

Prestatieafspraken Zutphen

Onze plannen voor 2026

woonbedrijf
ieder1



HUURDERSBIJ1
door en voor huurders



*"Iedereen in Zutphen en Warnsveld moet in een huis kunnen wonen dat bij hem of haar past.
Jong of oud, alleenstaand of samenwonend, autochtoon of nieuwkomer."*

De opgaven zijn groot: we willen ervoor zorgen dat iedereen in Zutphen en Warnsveld goed en betaalbaar kan wonen. Het opstellen van voorliggende prestatieafspraken is gestart begin 2025, richtend op de periode 2025-2026, als logische stap na de afspraken voor 2023-2024. Landelijke besluiten eerder dit jaar hebben dit proces en de afspraken echter onder druk gezet.

Naar aanleiding van het voornemen van het kabinet om per april van dit jaar een huurbevrozing in te voeren, hebben ieder1 en Ons Huis op 2 mei jl. gezamenlijk besloten de deelname aan de lopende en toekomstige prestatieafspraken tijdelijk op te schorten. De corporaties hebben daarbij aangegeven bereid te blijven tot constructief overleg en uitvoering te geven aan de lopende afspraken, voor zover dit binnen hun mogelijkheden ligt. Dit besluit is op 2 mei per brief aan de gemeente medegedeeld en als formeel bod beschouwd.

Na het intrekken van de voorgenomen huurbevrozing door het kabinet hebben de corporaties en de gemeente gezamenlijk besloten het proces rondom de prestatieafspraken te hervatten en de voorliggende afspraken verder uit te werken. Gezien de gevorderde fase van het jaar 2025 worden de afspraken beschouwd als de prestatieafspraken voor 2026.

Het is van belang te benadrukken dat mogelijke beleidswijzigingen op rijks- of lokaal niveau van invloed kunnen zijn op de inhoud of uitvoering van deze afspraken. Indien dergelijke wijzigingen zich voordoen, zullen deze worden besproken tijdens de bestuurlijke overleggen en betrokken worden bij de halfjaarlijkse evaluatie van de prestatieafspraken

Onze inzet blijft onverminderd: we willen vaart maken met het bouwen van betaalbare (ook tijdelijke) woningen, investeren in het vernieuwen en verduurzamen van onze bestaande woningen én zorgen dat onze wijken en buurten leefbaar en divers blijven.

Waar we kunnen vanuit onze rol als corporaties sluiten we aan bij de doelen uit het coalitieakkoord 2022-2026.

Coalitieakkoord:

"We willen dat Zutphen een aantrekkelijke, groene en toekomstgerichte gemeente is om te wonen. Voor jong en oud, voor mensen met verschillende achtergrond en inkomens. Met plek voor iedereen in alle woonwijken, met cultuur voor iedereen, met gevarieerde woonvormen, en met een aantrekkelijk buitengebied."

"De veranderde woonbehoefte en de toegenomen vraag naar woningen heeft in onze gemeente geleid tot beleid over betaalbare woningen. Deze kaders bieden voldoende ruimte om de gewenste balans tussen goedkoop, midden en duur te realiseren en ook om de doorstroming op de woningmarkt op gang te houden."

In deze prestatieafspraken zijn de ambities uitgewerkt langs de drie prioritaire thema's zoals we deze gezamenlijk hebben gedefinieerd:

- Beschikbaarheid & Betaalbaarheid
- Leefbaarheid & Veerkracht
- Verduurzaming & Energie

Deze ambities langs de prioritaire thema's sluiten niet alleen aan bij het coalitieakkoord, maar zijn tot het Volkshuisvestingsprogramma gereed is eveneens gebaseerd op de woonvisie en de daarin vastgelegde ambities voor de periode 2019-2024¹:

- Ambitie 1: Sterke positie als centrumgemeente
- Ambitie 2: Ambitieuze in energietransitie en verlaging van woonlasten
- Ambitie 3: Sociaal-economisch evenwicht in woonwijken

Naast de uitgangspunten wordt in de prestatieafspraken tevens uitgegaan van de regionale Woondeal voor het realiseren van woningbouw (2025), de regionale afspraken voor het realiseren van woon-zorg aanbod (2024), de Nationale Prestatieafspraken (2025-2035) en het lokaal vastgestelde Afwegingskader betaalbaar bouwen.

