mijn huis
VELUWONEN

Stichting Huurdersbelangen
Samen Eén

gemeente Rheden





PRESTATIEAFSPRAKEN 2026

Ondertekening

In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

1. **De gemeente Rheden,** op grond van het collegebesluit van 12 december 2023 en A25 van de lijst behorende bij het Mandaatbesluit Rheden 2020 rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder mevrouw G. Hofstede, hierna te noemen: '**de gemeente**'.
2. **Veluwonen**, vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer V. Buitenhuis.
3. **Stichting Huurdersbelangen Samen Eén**: vertegenwoordigd door bestuurslid, G.J.M. van den Hoogen.

Gemeente Rheden, Veluwonen en Stichting Huurdersbelangen Samen Eén gezamenlijk ook te noemen: **'partijen'**.

Deze prestatieafspraken 2026 gelden vanaf 1 januari 2026, na ondertekening door alle partijen, voor de periode van één jaar. Partijen spreken de intentie uit om vanaf 2027 prestatieafspraken aan te gaan voor een langere periode.

Deze overeenkomst kan alleen met instemming van elk van de afzonderlijke partijen worden gewijzigd of ontbonden.

Deze overeenkomst is ondertekend op 9 december 2025 door:

Mevrouw G. Hofstede, wethouder gemeente Rheden



De heer V. Buitenhuis, directeur-bestuurder Veluwonen

De heer G.J.M. van den Hoogen, bestuurslid Stichting Huurdersbelangen Samen Eén

1. Inleiding

Gedeelde ambitie

De gemeente Rheden, Veluwonen en Samen Eén willen dat huurders in Laag-Soeren zich thuis voelen in een fijn huis in een mooi dorp. In de huidige woningmarkt hebben we elkaar hard nodig om de opgaven te realiseren. We werken daarom intensief samen vanuit partnerschap en kijken naar de behoeften van elke doelgroep. Om daarover duidelijke afspraken te maken komen we tweejaarlijks bij elkaar om prestatieafspraken te maken. Het vertrekpunt hiervoor is de gemeentelijke Woonvisie 'Samen Wonen in Rheden' actualisatie 2023. Ook is rekening gehouden met de Regionale Woondeal. Veluwonen heeft eerder dit jaar een 'bod' uitgebracht. Dit is een overzicht van activiteiten en voornemens van de corporatie voor 2026 om te komen tot gezamenlijke afspraken.

Samenwerking en uitgangspunten

Samenwerking is essentieel om de beschikbaarheid van betaalbare woningen te vergroten en te zorgen voor passende huisvesting in vitale buurten voor mensen die dit nodig hebben. Partijen ervaren de huidige samenwerking tussen de gemeente Rheden, Veluwonen en Samen Eén als waardevol en van wezenlijk belang om al deze belangrijke volkshuisvestelijke taken te vervullen.

Om tot een goede samenwerking te komen hanteren de partijen de volgende gezamenlijke uitganspunten:

- We delen informatie tijdig met elkaar. Daarnaast houden we elkaar op de hoogte over ontwikkelingen die mogelijk van belang zijn. Bij beleidsonderwerpen waarbij Veluwonen betrokken is, spreken partijen af elkaar tijdig op te zoeken en vroegtijdig bij het proces te betrekken.
- We vinden het belangrijk dat alle partijen zich kunnen vinden in de prestatieafspraken.
- Elke partij draagt bij aan de prestatieafspraken vanuit eigen rol en verantwoordelijkheid en we maken gebruik van elkaars kennis en kunde.
- We evalueren de samenwerking en als het nodig is maken we aanvullende afspraken.
- We plannen samen overleggen in en bepalen samen de agenda. Dit doen we op basis van de jaarcyclus voor prestatieafspraken.
- Er worden voldoende overlegmomenten gepland om prestatieafspraken uit te werken. Als één van de partijen meer overleg wil, dan regelen we dit.
- De prestatieafspraken die we voor 2026 maken zijn zoveel mogelijk 'SMART' (Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden). Daar waar dat kan geven de afspraken een doorkijk naar de jaren na 2026.

