsanalyse afspraken gemaakt over aantal sloop of verkoop van bestaande woningen. Deze afspraken worden voorafgaand aan de projectstart vastgelegd.	Q1 2026		Projecten DWP

Woonruimte-verdeling en doorstroming	**Stimuleren van doorstroming via meerdere instrumenten** Vanaf januari 2026 spannen GA en DWP zich actief in om doorstroming te bevorderen. Hiervoor worden afspraken gemaakt over het vergroten van het aanbod in middenhuur, het stimuleren van sociale koop, het toepassen van voorrangsregels bij toewijzing en het verruimen van de vrije toewijzingsruimte. De voortgang wordt jaarlijks geëvalueerd.	Q1 2026		Wonen GA en DWP
	Monitoren woonruimteverdeelsysteem 50/50 In Q2 2026 monitort de DWP het woonruimteverdeelsysteem “50/50”. De uitkomsten worden gedeeld in een tripartite overleg met HV en GA in Q2 2026.	Q2 2026	Q3 2026	DWP
Betaalbaarheid	**Gezamenlijke inzet tegen armoede** Vanaf januari 2026 blijven GA en DWP zich actief inzetten om armoede onder huurders te verminderen. Dit gebeurt via gezamenlijke inzet op vroeg signalering, schuldhulpverlening en preventieve ondersteuning, met jaarlijkse rapportage van resultaten.	Q1 2026	Q4 2027	Sociaaldomein GA en DWP
	Voorkomen van huisuitzettingen bij betalingsachterstanden Vanaf januari 2026 blijven GA en DWP het uitgangspunt hanteren dat bij betalingsachterstanden altijd eerst persoonlijk contact wordt gezocht met de huurder. Doel is om een passende oplossing te vinden en huisuitzetting te voorkomen.	Q1 2026	Q4 2027	Sociaaldomein GA en DWP
	Evaluatie gezamenlijke aanpak schuldenproblematiek In Q3 2026 evalueren GA en DWP de bestaande afspraken over de gezamenlijke aanpak van schuldenproblematiek. Indien nodig worden deze afspraken herijkt en vastgelegd in een geactualiseerd document gezamenlijke aanpak schuldenproblematiek.	Q3 2026	Q2 2027	Sociaaldomein GA en DWP

Thema 2 – Ouderen en aandachtsgroepen

2.1. Ouderen

Actielijn	Doel	Start	Eind	Verantwoordelijke
Passend wonen	**Inzicht in woningbehoefte ouderen en aandachtsgroepen** Uiterlijk in 2026 hebben GA, DWP en HV gezamenlijk de behoefte en opgave in beeld aan woonvormen voor ouderen en aandachtsgroepen voor de komende tien jaar. Dit inzicht wordt gebaseerd op het kader ouderenhuisvesting (woondeal 1.1), demografische prognoses, zorgbehoefte en woonvoorkeuren. (Woonbehoefteonderzoek en enquête 2025)	Q1 2026	Q4 2026	Wonen DWP en GA
	Afspraken over aandeel ouderenhuisvesting en woonzorgzones Op basis van de behoefteanalyse leggen GA en DWP uiterlijk Q4 2026 vast welk aandeel van de nieuwbouw en transformatieprojecten bestemd is voor ouderenhuisvesting. Daarnaast wordt gezamenlijk onderzocht waar woonzorgzones en zorgzame buurten het beste gerealiseerd kunnen worden, met een eerste voorstel voor minimaal twee locaties in Q1 2027.	Q4 2026	Q1 2027	DWP en GA
Langer zelfstandig thuis wonen	**Voortzetting van programma's voor zelfstandig wonen** Vanaf januari 2026 zetten GA, DWP en HV de programma's "Comfortabel Thuis", "levensloop gesprekken, langer thuis" en "Praat Vandaag over Morgen" voort. Jaarlijks worden de resultaten gemonitord en waar nodig aangepast om beter aan te sluiten bij de behoeften van ouderen en aandachtsgroepen. DWP kijkt daarbij naar de mogelijkheden om succesvolle elementen uit comfortabel thuis op te nemen in hun reguliere werkwijze.	Q1 2026		Ouderenbeleid GA
	Evaluatie afspraken WMO en herijking In Q3 2026 evalueren GA en DWP de bestaande afspraken rondom de WMO. Indien nodig worden deze afspraken herijkt en vastgelegd in een geactualiseerd document waarbij we aandacht	Q3 2026	Q2 2027	Beleidsmedewerker WMO GA en DWP

	hebben voor de beschikbaarheid, de toewijzing en de financiering.			

