



Actieve informatievoorziening

aan : de gemeenteraad
kopie aan :
portefeuillehouder : E.M. Gosselink
datum collegevergadering : 26 november 2024
kenmerk : Z127228/INT24-60363
onderwerp : Actieve informatievoorziening prestatieafspraken
ProWonen en Sité 2025

Met deze actieve informatievoorziening brengen wij u op de hoogte van de geactualiseerde uitvoeringsagenda van de prestatieafspraken met corporaties ProWonen, Site Woondiensten en de huurdersverenigingen van deze corporaties voor 2025.

Gemeente Bronckhorst werkt intensief samen met de woningcorporaties aan de opgaven op het gebied van wonen en volkshuisvesting. Sinds de invoering van de Woningwet in 2015 is het maken van prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersvereniging verplicht. In de prestatieafspraken worden wederzijdse verplichtingen en inspanningen voor de opgaven waaraan wordt gewerkt formeel vastgelegd. De lokale woonvisie vormt hiervoor de basis.

Actualisatie uitvoeringsagenda's met Prowonen en Sité Woondiensten

In 2021 is samen met ProWonen, Sité Woondiensten en de huurdersverenigingen en de gemeenten Berkelland en Oost Gelre een raamovereenkomst opgesteld om te komen tot concretere en breed gedragen prestatieafspraken. Dit heeft toen geleid tot een Raamovereenkomst Prestatieafspraken 2022-2025. De raamovereenkomst wordt jaarlijks uitgewerkt in een Uitvoeringsagenda per corporatie met bijbehorende huurdersvereniging voor de periode van twee jaar. Aangezien de raamovereenkomst in 2025 afloopt hebben de uitvoeringsagenda's dit keer een looptijd van één jaar.

Twee corporaties, twee verschillende vormen van uitvoeringsagenda

Het aantal en aard van de afspraken verschilt per corporatie.

Met ProWonen is – op aangeven van de corporatie - overeengekomen om uitsluitend openstaande punten van de raamovereenkomst en de uitvoeringsagenda 2024-2025 op te nemen.

De prestatieafspraken met Sité bevatten naast de openstaande punten en de uitvoeringsagenda ook procesafspraken, intenties en lopende (gezamenlijke) activiteiten. Hierdoor is deze uitvoeringsagenda omvangrijker. Er is voor gekozen om beide vormen naast elkaar te laten bestaan. Mede omdat komend jaar een nieuwe raamovereenkomst wordt gemaakt.

Voor de uitwerking van deze raamovereenkomst in prestatieafspraken, wordt een uniforme opzet gemaakt. Hierdoor wordt het format en de wijze van afspraken voor beide corporaties (weer) vergelijkbaar.

Afspraken

De hoofdthema's zijn:

1. beschikbaarheid en betaalbaarheid,
2. duurzaamheid,
3. zorg en welzijn
4. leefbaarheid.

Hieronder zijn relevante afspraken genoemd.

- Er wordt ingezet op versnelling van de bouw van sociale woningen, mede met het oog op de nog af te sluiten regionale Woondeal 2025 – 2035.
- De corporaties en, via de corporaties, de huurdersverenigingen worden actief betrokken bij het uitwerken van de kernenaanpakken die de gemeente vanaf 2025 wil gaan maken om goed in te spelen op de woonbehoefte en de leefbaarheid in de kernen te bevorderen;
- De corporaties leveren input voor het warmteprogramma van de gemeente en voor het omgevingsprogramma klimaatadaptatie. Ze spelen ook een rol bij het nemen van maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie.
- De pilot Kamergewijze verhuur voor statushouders wordt geëvalueerd en het aantal woningen voor kamergewijze verhuur wordt bij een positieve evaluatie uitgebreid
- In 2025 loopt de huidige raamovereenkomst waarop de afspraken zijn gebaseerd af. Partijen hebben de voorkeur om te komen tot een nieuwe raamovereenkomst die bij voorkeur wordt afgesloten voor en door de hele regio Achterhoek met alle betrokken corporaties, huurdersverenigingen en gemeenten. Begin 2025 worden de mogelijkheden hiervoor verkend met de betrokken partijen.
- Verduurzamingprojecten van bestaande (corporatie)woningen worden gebruikt om verduurzaming van woningen van particulieren te stimuleren. Hierbij wordt gezamenlijk opgetrokken en wordt een aanbod voor huurders gecombineerd met een aanbod voor woningeigenaren.

Bijlagen

- Uitvoeringsagenda Prestatieafspraken ProWonen 2025
- Uitvoeringsagenda Prestatieafspraken Sité Woondiensten 2025
- Raamovereenkomst Prestatieafspraken 2022 – 2025

Uitvoeringsagenda 2025 en Projectenoverzicht Bronckhorst

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



**Gemeente Bronckhorst
Wooncorporatie ProWonen
Huurdersvereniging Bronckhorst**

Concept- 26 november 2024

Over de uitvoeringsagenda 2025

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

De opgave om de woondeal tot en met 2030 te realiseren is groot en niet eenvoudig. We merken dat het tot harde nieuwbouwplannen komen trager gaat dan dat we wensen. Daarmee wordt de haalbaarheid van de ambitie van de gemeente en de corporatie onder druk gezet. We zetten in 2025 ons als partijen *extra* in om tot een grotere en hardere planvoorraad te komen. Daarbij nemen we de integrale vraagstukken mee zoals huisvesten van aandachtsgroepen, de vergrijzing, klimaatadaptatie en leefbare wijken. Complexe vraagstukken die we met elkaar met aandacht moeten aanpakken.

Raamovereenkomst loopt volgend jaar af

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

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

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

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

Opstellen nieuwe raamovereenkomst

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

Emmeke Gosselink
Wethouder gemeente Bronckhorst

Hanke Struik
Directeur-bestuurder ProWonen

Jan Hummelink
Voorzitter Huurdersvereniging Bronckhorst

Ondertekend op xx december 2024 te Borculo

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 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. Deze worden begin 2025 getekend.

Het is een flinke opgave en vraagt onze volle aandacht: zodat we niet alleen kwantitatief onze doelstellingen halen, maar zeker ook kwalitatief. Met alleen nieuwbouw krijgen we niet voldoende toegankelijke woningen. Daarom zetten we bij herstructurering ook in op het ombouwen van woningen naar toegankelijke woningen.