Wijziging en onvoorziene omstandigheden

Externe omstandigheden kunnen gevolgen hebben voor de gemaakte afspraken. Als ontwikkelingen of gewijzigde kaders gevolgen hebben voor de prestatieafspraken, dan gaan partijen met elkaar in overleg en bezien of aanpassing van de afspraken nodig is. Ook 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.

2. Jaarcyclus prestatieafspraken

Juli 2025: bod Veluwonen 2026

Voor 1 juli heeft Veluwonen het 'bod' uit voor 2026 uitgebracht. Normaal gesproken voeren we vooraf overleg over ons bod met huurdersorganisatie Samen Eén en brengen zij hierover ook advies uit. Door de uitzonderlijke situatie rond de aangekondigde huurbevriezing (en de latere intrekking hiervan), hebben we dit keer vooraf geen overleg met Samen Eén kunnen voeren over de inhoud van ons bod. Het bod geeft de activiteiten aan waarmee Veluwonen in 2026 mee aan de slag wil. Het is gedeeld met het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rheden en Samen Eén en geeft de 'startpositie' aan van Veluwonen in de aanloop naar de gesprekken.

1 juli – 15 december 2025: prestatieafspraken 2026

Na het uitbrengen van het bod heeft Veluwonen het initiatief genomen tot een overleg met de gemeente en met Samen Eén. Dit overleg is bedoeld om te komen tot nieuwe prestatieafspraken. Het overleg hierover moet in de 1e helft van november afgerond worden, zodat er tot 15 december voldoende tijd is voor interne besluitvorming. Voor de gemeente gaat het om instemming van het college van burgermeester en wethouders en binnen Veluwonen dient de Raad van Commissarissen geïnformeerd te worden over de prestatieafspraken. Samen Eén heeft in deze periode de gelegenheid om de achterban te raadplegen.

15 december 2025: deadline prestatieafspraken 2026
Uiterlijk 15 december moeten de getekende prestatieafspraken gepubliceerd zijn. Dit doet Veluwonen door de prestatieafspraken op de website te plaatsen.

3. Beschikbaarheid

Sociale huurwoningen

De focus van Veluwonen ligt op het bouwen en beheren van sociale huurwoningen. Deze woningen zijn bedoeld voor mensen met een inkomen tot € 49.669 voor 1 persoonshuishoudens en € 54.847 voor 2 en meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2025). Veluwonen heeft geen aanbod voor huishoudens die meer verdienen en heeft ook geen ambitie om die te bouwen. Dit is ook opgenomen in het portefeuilleplan van Veluwonen, welke in december 2023 door de Raad van Commissarissen is vastgesteld.

Portefeuilleplan 2024-2035

Veluwonen staat de komende decennia voor grote opgaven in haar werkgebied: het tekort aan betaalbare woningen zal moeten worden teruggedrongen, demografische ontwikkelingen (waaronder vergrijzing) zorgen voor een andere (kwalitatieve) woonbehoefte en de energietransitie vraagt om een stevige inzet op kwaliteitsverbetering (waaronder isolatie) van het woningbezit. Deze opgaven zijn benoemd in o.a. woonvisies, woondeals en prestatieafspraken.
Het portefeuilleplan geeft richting om te komen tot de gewenste omvang en kwaliteit van de woningvoorraad op korte en lange termijn. De focus ligt op de uitbreiding van de woningvoorraad, bouwen voor kleinere huishoudens en de verduurzaming van de woningen.

Regionale woondeal

De Regionale Woondeal geeft aan dat er in de periode 2022 – 2030 110 sociale huurwoningen extra nodig zijn in de gemeente Rheden. Uit het regionale woonbehoefteonderzoek uit 2023 komt een forse uitbreidingsbehoefte naar voren. In de actualisatie van de Woondeal 2.1 is een bruto opgave van 1.730 woningen t/m 2034 vastgelegd. De opgave voor sociale huurwoningen door corporaties en middenhuurwoningen bedraagt respectievelijk +590 (34%) en +180 (10%). Gezien de beperkte positie in de gemeente Rheden (uitsluitend Laag-Soeren) kan Veluwonen hier slechts in beperkte mate aan bijdragen. De vrijkomende woningen in Laag-Soeren worden aangeboden en passend toegewezen via Entree. Nu zoals is afgesproken binnen de regio Arnhem-Nijmegen.