De prestaties opgenomen in eerdere afspraken die horen bij onze reguliere werkzaamheden zijn verwerkt in *bijlage 2*. Hiermee willen we voor de prestatieafspraken de focus op onze ambities aangegeven, zonder daarbij voorbij te gaan aan de reeds gemaakte afspraken die in de loop der tijd zijn verankerd in onze reguliere handelswijze.

¹ We realiseren ons dat de periode van de woonvisie voorbij is. Desondanks nemen we de nog actueel zijnde elementen mee als basis voor de prestatieafspraken in aanloop naar het Volkshuisvestingsprogramma.

De urgentie is hoog

Veel mensen wachten lang op een huis. Dat komt door de krapte op de koop- en huurmarkt. De woningmarkt is in de periode 2015-2020 uit het dal van de kredietcrisis geklommen en heeft de afgelopen 5 jaar op volle toeren gedraaid. Het gevolg is dat starters geen betaalbaar huis kunnen vinden. De keten is geblokkeerd en de doorstroming stopt omdat er te weinig passende huizen zijn. Het woningtekort zorgt voor hoge prijzen. Tegelijkertijd zien we dat de financierbaarheid van woningen de afgelopen jaren moeilijker is geworden onder invloed van de stijgende rente en de hoge inflatie. Hierdoor stellen mensen levensbeslissingen noodgedwongen uit. De urgentie is hoog, veel mensen ervaren hier dagelijks de gevolgen van.

We moeten bouwen

Het aantal huishoudens van Zutphen groeit. En dus moeten we voor een deel van deze inwoners bouwen. Uitdaging is het vinden van geschikte locaties en de financiële ruimte die corporaties hebben om de opgave waar te maken. Tevens spelen er groet uitdaging op het gebied van stikstof regelgeving en netcongestie. Huishoudens worden al jaren kleiner. Dat komt doordat ouderen langer zelfstandig thuis wonen. Ook mensen die voorheen in instellingen verbleven, zijn zelfstandig gaan wonen. Daarnaast zorgen scheidingen voor een toename van het aantal (kleine) huishoudens. Het oplossen van de urgente problemen en het realiseren van deze ambities vraagt om een bijzondere inspanning. We dragen daar in partnerschap met de gemeente graag aan bij.

In de gemeente Zutphen is met input van inwoners, ondernemers en (huurders)organisaties gewerkt aan de omgevingsvisie. In deze visie worden op verschillende (ruimtelijke) thema's overkoepelende keuzes gemaakt voor de korte en lange termijn. Hierbinnen worden onder andere ook keuzes gemaakt over woningbouwlocaties en transformatielocaties. Daarmee bevat de omgevingsvisie de kaders en uitgangspunten voor nieuwe initiatieven en plannen. Dit geeft ons als corporaties maar ook inwoners, andere organisaties en de gemeentelijke organisatie houvast bij de ruimtelijke ontwikkeling richting de toekomst. De vervolgstap is dat de gemeente het volkshuisvestingsprogramma ontwikkelt dat aansluit op de omgevingsvisie. Daarin zal het woonbeleid voor de komende jaren centraal staan.

De leefbaarheid staat onder druk

Wij zien dat de leefbaarheid van wijken en buurten in Zutphen onder druk staat. Kwetsbare bewoners en ouderen wonen vaker en langer zelfstandig, maar krijgen niet altijd de zorg of ondersteuning die ze nodig hebben. Het aantal mensen met problemen in onze wijken en buurten groeit en de "tweedeling" in de gemeente neemt toe. Het gevoel van onveiligheid, verloedering en ondermijning liggen op de loer. Door onder andere gebrek aan sociale infrastructuur en de uitdagingen in de fysieke infrastructuur staat de leefbaarheid onder druk.

Stappen zetten in duurzaamheid

Verder ligt er een grote opgave om de huizen in Zutphen te verduurzamen. We moeten grote stappen zetten om de ambities van het landelijk Klimaatakkoord te realiseren. De energietransitie gaat gepaard met veel investeringen in de infrastructuur én de woningvoorraad.

Onze afspraken:

Wij bieden voldoende betaalbare, duurzame en kwalitatief goede sociale huurwoningen in vitale wijken en dorpen. Hiervoor investeren wij in onze woningvoorraad, bestaande bouw en nieuwbouw.

Wij zoeken actief de samenwerking met bewoners, huurdersorganisatie, de gemeente en andere lokale partners.