Raamovereenkomst	Actie
1.1.2 Woonprogrammering	In de woondeal 2022-2030 is afgesproken dat ProWonen 192 nieuwbouwwoningen bouwt. In 2024 heeft ProWonen 35 extra flex/conceptbouwwoningen geboden om in de Woondeal op te nemen. Het voornemen is om deze in 2025-2026 te plaatsen en hiermee sneller meer beschikbare woningen te bieden. Dit is een totaal van 227 woningen. Hiervan zijn in de periode 2022-2024 20 nieuwbouwwoningen (Unionlocatie en Piersonstraat) gerealiseerd. <i>De restantopgave vanuit de Woondeal 2025-2030 is daarmee 207 woningen.</i> De 38 vervangende nieuwbouw Oranjebuurt heeft ProWonen in de woondeal 2022-2030 niet ingerekend. Ongeveer 20% van de restopgave 2025-2030 bevindt zich in een hardere fase, nml het Loo. Daarom werken de gemeente en ProWonen de woondeals in programmering per kern en potentiële locaties voor nieuwbouw verder uit om in 2025 tot ongeveer 50% van de opgave in harde plannen te komen. Gemeente en ProWonen organiseren een volkshuisvestelijke urgentietafel. Daarin zetten we stappen: 1: Komen tot een soepel vergunningsproces. 2: Inzet beschikbare capaciteit 3: Slaagkansen locaties: In het laatste kwartaal van 2025 weten gemeente en ProWonen welke locaties met prioriteit opgepakt worden, zodat we kunnen versnellen. Voorwaarde om tot realisatie te komen is beschikbaarheid en betaalbaarheid van de locaties. Daarin zijn zowel gemeente als ontwikkelaars gesprekspartner.
1.1.2 Woonprogrammering	Er worden in 2025 12 woningen gesloopt. Er wordt geen reguliere nieuwbouw in 2025 opgeleverd.

1.1.2. Woonprogrammering	Om de woningvoorraad te vergroten wordt door ProWonen woningsplitsing in 1 of meerdere wooneenheden onderzocht op haalbaarheid. De gemeente werkt actief mee in een soepel vergunningsproces.
1.1.2 Woonprogrammering	Vanuit gezamenlijk belang wil ProWonen samen met de gemeente een plan opstellen om haar preferente positie te borgen bij het ontwikkelen van nieuwbouw. Dit heeft specifiek betrekking op locaties die niet in eigendom zijn van de gemeente. We zoeken hierbij naar de juridische mogelijkheden om randvoorwaarden vast te leggen waaraan ontwikkelaars moeten voldoen als zij 30% sociale huurwoningen bouwen. Denk hierbij aan bv typologie, kosten, positie et cetera. Deze kaders leggen ProWonen en de gemeente schriftelijk vast en is uiterlijk in het tweede kwartaal gereed.
1.1.4 Flexibele woningen	In 2023 zijn ProWonen en de drie gemeenten gezamenlijk gestart om in totaal 175 hoogwaardige, duurzame en verplaatsbare woningen te realiseren op verschillende locaties. Voor de gemeente Bronckhorst is de opgave 65 woningen. De gemeente selecteert in het tweede kwartaal geschikte locaties voor deze woningen. We spreken af dat we intensief met elkaar samenwerken. Mogelijk worden er 15 flexwoningen in 2025 geplaatst. Gemeente en ProWonen werken samen aan de voorwaarden, de juiste processtappen en geven samen participatie vorm. De woningen worden volgens het toewijzingsbeleid van ProWonen verdeeld. In principe is ongeveer een derde bestemd voor jongeren tot 27 jaar, een derde voor statushouders en een derde voor lokaal woningenzoekenden. Deze afspraken zijn vastgelegd in de intentieovereenkomst die ProWonen en de gemeente in het laatste kwartaal van 2024 hebben gesloten.

2. Duurzame kernen

Er is politiek en maatschappelijk een groeiende 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 (uitgezonderd de woningen die ProWonen voor 2030 sloop). ProWonen vervangt projectmatig warmte installaties voor hybride- of warmtepompen. Door de planning van projecten openbare ruimte van de gemeente, ProWonen en Liander op elkaar afstemmen zet ProWonen verdere stappen om woningen van het aardgas af te halen. De eerste pilot projecten om in de bestaande bouw biobased materialen te gebruiken zijn van start gegaan, binnen de regionale samenwerking 'Samen Biobased bouwen'.

Raamovereenkomst	Actie
2.1.1 Verduurzaming Woningvoorraad	In 2025 gaat ProWonen: 148 woningen verduurzamen in de gemeente Bronckhorst. 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 we voorheen hadden verwacht (600 woningen) vanwege de onzekerheid over de salderingsregeling. Dit aantal komt tot stand door bij renovatie, mutatie en individuele verzoeken van de huurder.

	Waar ProWonen woningen gaat renoveren en verduurzamen, werken ProWonen en de gemeente samen om te bepalen waar kansen liggen om ook particulieren te betrekken in het verduurzamen van hun woningen. Afhankelijk van het project wordt gekeken op welke wijze de woningeigenaren meegenomen kunnen worden in de verduurzaming. De energicoach van de gemeente biedt hierbij ondersteuning aan de woningeigenaren.
	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.
	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.
	De gemeente Bronckhorst stelt in 2025 het omgevingsprogramma klimaatadaptatie op. De gemeente betreft ProWonen hier actief bij. ProWonen en gemeente Bronckhorst informeren elkaar over plannen, projecten en ontwikkelingen op het gebied van klimaatadaptatie. De gemeente zet in op bewustwording door communicatie en betrekken de huurdersverenigingen hier actief bij.