Huisvestingsverordening

In 2023 is de huisvestingsverordening geactualiseerd. Vanaf 1 januari 2024 is het toegestaan om bij nieuwbouw 50% van de woningen toe te wijzen aan inwoners uit de gemeente. Bij de toewijzing van de geplande nieuwbouw zet Veluwonen hierop in. In 2023 heeft de gemeente het woonwagenbeleid vastgesteld en de toewijzingsregels hiervoor herijkt, mede met inbreng van Veluwonen. Er wordt verder onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor uitbreiding (12 extra standplaatsen in de gemeente) op de huidige woonwagenlocaties. Als er mogelijkheden zijn worden Vivare en bewoners betrokken. Later wordt eventueel Veluwonen ook betrokken.

Wat doen we in 2026

1. Veluwonen wijst 'passend' toe zoals is afgesproken binnen de regio Arnhem-Nijmegen.
   Vanaf 1 januari 2024 is het toegestaan om bij nieuwbouw in 50% van de toewijzingen voorrang te geven aan inwoners uit de gemeente. Bij de toewijzing van de geplande nieuwbouw zet Veluwonen zich hiervoor in.
2. De gemeente stuurt actief op 30% sociale huurwoningen over alle woningbouwplannen van de gemeente.

4. Betaalbaarheid

In beginsel zijn de goedkoopste woningen bedoeld voor de huishoudens met de laagste inkomens. Zo zorgen wij ervoor dat degene die het het meest nodig hebben, toegang hebben tot betaalbare huisvesting. Mensen met recht op huurtoeslag worden door Veluwonen passend toegewezen.

Jaarlijkse huuraanpassing

De jaarlijkse huuraanpassing is vanaf 2026 gekoppeld aan het driejaarsgemiddelde van de inflatie. Veluwonen vraagt nooit meer dan wettelijk is toegestaan en overlegt hierover altijd met Samen Eén.

Lagere woonlasten door zonnepanelen

Alle bewoners van grondgebonden woningen met een geschikt dak hebben de kans gekregen om tegen een geringe maandelijkse gebruiksvergoeding zonnepanelen aan te schaffen. Daar waar ze nog niet liggen brengt Veluwonen ze na verhuizing aan, als het dak geschikt is. Deze zonnepanelen dragen bij aan lagere woonlasten. Voor isolerende maatregelen aan het huis vraagt Veluwonen geen extra huur meer.

Door actief beleid te voeren op het voorkomen van huurachterstanden en vroegtijdig in actie te komen voorkomt Veluwonen huisuitzettingen in het belang van de bewoner. Veluwonen doet dit door de inzet van schuldhulpverlening, vroeg signalering en past maatwerk toe waar nodig.

Wat doen we in 2026

1. Veluwonen en de gemeente voelen de gezamenlijke urgentie om de woonlasten van de inwoners zo laag mogelijk te houden.
2. De gemeente blijft actief inzetten op minimabeleid en vroegsignalering.

5. Duurzaamheid en energiezuinig wonen

Vanuit de woonvisie liggen er de nodige wensen ten aanzien van de woonkwaliteit: meer energiezuinig, meer levensloopgeschikt. De snelle ontwikkelingen op het gebied van de duurzaamheidstransitie, waar vele partijen bij zijn betrokken, vergen de komende jaren veel tijd en aandacht. De gemeente en Veluwonen willen hierin gezamenlijk optrekken, ieder vanuit een eigen rol en verantwoordelijkheid. Daarnaast is het van belang dat Samen Eén hierbij is betrokken. Vanzelfsprekend maken zij waar nodig of wenselijk gebruik van hun adviesrol.