Wij hebben de volgende ambities:

- 1. Wij leveren een belangrijk aandeel in de bouwopgave in Zutphen.*
- 2. Wij houden onze woningen betaalbaar voor mensen met een laag en midden inkomen. Daarin vormen de woonlasten een belangrijk uitgangspunt.*
- 3. Wij zorgen voor een evenwichtige toewijzing tussen regulier woningzoekenden en doelgroepen die voorrang hebben.*
- 4. Wij werken samen aan wonen met zorg en ontwikkelen passende woonvormen.*
- 5. Wij zorgen dat de huidige dak- en thuislozen straks een thuis hebben*
- 6. Wij werken samen aan vitale, gemengde wijken waar iedereen prettig woont.*
- 7. Wij verduurzamen onze huizen.*

We hebben deze ambities verder uitgewerkt in onze prestaties in 2026. Wij maken prestatieafspraken over onderdelen, waar een extra inspanning nodig is om resultaten te bereiken. Hierbij is samenwerking een belangrijk uitgangspunt.

Betaalbaarheid & Beschikbaarheid

1. Wij leveren een belangrijk aandeel in de bouwopgave in de gemeente Zutphen

Het actuele woningtekort en de woningbouwopgave is groot, ook in het sociale huursegment. Wij zien de slaagkansen van woningzoekenden nog steeds afnemen. Het aandeel sociale huurwoningen bedraagt op dit moment ruim 30%. Daarmee voldoet de gemeente aan de eisen van de rijksoverheid.

Daarnaast heeft de gemeente Zutphen haar ambitie voor de lange termijn vastgelegd, onder andere in de Omgevingsvisie: groei van het aantal inwoners en huishoudens. De afspraken over de woonopgave, circa 2.450 woningen bruto toevoegen in de periode 2025-2035, zijn in het kader van de uitvoering van de National Woon- en Bouwagenda bekrachtigd in een regionale woondeal 2.0 in het voorjaar van 2025.

Ambitie:

Door meer sociale huurwoningen te bouwen dragen de woningcorporaties bij aan het versnellen van de woningbouw. Wij willen dat minimaal 30% van de totale woningvoorraad sociale huur blijft en het percentage nieuwbouw daarop afgestemd wordt.

In 2022 hebben de gemeente en woningcorporaties afgesproken om t/m 2030 559 sociale huurwoningen voor de doelgroep te bouwen en daarnaast 6 woningen voor middeninkomens (zie bijlage 1). Het aandeel sociale huur dat hiermee wordt gebouwd zorgt ervoor dat het aandeel sociaal van de totale voorraad ruim 30% blijft. De corporaties en de gemeente zijn met elkaar in gesprek over de locaties en het zogenaamde kwalitatieve programma voor deze 565 woningen. In dit programma geven wij het type nieuwbouw aan dat wij willen bouwen. Bijvoorbeeld eengezinswoningen, (kleine) appartementen of multifunctionele/levensloopbestendige woningen. Bij de nieuwbouwopgave gaat het om het vervangen van bestaande bouw (sloop/nieuwbouw) en het toevoegen van sociale huurwoningen en woningen voor middeninkomens aan de voorraad.

Wat gaan de corporaties doen:

In 2025 en 2026 bouwen wij (OH:24, WB1:71) nieuwbouwwoningen voor de sociale huur. Daarnaast zetten we in op het realiseren van 100 flexwoningen, naar verwachting in 2029/2030.

- Wij streven naar een constante jaarlijkse bouwproductie van sociale huurwoningen, ook voor de jaren na 2024. Op de lange termijn wil Zutphen 30% sociaal behouden. *Wij willen naar rato circa 30% van de Zutphense woningbouwproductie tot 2030 realiseren.* Hiermee sluiten we aan bij de ambitie van de gemeente Zutphen. We zorgen voor voldoende menskracht in de vroegtijdige planontwikkeling.
- De prioriteit voor de corporaties ligt bij het realiseren van sociale huur. Woonbedrijf ieder1 stelt zich in de markt ook actief op om extra sociale huurwoningen voor middeninkomens te bouwen.
- Woonbedrijf ieder1 en Ons Huis voeren in 2025 (afronding januari 2026) een analyse uit voor de mogelijkheden tot optoppen en woningsplitsen.