3. Wonen en zorg

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

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

Raamovereenkomst	Actie
3.1.2. Huisvesting kwetsbare groepen in wijken	Vanuit de regionale woonzorgvisie wordt in 2025 de opgave van de huisvesting van aandachtsgroepen in de verdeling over de regio beschreven. De gemeente, ProWonen en betreffende zorgpartijen vertalen de opgave naar het werkgebied, uitgaande van fair-share.
3.2.1 Woonzorgagenda	ProWonen maakt zich zorgen over het langer thuis wonen en de vergrijzing van de bevolking. De gemeente heeft haar gemeentelijke woonzorgvisie opgesteld. Ook ProWonen stelt haar visie op hoe zij naar wonen en zorg aankijkt. De volgende stap is met elkaar de visies delen. ProWonen kan slechts deels aan de oplossing

	van de diverse vraagstukken bijdragen. Gemeente en ProWonen stellen gezamenlijk met andere (zorg)partijen in 2025 een lokale uitvoeringsagenda op en werken hierbij intensief samen.
3.2.4. Levensloopbestendig	In de Woondeal 2025-2035 is de opgave voor ouderenhuisvesting gesplitst in het toevoegen van nultrede, geclusterd en zorggeschikte woningen. In 2024 is de opgave in beeld gebracht. Per kern bekijkt 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. In 2025 komen hier twintig plekken bij. ProWonen en de gemeente voelen samen de noodzaak om vanwege alle ontwikkelingen te zoeken naar andere, desnoods 'out of de box' oplossingen.

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 zet ProWonen buurtbeheerders in en maken zij op deze wijze laagdrempelig contact met haar 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 kernenaanpakken het uitgangspunt. ProWonen werkt bij het opstellen de kernenaanpak graag samen met de gemeente. Gemeente is regievoerder.
4.1.1. Zicht op de wijk en koppelkansen	In 2024 zijn afspraken gemaakt om per kern een kernaanpak op te stellen. Dit gaat over de fysieke (nieuwbouw/ renovatie) en de sociale aspecten (wonen en zorg, leefbaarheid) per kern. In 2025 ronden we dit af en resulteert in een document en een korte uitvoeringsagenda.
4.1.1 Zicht op de wijk en koppelkansen	De gemeente en ProWonen hebben voor 2025 bepaald welke koppelkansen er in de Staatsliedenbuurt in Zelhem zijn (zowel op sociaal als fysiek vlak). Eén van de mogelijkheden om dit te onderzoeken is het uitvoeren van een wijkscouw (met de gemeente, ProWonen, huurdersvereniging en bewoners). In 2025 werken wij hieraan intensief samen.



Uitvoeringsagenda 2025

**Gemeente Bronckhorst
Woningcorporatie Sité Woondiensten
Huurdersvereniging Siverder**

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

Over de uitvoeringsagenda 2025

In de uitvoeringsagenda staan de acties, werkafspraken en activiteiten die volgen uit de raamovereenkomst 2022-2025, in lijn zijn met het bod 2025 dat door Sité is uitgebracht aan de gemeente en de status uit het monitoringsdocument van de Uitvoeringsagenda 2024-2025. Elk jaar actualiseren we de uitvoeringsagenda voor de opvolgende twee jaar, waarin we concrete activiteiten en werkzaamheden vastleggen die plaatsvinden in die jaren. Omdat de raamovereenkomst loopt tot en met 2025, is deze uitvoeringsagenda alleen voor 2025. Volgend jaar werken we aan het opstellen van een nieuwe Raamovereenkomst voor de periode vanaf 2026. Binnen de regio Achterhoek zijn al veel gezamenlijke afspraken dan wel zijn regionale afspraken in ontwikkeling. Daarnaast is de brede wens in de Achterhoek om 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 en op welke manier we dit kunnen realiseren. Hierin maken we een koppeling met het toekomstig volkshuisvestelijk programma. Mocht dit proces niet op tijd tot het gewenste resultaat leiden, dan stellen de corporaties, huurdersverenigingen en de gemeente Bronckhorst een raamovereenkomst op voor gezamenlijke prestatieafspraken voor de gemeente Bronckhorst. Hierbij wordt aangesloten bij andere initiatieven om voor een groter gebied tot werkbare afspraken te komen

In deze uitvoeringsagenda 2025 corresponderen de nummers in de kolom 'nr.' in de tabellen met de nummers uit de raamovereenkomst 2022-2025. Niet alle onderdelen uit de raamovereenkomst komen terug in deze uitvoeringsagenda. Dit kan te maken hebben met het feit dat sommige onderdelen al gereed zijn of dat bepaalde onderdelen reguliere werkzaamheden zijn (in de raamovereenkomst staat vermeld dat de reguliere inzet van de corporaties niet in de uitvoeringsagenda worden opgenomen).

Om recht te doen aan ieders inzet is er voor de uitvoeringsagenda 2025 gekozen om deze voor Sité Woondiensten en Huurdersvereniging Siverder separaat te maken met de gemeente Bronckhorst. Woningcorporatie ProWonen heeft voor de gemeenten waarin zij werkzaam zijn ook separaat een uitvoeringsagenda met de gemeente Bronckhorst, Oost Gelre en Berkelland, met betrokken huurdersorganisaties. Daar waar thema's elkaar raken en de samenwerking in de uitvoering een meerwaarde heeft, zoeken we deze uiteraard op.

Door het jaar heen vinden ambtelijke en bestuurlijke overleggen plaats over (de voortgang van) de Uitvoeringsagenda en andere zaken die verband houden met de samenwerking tussen Sité, Siverder en gemeente Bronckhorst. Voor 2025 willen we de bespreking van de voortgang net als in 2024 expliciet vastleggen in de agenda's van de **ambtelijke overleggen**, waar zowel Sité, Siverder als de gemeente Bronckhorst bij aanwezig is. Hiervoor wordt een jaarplanning 2025 gemaakt, waarbij in ieder geval deze onderwerpen geagendeerd zijn.

Minimaal twee keer per jaar, in het voorjaar en het najaar, vindt een **bestuurlijk overleg** plaats tussen Sité, Siverder en gemeente Bronckhorst. Het bestuurlijk overleg wordt benut voor het op hoofdlijnen monitoren van de uitvoering van deze Uitvoeringsagenda, het bespreken van eventuele knelpunten en nodige bijsturing hierop en het evalueren van de Uitvoeringsagenda van het jaar. In dit overleg wordt ook richting gegeven aan de afspraken voor 2026 en verder. In het najaar wordt de concept Uitvoeringsagenda voor het daaropvolgende jaar besproken.