2.2 Aandachtsgroepen

Actielijn	Doel	Start	Eind	Verantwoordelijke
Woningtoewijzingen	**Sturen op draagvlak en draagkracht in de wijk** Vanaf januari 2026 sturen GA en DWP actief op een evenwichtige bewonersmix per buurt. Bij toewijzing en projectontwikkeling wordt rekening gehouden met draagvlak en draagkracht, met jaarlijkse evaluatie van sociale cohesie en leefbaarheid.	Q1 2026		DWP en GA
	Evaluatie welkomstgesprekken en terugkoppeling In Q2 2026 evalueren de DWP en GA de welkomstgesprekken met nieuwe huurders. De uitkomsten worden gedeeld in een tripartite overleg met HV en GA in Q3 2026. Indien nodig worden afspraken aangepast om de integratie en betrokkenheid van nieuwe bewoners te verbeteren.	Q2 2026	Q3 2026	DWP en GA
	Vasthouden aan bestaande afspraken huisvesting aandachtsgroepen Totdat de regionale huisvestingsverordening is vastgesteld, blijven GA en DWP de bestaande afspraken over huisvesting van aandachtsgroepen (zoals Housing First, crisiswoningen en convenantwoningen) hanteren. Deze afspraken worden jaarlijks gemonitord.	2026		beleidsmedewerker zorg & veiligheid GA en DWP
	Herijking afspraken na vaststelling regionale huisvestingsverordening Na vaststelling van de regionale huisvestingsverordening uiterlijk Q4 2026, beoordelen GA en DWP hoe bestaande afspraken hierin opgaan. Indien nodig worden nieuwe afspraken gemaakt en vastgelegd in een geactualiseerd document.	Q1 2027		generalist preventie en gezondheid GA en DWP

Statushouders	**Gezamenlijke inspanning voor taakstelling vergunninghouders** Vanaf januari 2026 verplichten GA en DWP zich tot een gezamenlijke inspanning om op lokaal niveau invulling te geven aan de huisvesting van vergunninghouders, conform de taakstelling die het Rijk vaststelt. De voortgang wordt per kwartaal besproken in ambtelijk overleg.	Q1 2026		DWP en GA
	Afspraken over toewijzing van vrijkomende woningen DWP levert een bijdrage aan de taakstelling door maximaal 10% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan statushouders. Om de volledige taakstelling te realiseren binnen dit maximum percentage stemmen GA en DWP af over de inzet van instrumenten zoals toewijzingsafspraken, passende huisvesting en beter benutten van de beschikbare voorraad door bijv. kamergewijze verhuur.	Q1 2026		DWP en GA
	Zoeken naar alternatieve (tijdelijke) huisvesting Vanaf januari 2026 zoekt de GA actief binnen haar mogelijkheden naar alternatieve huisvesting voor vergunninghouders, zoals het benutten van leegstaande bedrijfspanden of tijdelijke woonunits. Minimaal twee concrete locaties worden onderzocht en beoordeeld op haalbaarheid in 2026.	Q1 2026	Q4 2026	GA
Evenredige verdeling (fair share)	**Uitvoering en monitoring fair share verdeling** Vanaf 2026 maken GA en DWP lokaal afspraken over de uitvoering van de fair share verdeling passend binnen de regionale afspraken. De DWP monitort jaarlijks de verhouding tussen toewijzingen aan reguliere woningzoekenden en aandachtsgroepen. Deze verdeling wordt besproken in ambtelijk en bestuurlijk overleg.	Q1 2026		DWP