Wat gaat de gemeente doen:

- De gemeente heeft de kaders rondom betaalbaarheid vastgelegd in het Afwegingskader betaalbaar bouwen; hier wordt een kwalitatief woningbouwprogramma aan gekoppeld in het Volkshuisvestingsprogramma in 2025/2026. De gemeente zorgt voor beleid dat beter gebruik van de woningvoorraad mogelijk maakt (bijvoorbeeld op het gebied van deelverhuur, splitsingsbeleid en beleid rondom optoppen). Verder zorgt de gemeente voor tijdige vergunningverlening binnen de geldende wettelijke kaders en zal meewerken aan eventuele grondverkoop.
- De gemeente zullen corporaties tijdig betrekken bij (nieuwe) planontwikkelingen.

Wat gaan we gezamenlijk doen:

- We continueren de gezamenlijke werkgroep sociale bouwopgave (met de juiste disciplines aan tafel, zoals wonen, ruimtelijke ordening en grondbeleid). Daarin zijn de ontwikkellocaties en aantallen in beeld voor de periode vanaf 2025. We monitoren de bouwopgave vanaf 2025 (zowel de opgave in de sociale huur als de middenhuur).
- We hebben de bouwopgave voor de komende jaren in beeld. Locaties zijn benoemd, grondprijzen worden jaarlijks herijkt, over de sociale grondprijzontwikkeling vindt vooraf afstemming plaats met de corporaties. Inzet op procedures is nodig, m.n. bij grondzaken en projecten.

2. Wij houden onze woningen betaalbaar voor mensen met een laag en midden inkomen

Huurders besteden een groot deel van hun inkomen aan wonen en zij maken zich ongerust over de betaalbaarheid van hun huis. Vooral in deze tijd vragen mensen zich af hoe zeker het eigen inkomen eigenlijk is. En het is moeilijk om een woning te vinden die past bij het budget. Vanaf 2022 wordt de inkomensgrens voor sociale huurwoningen van corporaties voor drie jaar gedifferentieerd naar huishoudtype. Voor meerpersoonshuishoudens wordt de inkomensgrens verhoogd naar €54.847 (prijsspeil 2025). Ons Huis en WB1 willen graag de inkomensgrens verhogen naar € 60.000 door gebruik te maken van de 15% vrije ruimte in de toewijzing.

Ambitie:

Mensen huisvesten die door hun inkomen niet in staat zijn zelfstandig te voorzien in passende huisvesting. Dat is onze kerntaak. Wij zorgen dat onze woningen voor deze mensen betaalbaar blijven. Gemiddeld stijgen de huren op basis van het beleid in de Nationale Prestatieafspraken.

Wat gaan de corporaties doen:

- We voeren een sociaal en preventief incassobeleid en doen er veel aan om huurachterstanden en ontruiming door huurachterstand te voorkomen. Hierbij werken we intensief samen met de gemeente (schuldhulpverlening, vroegsignalering) in een proactieve gezamenlijke aanpak. We zorgen voor de inzet die nodig is om in goede samenwerking onze bewoners te ondersteunen.
- We verduurzamen huizen (isoleren) om energie te besparen. Dat zorgt voor lagere woonlasten (zie ook het thema Verduurzaming & Energie).
- We vragen geen huurverhoging bij energetische maatregelen (bij het plaatsen van zonnepanelen kan een eigen bijdrage worden gevraagd, uitgangspunt is dat de woonlasten van de huurder verlaagd worden).
- Woonbedrijf ieder1 gaat vanaf 2026 haar wettelijke mogelijkheid voor een inkomensafhankelijke huurverhoging benutten. Wij vragen vanaf dan een hogere huurverhoging aan huurders met een inkomen boven de daartoe door de wetgever gestelde inkomensgrenzen. De extra inkomsten die deze maatregel oplevert, wenden wij aan voor extra investeringen in groei en verduurzaming van de sociale woningvoorraad. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging telt niet mee in de huursom (huursombenadering). Deze maatregel is afgestemd met onze huurdersorganisatie en opgenomen in ons huurbeleid.
- Wij zorgen voor voldoende aanbod per huurprijscategorie tot de aftoppingsgrenzen. We bieden huizen aan in de laagste en midden prijsklassen voor mensen met een laag en midden inkomen met en zonder recht op huurtoeslag.
- Een deel van de woningvoorraad is gelabeld voor jongeren. Jongeren zijn voor de corporaties een belangrijke aandachtsgroep. In samenwerking met de gemeente kijken we welk deel van de woningbouwprogrammering ook bereikbaar gemaakt kan worden voor jongeren.