Belangrijke ontwikkelingen die effect hebben op de inhoud van de Uitvoeringsagenda zijn de regionale Woonagenda en regionale Woondeal, de Nationale Prestatieafspraken, de Nationale Woon- en Bouwagenda met bijbehorende Rijksprogramma's, volkshuisvestelijke prioriteiten, de regionale en lokale woonzorgvisies die in ontwikkeling zijn, de Spreidingswet en de verhoging van de taakstelling statushouders. Dit zorgt ervoor dat er aanvullende prestatieafspraken in staan, om de landelijke wet- en regelgeving te borgen op lokaal niveau. We hebben afgesproken dat we onze samenwerking extra kracht bij zetten op enkele thema's, via gezamenlijke visievorming en een gezamenlijke programmatische aanpak op de thema's beschikbaarheid, duurzaamheid en wonen met zorg.

Ondertekend op 9 december 2024,

Emmeke Gosselink
Wethouder gemeente Bronckhorst

Saar Veneman
Directeur-bestuurder Sité Woondiensten

Henk van Uitert
Voorzitter Huurdersvereniging Siverder

1: Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Door de onvoorspelbaarheid in demografische ontwikkelingen op basis van recente onderzoeken zijn Sité en de gemeente voorstander van adaptief programmeren en bouwen. Met adaptief programmeren kunnen we inspelen op toekomstige ontwikkelingen. Daarvoor is het van belang dat we de ontwikkeling op de Achterhoekse en lokale woningmarkt, de economische fluctuaties en maatschappelijke ontwikkelingen met elkaar volgen. Vanuit de Rijksoverheid wordt er met de Nationale Prestatieafspraken ook meer gestuurd op betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. Hier geven wij uitvoering aan.

Gemeente Bronckhorst heeft de ambitie om 1.700 tot 2.200 woningen te realiseren in de periode 2022-2030. De Achterhoek heeft in het kader van de nationale woon- en bouwagenda prestatieafspraken gemaakt met de provincie voor het realiseren van minimaal 8000 woningen tot 2030, met ruimte voor het adaptief programmeren richting 11.500 woningen in de hele regio. Voorwaarde voor de prestatieafspraken met de provincie is dat 1/3^e sociale huur tot de liberalisatiegrens en in totaal 2/3^e betaalbaar (koop tot 355.000 euro en huur tot € 1000,-) gerealiseerd wordt. Dit is alleen mogelijk als Rijk en provincie hiervoor de juiste randvoorwaarden scheppen. Gemeente Bronckhorst maakt prestatieafspraken met de provincie om minimaal 1.000 woningen te realiseren, waarvan 305 sociale huurwoningen. Dit is vertaald in de Regionale Woondeal. Dit is grotendeels gebaseerd op de netto toevoeging van woningen door ProWonen, Sité Woondiensten en derden. Wanneer alle vervangende nieuwbouw zou worden meegenomen, dan is dit aantal fors hoger.

Onderwerpen	Nr.	1.1 – Thema beschikbaarheid – nieuwbouw	Betrokkenen
Woonprogramma per kern (voor de middellange termijn)	1.1.2a	Om de sociale huurvoorraad op peil te houden en voldoende sociale huurwoningen voor de reguliere woningzoekenden en aandachtsgroepen te hebben, bouwt Sité in de gemeente Bronckhorst tot en met 2030 zoals afgesproken in de Regionale Woondeal 2022-2030 circa 108 nieuwe woningen, waarvan 45 nieuwbouw. Van deze 45 nieuwbouwwoningen zijn 10 woningen flexwoningen. Over de periode 2031 tot en met 2035 worden nieuwe afspraken gemaakt en zijn onderdeel van de Regionale Woondeal 2025-2035. Wanneer achtereenvolgens de gemeentelijke herijkte woonvisie Bronckhorst en de nieuwe Regionale Woondeal zijn vastgesteld, worden, door middel van het vaststellen van een amendement op deze uitvoeringsagenda, de gewijzigde aantallen te bouwen woningen onderdeel van deze uitvoeringsagenda gemaakt. Dit doen we in de grote kernen met enkele voorzieningen of waar aantoonbaar vraag is naar meer huurwoningen. Om goed te bepalen waar nieuwbouw mogelijk en wenselijk is, wordt dit op basis van kernenaanpakken van de gemeente inclusief warmtetransitievisies en wijkvisies van Sité in relatie tot de	Gemeente en corporatie

		woningmarktontwikkeling en onderbouwde woningvraag per kern bepaald. De gemeente ondersteunt in het beschikbaar stellen van locaties voor sociale woningbouw. De gemeente neemt zowel sociale huurwoningen als betaalbare koopwoningen op in de woonprogrammering van de woningbouwlocaties in Steenderen, Hummelo en Baak. Dit draagt bij aan het huisvesten van de prioritaire doelgroepen (starters, lage middeninkomens en senioren). Bouw van betaalbare koopwoningen vermindert de druk op de sociale huursector en kan doorstroming (uit huur) op gang brengen. Sité en de gemeente Bronckhorst blijven met elkaar in gesprek over de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad en mogelijkheden voor woningbouw per kern, zodat adaptief ingespeeld kan worden op de woningbouwbehoefte.	
	1.1.2b	Door meer woningen beschikbaar stellen voor middeninkomens om in te spelen op de behoefte, doorstroming te bevorderen en leefbaarheid te verbeteren door meer gemengde wijken kan middenhuur worden toegevoegd. In de gemeente Bronckhorst blijkt op basis van AWLO dat er minimale vraag is naar middenhuur woningen. Sité voegt daarom tot en met 2030 in principe geen middenhuur woningen toe, tenzij er een aantoonbare behoefte blijkt te ontstaan.	Corporatie en Gemeente
		Op het moment dat er vanuit woningzoekende woonwagengewoners behoefte is in Bronckhorst, gaat de gemeente hiermee aan de slag.	
Samen nieuwe woonoplossingen realiseren: voortvarend met focus en met lef (per direct)	1.1.4	Het proces van het ontwikkelen van 10 flexwoningen die onderdeel zijn van de Regionale Woondeal in 2025 in gang wordt gezet, op basis van intentieovereenkomsten die in 2024 worden/zijn gesloten.	Gemeente en corporatie
	1.1.5	We werken aan de verbetering van het ontwikkel- en bouwproces (van initiatief tot realisatie). Daarbij haken wij aan de bij de initiatieven die binnen Programmalijn 1 van de regionale woonagenda 'Vergroting woningvoorraad en versnelling productie' worden ontwikkeld (zoals bijvoorbeeld het zogenoemde Tienpuntenplan).	Gemeente en corporatie
Onderwerpen	Nr.	1.1 – Thema beschikbaarheid – vervangende nieuwbouw	Betrokkenen
Woonprogramma per kern (voor de middellange termijn)	Nieuw	Om de kwaliteit van ons woningbezit te verbeteren, te zorgen voor lagere energielasten en een impuls te geven aan de leefbaarheid van de buurt, vervangt Sité in de periode 2025-2030 26 sociale huurwoningen door huurwoningen te slopen en nieuwbouwwoningen terug te bouwen. Deze aantallen zijn onderdeel van de 108 nieuwbouwwoningen in de Regionale Woondeal 2022-2030 waarbij	Gemeente en corporatie