Thema 3 – Leefbaarheid

Actielijn	Doel	Start	Eind	Verantwoordelijke
Sociale leefbaarheid	**Leefbaarheid opgenomen in volkshuisvestingsprogramma** Vanaf januari 2026 is leefbaarheid structureel opgenomen in het volkshuisvestingsprogramma van de GA, met aandacht voor ontmoeting, sociale voorzieningen en de versterking van de sociale basisinfrastructuur. Jaarlijks wordt de voortgang geëvalueerd.	Q1 2026		GA
	In kaart brengen leefbaarheid buurten In 2026 brengen GA en DWP gezamenlijk de leefbaarheid van buurten in kaart. De DWP gebruikt haar gebiedskaarten/foto's als basis. In Q3 organiseren we in tripartite verband een themasessie gebiedsgerichte inzet leefbaarheid om de concrete opgave in beeld te krijgen.	Q1 2026	Q3 2026	DWP en GA
Investeringen in sociale leefbaarheid	**Gezamenlijke inzet van leefbaarheidsbudget** In 2026 bepalen GA en DWP gezamenlijk hoe en waar het beschikbare budget voor leefbaarheid wordt ingezet. Uiterlijk Q4 2026 wordt een gezamenlijke prioriteitenlijst opgesteld op basis van gebiedsanalyses en signalen uit de wijk. De inzet van middelen wordt jaarlijks geëvalueerd en afgestemd in bestuurlijk overleg.	Q1 2026	Q4 2026	DWP en GA
	Inzet van instrumenten bij huisvesting aandachtsgroepen Vanaf januari 2026 blijven GA en DWP bij de huisvesting van aandachtsgroepen gerichte instrumenten in zetten om sociale leefbaarheid te waarborgen. Zowel preventief als reactief. Denk aan welkomstgesprekken, bijlagen bij huurcontracten, gedragsaanwijzingen, buurtbemiddeling en (ambulante) woonbegeleiding. De inzet wordt jaarlijks geëvalueerd.	Q1 2026		DWP en GA
	Signaleringsfunctie huurdersvereniging Vanaf 2026 wordt de signaleringsfunctie van HV in het kader	Q1 2026		HV, DWP en GA

	van leefbaarheid structureel versterkt. GA en DWP bespreken minimaal twee keer per jaar met HV de signalen en formuleren gezamenlijk acties hierop			
Borgen vitaliteit en toekomstbestendigheid van buurten en dorpen	**Uitwerking dorpsvisies voor twee kernen** In 2026 werken GA en DWP actief mee aan de uitwerking van de dorpsvisies die zijn opgesteld voor twee kernen. Uiterlijk Q2 2027 worden per kern concrete uitvoeringsplannen opgesteld met aandacht voor wonen, leefbaarheid en voorzieningen.	Q1 2026	Q2 2027	DWP en GA
Veiligheid	**Voortzetting buurtbemiddeling volgens afspraken** Vanaf januari 2026 zetten GA en DWP de inzet van buurtbemiddeling voort conform de bestaande afspraken. Jaarlijks wordt de werking en het bereik van buurtbemiddeling geëvalueerd en waar nodig bijgesteld.	2026		
	Afspraken over gegevensuitwisseling in convenantvorm In 2026 onderzoeken GA, DWP en betrokken partijen hoe we afspraken over gegevensuitwisseling in het kader van leefbaarheid en samenwerking willen en kunnen vastleggen. Deze afspraken worden uiterlijk Q3 2027 vastgelegd in een convenant dat voldoet aan privacywetgeving en wordt jaarlijks herzien.	2026	Q3 2027	Adviseur Openbare Orde en Veiligheid GA

Thema 4 – Duurzaamheid

Actielijn	Doel	Start	Eind	Verantwoordelijke
Aardgasvrij	**Verkenning koppelkansen verduurzaming en uitvoeringsplannen** In 2026 verkennen GA en DWP gezamenlijk waar koppelkansen liggen tussen de verduurzamingsplannen van de DWP en de buurt-/dorpsuitvoeringsplannen van de GA. De samenwerking richt zich op het delen van informatie, het benutten van gezamenlijke uitvoeringskracht en het voorkomen van dubbel werk of belemmeringen. Uiterlijk Q4 2026 wordt een overzicht van concrete koppelkansen opgesteld.	2026	Q4 2026	Strategisch adviseur duurzaamheid GA en DWP
	Vroegtijdige betrokkenheid DWP bij warmteprogramma De GA betrekt de DWP vanaf 2026 vroegtijdig bij het opstellen van het warmteprogramma. Doel is om koppelkansen te creëren met de verduurzamingsplannen van de DWP. De samenwerking wordt vastgelegd in een werkagenda en afgestemd in het bestuurlijk overleg.	2026		Strategisch adviseur duurzaamheid GA
Netcongestie	**Afstemming planning met Liander** Vanaf 2026 stemmen GA en DWP ieder afzonderlijk hun planningen af met netbeheerder Liander. Doel is om tijdige aansluiting van energievoorzieningen bij nieuwbouw en renovatieprojecten te waarborgen en knelpunten in de uitvoeringsplanning te voorkomen.	2026		DWP en GA
Sturen op warmtevraagreductie	**Jaarlijkse terugkoppeling over uitfasering slechte labels en warmtereductie-pad** Vanaf 2026 geven DWPs jaarlijks een terugkoppeling aan GA en HV over de voortgang van het uitfaseren van EFG-labels en de uitvoering van het warmtereductie-pad.	2026		DWP
	Monitoring afname EFG-labels De DWP monitort vanaf 2026 actief de afname van	2026		DWP