Wat gaat de gemeente doen:

- Een blijvende proactieve, ondersteunende samenwerking in de aanpak van schulden en vroegsignalering.
- Een gematigd beleid in de gemeentelijke kosten zoals WOZ-belasting en heffingen. Uitgangspunt is het huidige beleid. Bij mogelijke aanpassingen vindt vooraf overleg met corporaties plaats.

3. Wij zorgen voor een evenwichtige toewijzing tussen regulier woningzoekenden en doelgroepen die voorrang hebben op een woning

De krapte op de woningmarkt is groot. Dat geldt voor iedere woningzoekende. Iedere maatregel in de woningmarkt in het voordeel van de ene doelgroep, zorgt automatisch voor minder kansen voor een andere groep. We proberen spaarzaam te zijn met deze extra verstoringen in de woningmarkt. Maar er zijn groepen die voorrang moeten krijgen, omdat zij zich in een situatie bevinden waarin snelle huisvesting noodzakelijk is. Dit wordt ook wettelijk geregeld in de Wet versterken regie op de volkshuisvesting. Daarbij vinden we het belangrijk dat regulier woningzoekenden niet verdrongen worden door aandachtsgroepen. Ook voor de leefbaarheid is doelgroepbeleid voor bepaalde complexen nodig. Denk aan complexen voor jongeren, senioren, woongroepen en woonwagenlocaties.

Ambitie:

Wij hanteren een eerlijke en transparante woonruimteverdeling.

Om een eerlijke woonruimteverdeling te krijgen, geldt voor de meeste woningen de regel dat degene met de hoogste inschrijfduur de woning krijgt. Daarnaast bieden we voor uiteenlopende groepen woningzoekenden, zoals jongeren en spoedzoekers, de mogelijkheid om via loting een woning te huren. Wij volgen de regels voor passend toewijzen. Passend toewijzen voorkomt dat mensen met een laag inkomen in te dure woningen wonen en vice versa. Mensen die in een woonnoodsituatie zitten krijgen voorrang bij de toewijzing (urgentieregeling). In 2026 wordt de urgentieverordening verder uitgewerkt en vastgesteld. Wij wijzen mensen uit beschermd wonen, statushouders of daklozen een woning toe buiten het reguliere woonruimteverdeelsysteem om, volgens gezamenlijke afspraken zoals het Opstap Protocol of Housing First. Daarbij volgen we de landelijke wettelijke afspraken rondom woningtoewijzing.

Wat gaan de corporaties doen:

De vraag naar snel beschikbare en betaalbare, tijdelijke woonruimte neemt toe. Die behoefte komt van een gevarieerde groep, zoals jongeren, arbeidsmigranten, mensen uit de GGZ-instellingen, mantelzorgers, net gescheiden mensen en vergunninghouders. Voor deze doelgroepen, waar ook een aantal (wettelijke) urgente groepen onder vallen, doen we (naast het uitwerken en implementeren van de urgentieverordening) het volgende:

- Woningcorporaties realiseren in samenwerking met de gemeente 100 woningen in flexwonen als aanvulling op het huidige aanbod. Op dit moment wordt het haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Gewenste realisatiedatum is 2029/2030.
 - Woningcorporaties bieden 10 % tot 25% van hun huizen aan via loting. Bij loting heeft iedere woningzoekende even veel kans op de woning. De inschrijftijd speelt geen rol. Loting vergroot de slaagkans van woningzoekenden die kort zijn ingeschreven. Corporaties hebben aandacht voor een evenredige geografische spreiding van de lotingwoningen.
- Vanwege de druk op de woningmarkt maken we in 2026 gebruik van de wettelijke vrije toewijzingsruimte van maximaal 15%. Hierdoor kunnen we beperkt sociale huurwoningen toewijzen aan gezinnen met een inkomen boven de vastgestelde inkomensgrens.

- We zien dat door het grote aantal aandachtsgroepen dat gehuisvest moet worden het aanbod voor regulier woningzoekenden tot de eerste huurprijscategorie beperkt is. Om die reden wijzen we maximaal 40% van de vrijkomende woningen toe aan bijzondere doelgroepen.