		verdichting reeds opgenomen. Hierbij is aandacht voor de zittende huurders door hen vroegtijdig te informeren en betrekken en door de inzet van het sociaal statuut. Dit biedt een verbetering van de kwaliteit van woningbezit, lagere energielasten en een impuls aan leefbaarheid van de buurt. Ook de gemeente wordt vroegtijdig geïnformeerd over plannen voor vervangende nieuwbouw.	
	Nieuw	Om de bestaande voorraad te optimaliseren verkoopt Sité woningen die niet passen bij hun bezit, waarbij waar mogelijk de doorstroming van sociale huur naar verkoop wordt geoptimaliseerd. Dit doet Sité door het hanteren van een terughoudend verkoopbeleid. Vanwege de krapte op de woningmarkt zal Sité in 2025 bij iedere vrijkomende verkoop gelabelde woning de strategie zorgvuldig heroverwegen, waarbij het uitgangspunt is ‘nog niet verkopen, tenzij’. We spreken af dat Sité bij iedere woning die Sité toch wil verkopen eerst beoordeelt of er een statushoudersgezin op de wachtlijst staat dat in aanmerking komt. Als deze er niet is, stemmen we ambtelijk af welke argumenten er zijn om te verkopen. Op het moment dat er bestuurlijk bezwaar is om dit te doen, ontvangt Sité binnen een aantal dagen een reactie van de gemeente. Naar aanleiding hiervan neemt Sité een besluit over de verkoop en informeert hier ambtelijk over.	Gemeente en corporatie
Onderwerpen	Nr.	1.1 – Thema beschikbaarheid – beter benutten bestaande voorraad	Betrokkenen
Beschikbare woningen voor jongeren en starters	1.1.7	Gezamenlijk bespreken van de effecten van het regionale woonruimteverdeelsysteem ‘Thuis in de Achterhoek’ dat 10 januari 2023 van start is gegaan.	Corporatie en gemeente
Doorstroming en toewijzing	1.1.8	In ACo verband is het dienstverleningsconcept Comfortabel thuis tot stand gekomen. Hierin gaat Sité gefaseerd en naar behoefte in gesprek met alle 65+ huurders over het thema langer zelfstandig thuis wonen in hun eigen of toekomstige woning. Deze gesprekken worden gevoerd door de woonadviseurs van Sité. Hiermee wordt inzicht en bewustwording bij deze doelgroep gecreëerd, wat op korte en lange termijn de doorstroming kan bevorderen. Hierdoor kan de instroom van starters en aandachtsgroepen versnellen. In het eerste kwartaal van 2025 start Sité met de eerste mailing in Bronckhorst. De uitkomsten van de enquête die in de zomer van 2024 is uitgezet onder oudere inwoners ten behoeve van informatie voor de lokale Woonzorgvisie worden door de gemeente gedeeld met Sité. De gemeente Bronckhorst zet actief in op de bewustwordingscampagne “Praat vandaag over morgen”. Met deze campagne wordt de oproep gedaan om in gesprek te over ouder worden. Bijvoorbeeld over hoe je oud wilt worden, wat verwacht je van de overheid en je naasten en wat kun je nu al regelen. De	Corporatie en gemeente

		campagne is verbonden aan de thematafel De Gezondste Regio. Vanuit het domein Wonen neemt Sité deel aan de regionale werkgroep Praat Vandaag over Morgen.	
	1.1.9	Sité zet bewust in op het verhuren van woningen met gebruikmaking van maximaal 15% i.p.v. 7,5% vrije toewijzingsruimte om de slaagkans van woningzoekenden met hoge middeninkomens toe te laten nemen en om hiermee een bijdrage te leveren aan sociale draagkracht in de buurt. In het woonruimteverdeelsysteem TidA kunnen woningzoekenden met een hoger inkomen altijd reageren op woningen tussen de tweede aftoppingsgrens en liberalisatiegrens. Daarnaast hebben corporaties in de Achterhoek de mogelijkheid om maximaal 5% lokale voorrang toe te passen. Sité past deze lokale voorrang toe op de kleine kernen in Bronckhorst. Voor nieuwbouw biedt het woonruimteverdeelsysteem TidA de mogelijkheid dat 50% van de woningzoekenden uit de buurt voorrang krijgen. In Bronckhorst zetten we hierop in, zodat doorstroming in de kern op gang komt.	Corporatie
Bestaand bezit corporatie	Nieuw	Sité en de gemeente Bronckhorst onderzoeken gezamenlijk of er bij korte termijn woningdruk mogelijkheden zijn om het bestaand bezit (tijdelijk) beter te benutten. Bijvoorbeeld door de inzet van hospitaverhuur of kamerdelen. Bij het hospitaverhuur is aandacht voor het wegnemen van eventuele (financiële) belemmeringen. In 2024 zijn afspraken gemaakt over kamergewijze verhuur voor statushouders. In 2025 beoordelen we gezamenlijk in hoeverre de gewenste effecten worden behaald. Sité heeft geen concrete kansen voor woningsplitsen, als deze zich voordoen zullen we deze onderzoeken.	Corporatie en gemeente
Onderwerpen	Nr.	1.2 – Thema betaalbaarheid	Betrokkenen
Jaarlijkse huurverhoging	1.2.4	Sité, Gemeente en Siverder vinden het belangrijk dat alle huurders van Sité betaalbaar wonen. Dit draagt bij aan prettig en zorgeloos wonen en leven, zodat huurders ruimte hebben om mee te doen in de samenleving. Dit betekent dat we zorgen voor passende huren bij de inkomensgroepen die huren van een corporatie (lage inkomens tot en met middeninkomens). Sité volgt voor de jaarlijkse huurverhoging 2025 de door de overheid vastgestelde regels en inkomensgrenzen. Op basis hiervan actualiseert Sité het huurprijsbeleid voor 2025-2026 waarbij Siverder adviseert en de gemeente wordt geïnformeerd.	Sité, gemeente en huurvereniging