Warmtevisie

De Warmtevisie Rheden is unaniem door de raad vastgesteld in 2021. In de warmtevisie staat een eerste richting beschreven waarom we waar, wanneer en hoe de komende jaren van het aardgas af kunnen gaan. De eerste belangrijke tussenstap is 2030, waar we, in lijn met het landelijk streven, de eerste 3 à 4.000 woningen van het aardgas af willen hebben. In de tussenliggende periode zal er veel aandacht worden besteed aan het energiezuiniger maken van woningen en het meenemen van de inwoners van de gemeente Rheden in de warmtetransitie.

Plannen korte en middellange termijn

Sinds 2019 bouwt Veluwonen nieuwe woningen zonder aardgasaansluiting en voorziet deze van een duurzame warmtebron voor ruimteverwarming en warm tapwater. De strategie van Veluwonen is om bestaande woningen te verduurzamen naar het niveau, die de aansluiting op de beoogde duurzame warmtebron mogelijk maakt, en aardgasvrij uiterlijk in 2050, voor de gemeente Rheden in 2040. De investeringen in reductie van de warmtevraag wordt gekoppeld aan de temperatuur van de nieuwe warmtebron.

In 2022 is Veluwonen gestart met de realisatie om het koken op gas in te ruilen voor elektrisch koken. Een eerste stap om woningen van het aardgas te krijgen. Veluwonen anticipeert hiermee op het doel uit het klimaatakkoord: aardgasvrij in 2050.

Duurzaam Leven Lening

De gemeente biedt de ‘Duurzame Leven Lening’ aan. Dit is een lening met gunstige voorwaarden om de woning energiezuiniger te maken. Huurders kunnen gebruik maken van deze lening.

Wat doen we in 2026

1. De gemeente blijft de regierol vervullen in de warmtetransitie aardgasvrij 2040.
2. De gemeente deelt planningen en investeringen actief en tijdig met Veluwonen zodat gebiedsgerichte plannen vroegtijdig afgestemd kunnen worden. Zoals klimaat adaptieve inrichting van de buitenruimte, circulair en natuur inclusief bouwen en renoveren. Maar ook aan projecten voor laadpalen in en de ontstening van buurten.
3. De gemeente blijft inwoners stimuleren van energiebewust gedrag en klimaat adaptieve maatregelen. Veluwonen wil huurders verleiden om hemelwaterafvoer af te koppelen door bij hen vooraf goed in beeld te brengen wat de mogelijkheden zijn, gekoppeld aan een goede voorlichting hierover aan bewoners.
4. Veluwonen zet in 2026 de ingezette koers voort om duurzaamheid te verankeren in nieuwbouw- en renovatieprojecten, zoals vastgelegd in het Koersplan. Duurzaam bouwen met een kleinere impact op het milieu en klimaatadaptatie krijgen daarin een plek. Veluwonen vaart mee op de gestelde kaders van de gemeente.

6. Leefbaarheid en huisvesting aandachtsgroepen

De dorpen van de gemeente Rheden hebben een duidelijke eigen identiteit. Ontwikkelingen in de dorpen sluiten aan bij deze identiteit of versterken deze. Daarnaast hebben buurten binnen de kernen voldoende toekomstwaarde voor de huidige en toekomstige bewoners. Dit komt tot uitdrukking in de kwaliteit van de woningen en van de woonomgeving, maar ook in de verwachte toekomstige ontwikkeling van de buurten. Belangrijk is de constatering dat de doelgroep voor de sociale huur sneller vergrijst dan het gemeentelijk gemiddelde. Verwacht wordt dat deze groep langer zelfstandig zal blijven wonen en zelfredzaam zal zijn. Dit vraagt om een toegankelijke woning en woonomgeving, met voldoende voorzieningen in de nabijheid.

Langer thuis wonen

Bewoners kunnen langer thuis wonen met hulp van woningaanpassingen. Aanpassingen doet Veluwonen vraaggericht en op natuurlijke momenten. Hiervoor maakt Veluwonen per jaar een bedrag vrij bedoeld voor aanpassingen in of aan het huis die niet door de WMO vergoed worden. Veluwonen is daarmee aanvullend op de WMO.