	woningen met energielabel E, F en G. Uiterlijk Q4 van elk jaar wordt inzicht gegeven in de aantallen en de gerealiseerde verbeteringen, als onderdeel van de jaarlijkse rapportage.			
	Inzicht in afname warmtevraag via warmtereductie-pad De DWP brengt vanaf 2026 via het warmtereductie-pad de afname van de gemiddelde warmtevraag van de woningvoorraad in beeld. Deze gegevens worden jaarlijks gedeeld met GA en HV en gebruikt voor het bijstellen van verduurzamingsstrategieën.	2026		DWP
	Monitoring van bovenstaande afspraken De terugkoppeling van bovenstaande monitoring gebeurt in een themabijeenkomst waarbij ook klimaat adaptatie en hitte stress worden meegenomen.	2026		DWP
Klimaatadaptatie en onderhoud	**Gezamenlijke regie en prioritering van projecten** Vanaf 2026 trekken GA en DWP gezamenlijk op bij projecten, waarbij de GA de regierol vervult. Samen stemmen zij af welke projecten en wijken prioriteit krijgen, met als doel het benutten van koppelkansen en het voorkomen van versnippering. Uiterlijk Q4 2026 wordt een gezamenlijke projectkalender opgesteld.	Q1 2026	Q4 2026	Adviseur klimaat openbare ruimte GA en DWP
	Vroegtijdige betrokkenheid bij beleidsvorming Vanaf januari 2026 betrekken GA en DWP elkaar structureel bij het opstellen van nieuw beleid dat raakt aan klimaatadaptatie. Beleidsvoorstellen worden vooraf besproken en afgestemd op gezamenlijke doelen.	2026		Adviseur klimaat openbare ruimte GA en DWP
	Klimaatrisico's en gezamenlijke aanpak In 2026 gaan de DWP met GA en HV het gesprek aan over klimaatrisico's zoals hittestress, wateroverlast en verdroging. Doel is om zoveel mogelijk in te zetten op een gezamenlijke aanpak, bundeling van middelen en gerichte	2026		HV, DWP en GA

	communicatie. Dit is onderdeel van de thema bijeenkomst zoals benoemd bij 4.3.			
Soortenmanagementplan (SMP)	**Opstellen van SMP's in samenwerking** In 2026 start GA met het opstellen van SMP's (Strategische Meerjaren Plannen). Uiterlijk Q4 2026 zijn de eerste concepten gereed voor minimaal twee gebieden, afgestemd op lokale opgaven en beleidsdoelen.	2026	Q4 2026	Adviseur duurzaamheid GA
	Actieve communicatie over voortgang SMP's In 2026 communiceert de GA actief richting DWP en inwoners over de voortgang en het proces van het opstellen van SMP's. Dit gebeurt via nieuwsbrieven, bewonersbijeenkomsten en digitale platforms, met minimaal één update per kwartaal.	2026		Adviseur duurzaamheid GA
Duurzame (ver)bouw	**Lokale afspraken over circulariteit** Zodra het beleid rondom circulariteit verder is geconcretiseerd, stemmen DWP, GA en HV gezamenlijk af welke afspraken lokaal worden gemaakt.	Q1 2027	Q4 2027	Adviseur duurzaamheid GA
Toekomstbestendig bouwen	**Toepassing circulaire en bio-based materialen** Vanaf 2026 passen GA en DWP circulaire en/of bio-based materialen toe in projecten, mits dit niet leidt tot kostenverhoging.	2026		DWP en GA
	Herziening gemeentelijk uitnodigingskader In 2026 herziet de GA het gemeentelijk uitnodigingskader, waarbij het Gelders kader wordt meegenomen. De DWP wordt vroegtijdig betrokken bij deze herziening en bij eventuele nieuwe beleidskeuzes. Uiterlijk Q4 2026 wordt het herziene kader vastgesteld en gedeeld met betrokken partijen.	Q2 2026	Q4 2026	GA