2: Duurzame kernen

Sité vindt het belangrijk dat hun huurders wonen in woningen met betaalbare energielasten, een gezond binnenklimaat en in een groene en comfortabele omgeving. Daarom wil Sité in gezamenlijkheid met de gemeente en huurders bijdragen aan een gezonde wereld voor volgende generaties.

Sité volgt de landelijke afspraken, waarbij de woningvoorraad CO2-neutraal (de woning wekt genoeg energie op voor gebouwgebonden verbruik) is in 2050. We hebben met elkaar afgesproken dat we samen werken aan duurzame kernen en energetische ontwikkelingen in de gemeente Bronckhorst, op basis van gezamenlijke visievorming en een programmatische aanpak.

In het kader van de transitievisie warmte werkt de gemeente vanuit dorpsenergieprocessen (DEP). Daarnaast stimuleert de gemeente bewoners maatregelen te nemen via het Achterhoeks Energieloket B.V., met de toekomstbestendig wonen lening, de OpMorgen campagne, de OpMorgenMobiel en energiecoaches. De ambitie van de gemeente is in 2030: 10 buurtaanpakken voor de transitievisiewarmte zijn gestart; 30% van de gebouwde omgeving is aardgasvrij ready; 90% van alle particuliere eigenaren is aan de slag met stappen op weg naar aardgasvrij en 100% van al het gemeentelijk vastgoed is aardgasvrij.

Onderwerpen	Nr.	2 – Kwaliteit – Aardgasvrij maken en toekomstklaar isoleren	Betrokkenen
Energietransitie	2.1.1	Sité werkt aan het verduurzamen van de woningvoorraad volgens haar CO2 Koersplan. Sité verduurzaamt in 2025 in Bronckhorst ongeveer 30 woningen. Eind 2025 is de uitstoot van CO2 van de woningen van Sité in de gemeente Bronckhorst gedaald met ongeveer 5% (ten opzichte van 2024). Sité streeft naar het beperken van de warmtevraag, wat overeenkomt met minimaal label A. Stapsgewijs worden woningen aangepakt om in 2050 CO2 neutraal en aardgasvrij te zijn. De eerste stap is het terugdringen van de warmtevraag. Dit levert bewoner een grote energiebesparing en grote verbetering in wooncomfort. De woningen met de slechtste labels hebben de hoogste prioriteit.	Gemeente en corporatie
	Nieuw	Gemeente Bronckhorst zet in op dorpsenergieprocessen om de warmtetransitie te versnellen. De aanpak richt zich op het - samen met de bewoners van een gebied - verkennen van mogelijkheden om fossielvrij te verwarmen en zo de beste - door inwoners gedragen -opties in beeld te krijgen. Dit gebeurt de komende jaren in alle deelgebieden binnen de gemeente Bronckhorst. De gemeente informeert Sité over de dorpsenergieprocessen en betreft Sité en haar huurders waar dit meerwaarde heeft bij de dorpsenergieprocessen.	Gemeente en corporatie
Ondersteunen van bewoners en energiebewustwording	2.1.6	Voor de aanpak van energiearmoede trekt de gemeente waar nodig samen op met de corporaties. Sité draagt hieraan bij door actief in te zetten op het voorkomen en verminderen van energiearmoede. Dit draagt bij aan betaalbare	Gemeente en corporatie

		woonlasten. Daarnaast zet de gemeente voor energiearmoede in op de witgoedregeling voor inwoners met een inkomen tot 150% van de bijstandsnorm.	
	2.1.7	De gemeente en Sité helpen bewoners om te informeren en adviseren over de (financiële) voorzieningen waar zij gebruik van kunnen maken om energie te besparen. Daar waar partners hier een rol in spelen, worden bewoners doorverwezen.	Gemeente en corporatie en
	Nieuw	Waar Sité gaat renoveren, werken Sité en de gemeente samen om te bepalen waar kansen liggen om ook particulieren te betrekken in het verduurzamen van hun woningen. Afhankelijk van het project wordt gekeken op welke wijze de woningeigenaren meegenomen kunnen worden in de verduurzaming en worden Achterhoeks Energieloket B.V. en de Gemeente betrokken. Woningeigenaren worden tijdig schriftelijk geïnformeerd in gezamenlijke brief van Sité en Gemeente over aankomende renovatie en verduurzaming. De energiecoach van de gemeente biedt hierbij ondersteuning aan de woningeigenaren. Dit kan telefonisch, maar ook live.	Gemeente en corporatie
Onderwerpen	Nr.	Kwaliteit – Klimaatadaptatie	Betrokkenen
Klimaatadaptatie	2.1.9	De gemeente stelt in 2025 het omgevingsprogramma klimaatadaptatie op. Sité wordt hier actief bij betrokken. Sité en gemeente informeren elkaar onderling over plannen, projecten en ontwikkelingen op het gebied van klimaatadaptatie. Sité neemt de mogelijkheden voor klimaatadaptatie mee in ieder renovatie- en nieuwbouwproject. Denk hierbij aan het vergroenen van tuinen of het plaatsen van een regenton. De gemeente zet in op bewustwording door communicatie. De huurdersvereniging speelt hierbij een rol, als ambassadeur op dit thema.	Gemeente, corporatie en huurdersvereniging
Onderwerpen	Nr.	Kwaliteit – Circulariteit	Betrokkenen
Circulair bouwen en slopen	2.1.11	In 2025 is er 1 verduurzamingsproject in Baak en Steenderen, waarbij we onderzoeken in hoeverre hier circulaire materialen toegepast kunnen worden.	Corporatie