Mensen die extra hulp nodig hebben

Er zijn mensen die extra hulp nodig hebben bij het zoeken en vinden van een huis omdat ze dit zelf niet kunnen. Veluwonen helpt hen daarbij via voorrang bij de toewijzing en/of via afspraken over begeleiding. De gemeente krijgt elk jaar de taak om een aantal statushouders te huisvesten in Rheden. Vanwege het geringe aantal verhuringen per jaar (1 á 2) kan Veluwonen slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan deze opgave in Laag-Soeren. Veluwonen en de gemeente hebben goed contact over de huisvesting van statushouders.

Vitale buurten

Wij zetten ons in voor vitale buurten; een plek met een huis waar je fijn woont in een buurt waar iedereen welkom is. Waar je weet wie je buren zijn en naar elkaar omkijkt. Waar eenieder zijn/haar steentje naar vermogen bijdraagt. In een omgeving die schoon, heel, veilig en duurzaam is. En waar je jezelf mag zijn.

Alle partijen hebben een belangrijke signalerende rol. We proberen de verschillende maatschappelijke partijen die actief zijn in de buurt tot samenwerken te bewegen. Woonoverlast pakken we aan door de inzet van buurtbemiddeling. Daarnaast zet Veluwonen woonconsulenten in en bij overlast als gevolg van een vermoeden van verward gedrag nemen zij contact op met de gemeente om actie te ondernemen. Veluwonen zet ook in op het voorkomen van overlast, draagt bij aan initiatieven van andere partijen in de buurt, maar is niet de initiator ervan. De rol van Veluwonen ligt op het vlak van een evenwichtige samenstelling van de buurt, voor verbinding zorgen en samen met buurtbewoners en andere partijen te zorgen voor een schone, hele, veilige én duurzame buurt.

't Sprengenhus

In 2023 zijn er nieuwe afspraken gemaakt over de dorpshuisfunctie van 't Sprengenhus. Zo is de huurovereenkomst voor de duur van 20 jaar verlengd. Hierdoor behoudt Stichting 't Sprengenhus voor dorpshuisactiviteiten een belangrijke plek in het kulturhus, ook als Veluwonen in de toekomst het gebouw verkoopt. De gesprekken hierover zijn gaande. Het zou mooi zijn als de nieuw te bepalen strategie leidt tot een versteviging van het oorspronkelijke doel; een plek voor alle inwoners van Laag-Soeren om elkaar te ontmoeten. Hierover zijn we met diverse partijen in gesprek.

Wat doen we in 2026

1. Gemeente en Veluwonen stimuleren ouderen die kleiner willen wonen.
2. Veluwonen spreidt doelgroepen die zij zelf toewijzen zo veel mogelijk om eenzijdigheid in buurten tegen te gaan. Via de urgentiecommissie is gewaarborgd dat mensen met sociale of medische problemen voorrang krijgen waardoor ze passend en snel gehuisvest worden.
3. De gemeente versterkt de voorzieningen in Laag-Soeren of houdt deze minimaal op peil zodat het dorp vitaal en fijn blijft om in te wonen.
4. Ondanks het plan om 't Sprengenhus op termijn te verkopen, zet Veluwonen zich in voor de toekomst van 't Sprengenhus door te werken aan een toekomstplan met huurders en betrokkenen uit het dorp. De gemeente steunt dit en zet zich ook actief in voor een haalbaar toekomstplan.
5. Gemeente en Veluwonen blijven in overleg om hun beleid op elkaar af te stemmen als het gaat om het levensloopgeschikt maken van bestaande woningen. Nieuwbouw wordt altijd levensloopgeschikt gerealiseerd (zie hiervoor de woonvisie van de gemeente Rheden).



mijn huis
VELUWONEN

postadres
Postbus 72
6960 AB Eerbeek
bezoekadres
Stuijvenburchstraat 20
6961 DR Eerbeek
contact
0313 65 90 23
welkom@veluwonen.nl
www.veluwonen.nl