3: Zorg en welzijn

Het aantal zelfstandig wonende ouderen in sociale huurwoningen van Sité neemt de komende jaren flink toe. Daarnaast is er toenemende druk op de sociale huurvoorraad door de huisvesting van aandachtsgroepen. Vanuit deze trend richten we onze aandacht op een gezonde huurdersopbouw in de wijk, waarbij zowel bewoners met én zonder een zorg en/of begeleidingsvraag prettig met elkaar kunnen wonen. Het is van belang dat er voldoende passende woonvormen binnen het huuraanbod bestaan voor mensen met een specifieke woonzorg en/of begeleidingsvraag waar zorg en welzijnspartijen bijdragen aan het langer zelfstandig wonen. Sité, gemeente en zorgpartijen willen gezamenlijk op basis van de te ontwikkelen Woonzorgvisie en de behoeften en mogelijkheden van deze partijen bekijken hoe we dit kunnen vormgeven. In ieder geval zorgt Sité ervoor dat drie kwart van de te bouwen woningen levensloopbestendig is. In de vorm van appartementen met lift of als grondgebonden woningen met slaapkamer en badkamer op de begane grond.

Onderwerpen	Nr.	3.1 – Huisvesting aandachtsgroepen	Betrokkenen
Huisvesting kwetsbare groepen in wijken	3.1.1	We huisvesten mensen die uitstromen uit het beschermd wonen en de maatschappelijke opvang via de afspraken in het convenant ‘Beschermd Wonen’. Jaarlijks evalueren partijen de gerealiseerde aantallen en wijze waarop de huisvesting gaat. Daarin wordt de huisvesting van andere aandachtsgroepen meegenomen.	
	3.1.2	Tot en met 2024 bemiddelt Sité afhankelijk van de vraag en het aanbod maximaal 20% van de vrijgekomen woningen aan aandachtsgroepen. We zien een flinke groei van deze doelgroepen, zowel de hoeveelheid woningzoekenden binnen aandachtsgroepen als de diversiteit binnen aandachtsgroepen nemen toe. Dit samen met een toename van de krapte op de woningmarkt, zorgt ervoor dat het maximale percentage van 20% in het geding komt. Sité en de gemeente Bronckhorst blijven in gesprek over de mogelijkheden voor het realiseren van voldoende huisvestingsmogelijkheden voor aandachtsgroepen, waarbij gezocht wordt naar creatieve oplossingen. Daarnaast betreft de gemeente andere partijen die ook een rol kunnen spelen in het huisvesten van aandachtsgroepen. Er is een koppeling met de toekomstige regionale huisvestingsverordening en uitkomsten van de regionale woonzorganalyse.	Gemeente en corporatie
	Nieuw	In het regionale project om te komen tot een regionale huisvestingsverordening, zijn de huidige uitgangspunten van de woonruimteverdeling en toewijzing van Thuis in de Achterhoek de basis.	Corporatie en gemeente

Onderwerpen	Nr.	3.2 – Langer en weer zelfstandig thuis wonen	Betrokkenen
Woonzorgagenda	3.2.1a	De lokale Woonzorgvisie zal in beeld (moeten) brengen wat de opgave is rondom wonen en zorg voor ouderen en voor de verschillende aandachtsgroepen. Deze visie wordt in december 2024 vastgesteld. Sité en gemeente overleggen over na de vaststelling over het uitwerken van de visie en de rol van Sité hierbij.	Gemeente
	3.2.1b	Gemeente en Sité onderzoeken in samenspraak met zorg- en welzijnsorganisaties welke constructies nodig zijn voor de ouder wordende ouderen om langer zelfstandig thuis te wonen en indien nodig efficiënt thuiszorg aangeboden kan worden door zorgpartijen. Hierbij zien we een gezamenlijke verantwoordelijkheid die gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties en corporaties op alle lagen (operationeel, strategisch en bestuurlijk) met elkaar moeten verbinden en aangaan. Samen sterk voor Wonen, Zorg en Welzijn. Dit wordt belegd in de lokale Woonzorgvisie van Bronckhorst en in regionaal verband in de regionale Woonzorgvisie, waarbij de regionale inkoop een rol speelt in het geheel.	Gemeente, corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties
	3.2.1c	Sité werkt aan passend wonen voor ouderen door: • het voeren van de gesprekken vanuit het dienstverleningsconcept Comfortabel thuis; • bij nieuwbouw ¾ levensloopbestendig te bouwen; • te zorgen voor een groter aandeel appartementengebouwen met lift in onze woningvoorraad; • het aanbieden van het pakket Duurzaam Thuis bij renovaties aan huurders van 65 jaar of ouder of die vanwege een beperking een aanpassing aan hun woning nodig hebben; • verbeteren van de toegankelijkheid van de algemene ruimten van alle appartementencomplexen met een S-label; • daar waar mogelijk realiseren we (extra) stallingsmogelijkheden voor scootmobielen. • Afhankelijk van de behoefte uit de Woonzorgvisie, met samenwerkingspartners bepalen wat nodig is aan aan zorggeschikte en geclusterde woningen.	Corporatie en gemeente
	Nieuw	Gemeente en Sité gaan met elkaar het gesprek aan over de definities van ontmoeting en of er binnen de kernen voldoende beschikbaarheid is van ontmoetingsplekken (binnen en buiten), waarnaast of en zo ja welke aanvullende acties ondernomen moeten worden. Binnen Bronckhorst zijn dorpskamers en in diverse kernen dorpscentra en ontmoetingsruimtes.	Corporatie en gemeente

		Vanuit de inwoners is behoefte aan ontmoetingsplekken, waarbij voor ouderen de bereikbaarheid een aandachtspunt is. Siverder benadrukt het belang van voldoende ontmoetingsplekken.	
Onderwerpen	Nr.	3.3 – Aandachtsgroepen	Betrokkenen
Huisvesting statushouders	3.3.1	Gemeente en Sité zien de taakstelling huisvesting van statushouders als gedeelde verantwoordelijkheid. We pakken gezamenlijk het proces en uitvoering op en kijken naar mogelijke aanvullende afspraken of oplossingen, gelet op de extra opgave om statushouders (versneld) te huisvesten. Sité wil in redelijkheid bijdragen aan het behalen van de taakstelling van de gemeente en is alert op spreiding binnen de kernen. Hierin trekt Sité gezamenlijk op met ProWonen, omdat de taakstelling onder andere betrekking heeft op corporatiebezit van beide corporaties. Nu we zien dat de taakstelling blijft toenemen, zetten Sité en Gemeente in op creatieve oplossingen om te kunnen voldoen aan de taakstelling. Bijvoorbeeld door de kamergewijze verhuur of inzetten van doorstroomlocaties.	Corporatie en gemeente

4: Leefbaarheid en veerkracht in grote en kleine kernen

We vinden het belangrijk dat mensen fijn en respectvol samenwonen, elkaar kunnen ontmoeten in een wijk en dat partners en bewoners weten wat er speelt in kernen. 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 een ieder een helder beeld heeft van wat er speelt in wijken. Dit komt terug in de volkshuisvestelijke overleggen die eens per zes weken gevoerd worden tussen Sité en de gemeente Bronckhorst.

Onderwerpen	Nr.	4 – Thema Leefbaarheid – herstructurering	Betrokkenen
Herstructurering	Nieuw	In buurten waar Sité een hoge concentratie sociale huurwoningen heeft en sloop/nieuwbouw op de planning staat, wordt gekeken waar aanvullende kansen voor herstructurering zijn in omliggend gebied. De (nog te ontwikkelen) kernenaanpakken zullen richting geven aan het woonprogramma per kern, en daarmee aan de (eventuele) herstructurering. Door buurten met veel corporatiebezit te herstructureren wordt de kwaliteit van de woningen verbeterd en ontstaat door toevoeging van een mix aan particuliere voorraad, sociale huur, betaalbare koop en middenhuur gemengde wijken, wat de leefbaarheid ten goede komt. Vanuit de gemeente zijn de gebiedsambtenaren betrokken.	Corporatie en gemeente
Onderwerpen	Nr.	4 – Thema Leefbaarheid – samenwerking	Betrokkenen
Samenwerken aan leefbare wijken	Nieuw	Het realiseren van leefbare wijken vraagt om intensieve samenwerking tussen gemeenten, huurders en partijen in het sociale en fysieke domein. Sité en de gemeente werken nauw samen met elkaar en met andere samenwerkingspartners. Sité werkt vanuit haar strategisch programma Wonen, Welzijn en Zorg aan het optimaliseren van deze vitale coalities.	Corporatie en gemeente
Onderwerpen	Nr.	4 – Thema Leefbaarheid en veerkracht in grote en kleine kernen	Betrokkenen
Zicht op de wijk en Koppelkansen	4.1.1a	Er vindt periodiek overleg plaats met professionals vanuit gemeente (sociaal team), politie, welzijn, zorg en corporaties in de gemeente Bronckhorst. Er zijn korte lijnen tussen Sité en de gemeente en dat willen we zo houden. De uitkomsten van de periodieke AWLO en de uitkomsten van het landelijke onderzoek naar Veerkracht (2020) worden hierin meegenomen. Hier dragen de kernenaanpakken van de gemeente en van Sité aan bij. Deze geven richting aan het woonprogramma per kern, die opgenomen worden in het toekomstige volkshuisvestingsprogramma. Samen hebben we een stevige aanpak voor overlast ontwikkeld die we in 2024 en 2025 voort zetten.	Gemeente en corporatie
	4.1.1b	Gemeente en Sité stemmen onderling hun visies en kernenaanpakken met elkaar af.	Gemeente en corporatie

	4.1.2	Sité, Siverder en de gemeente plannen minimaal één wijkschouw per jaar, bij voorkeur gekoppeld aan een thema. In het lopende jaar maken we een keuze over de locatie.	Gemeente, corporatie en huurdersvereniging
	Nieuw	De gesprekken die de gemeente voert over diverse thema's, zoals dorpsenergieplannen, dragen bij aan de sociale cohesie. Hierbij betreft waar van toepassing de gemeente Sité en trekken samen op.	Gemeente en corporatie
Zichtbaar aanwezig zijn	4.1.5	Samen met onder andere de gemeente en politie besteden we veel aandacht aan het schoon, heel en veilig houden van wijken. Sité zet hiervoor binnen het hele bezit in alle gemeenten totaal 4 wijkconsulenten en 4 wijkmedewerkers voor haar totale bezit in als extra ogen en oren in onze wijken en in het kader van gebiedsgericht werken.	Gemeente, corporatie en huurdersvereniging
Woonfraude	Nieuw	Sité en de gemeente Bronckhorst stellen gezamenlijk de uitgangspunten met betrekking tot de inzet op het thema woonfraude vast. Hierbij wordt ook gekeken of het mogelijk is om hier een proactieve werkwijze voor te ontwikkelen (inclusief personele inzet en het betrekken van de benodigde partijen). De huidige, goed lopende, werkwijze is voor nu met name reactief gericht.	Gemeente, corporatie en politie

Bijlage 1 - Specificatie aantallen nieuwbouw o.b.v. Woondeal

Regionale Woondeal – aandeel Sité voor gemeente Bronckhorst	Aantal
Sociaal, netto groei inclusief flex (10)*	45*
Sociaal, bruto inclusief flex (10) en vervanging	108
Middenhuur	0
Voortgang netto groei	Aantal
Opgeleverd of in aanbouw 2022-2023-2024	0
In ontwikkeling 2025-2026	8
Initiatieven 2027-2028	32
Subtotaal	40
Voortgang sloop en vervangende nieuwbouw	Aantal
Opgeleverd of in aanbouw 2023-2024	37
In ontwikkeling 2025-2028	25
Subtotaal	62

* Over de verdere invulling van de aantallen van de woondeal naast de initiatieven die zijn genoemd bij voortgang netto groei, zijn of gaan de Gemeente in Sité in gesprek over vastgoedontwikkelingen in de kernen Hummelo, Steenderen en Drempt.