Wat gaat de gemeente doen:

- De gemeente stelt beleid op rond aandachtsgroepen op de woningmarkt (uitwerking Volkshuisvestingsprogramma 2026).
- De gemeente denkt actief en creatief mee over de realisatie van de beoogde flexwoningen en levert middels de inzet van een procesregisseur de inspanning om deze woningen te realiseren. Ook in (vergunningverlening)procedures zorgt de gemeente voor vlotte voortgang zodat het flexwonen project binnen redelijke termijn gerealiseerd kan worden als hiervoor alle voorwaarden geborgd zijn.

4. Wij werken samen aan wonen met zorg en ontwikkelen passende woonvormen

Een deel van de huurders heeft een zorg- of ondersteuningsvraag. Dit zijn vooral (kwetsbare) ouderen, mensen met een lichamelijk of verstandelijke beperking, mensen met psychiatrische klachten, jongeren vanuit een jeugdinstelling, mensen uit de maatschappelijke of vrouwenopvang. Langer zelfstandig wonen of weer zelfstandig wonen is mogelijk als het huis en de woonomgeving dit toelaten. De groep ouderen die behoefte heeft aan geclusterde woonzorgvormen met aandacht voor gezamenlijkheid en veiligheid wordt steeds groter. Ook mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang, vrouwenopvang, beschermd wonen en intramurale geestelijke gezondheidszorg hebben behoefte aan passende woonvormen. Daarbij is adequate zorg en begeleiding nodig.

Ambitie:

Met de gemeente, corporaties en zorgpartijen werken wij wijkgericht aan de opgaven op het gebied van wonen en zorg. Samen zorgen we voor zelfstandig wonen met zorg in de buurt. Zo maken we het mogelijk dat mensen met een zorgvraag of behoefte aan begeleiding zelfstandig kunnen wonen. Wij investeren in (geclusterde) woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte en maken ons daarbij sterk om ontmoeting direct in de omgeving zo eenvoudig mogelijk te maken.

Wat gaan de corporaties doen:

- Voeren we planmatig onderhoud uit? Dan bekijken we of het nodig en mogelijk is om meteen de toegankelijkheid van woningen, bergingen en/of balkons te verbeteren. Bijvoorbeeld door drempels of obstakels in gezamenlijke entrees te verwijderen. Zo maken we huizen voor mensen met een lichte mobiliteitsbeperking beter toegankelijk en kunnen zij langer in hun huis blijven wonen.
- Met het project Kleiner Wonen (OH)/Doorstroming Senioren (WB1) begeleiden we senioren, op basis van hun wens, met voorrang naar een toegankelijke en eventueel kleinere woning. Deze huizen staan in een buurt met veel voorzieningen. Dit is maatwerk per situatie. We bevorderen hiermee bovendien de doorstroming: meer eengezinswoningen en grotere appartementen komen vrij voor nieuwe bewoners. Daarmee vergroten we de slaagkans voor gezinnen op een eengezinswoning of groot appartement. Het concept "de wooncoach" wordt voortgezet in 2026. Hierover hebben we financiële afspraken gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst.
- Powerhouses (WB1) wil thuisloze jongeren tussen 18 en 27 jaar die zich in een kwetsbare positie bevinden een (t)huis bieden. Aan het huurcontract wordt een arrangement gekoppeld, waarin verschillende soorten zorg/vangnet mogelijk zijn en werk & opleiding. In 2026 wordt de zoektocht naar een geschikte locatie voortgezet.

Wat gaat de gemeente doen:

- De gemeente stelt, in samenwerking met haar maatschappelijke partners, woon-zorg beleid op (in de woonzorg paragraaf in Volkshuisvestingsprogramma in 2025/2026). We vertrekken vanuit de behoefte van de verschillende zorgdoelgroepen en de mogelijkheden om in nieuwbouw en bestaande bouw passend aanbod te voorzien.

Wat gaan we gezamenlijk doen:

Het woon-zorg beleid wordt uitgewerkt in het volkshuisvestingsprogramma. Gerelateerd daaraan verkennen we welk aanbod aan woon-zorg faciliteiten ontbreekt in de gemeente Zutphen en of het noodzakelijk is wel in deze behoefte te voorzien (bijvoorbeeld voor jongeren met een lichamelijk handicap).

- In het afstemmingsoverleg over wonen en zorg (convenantpartnersoverleg) bespreken we de plannen en behoeftes aan zorgvastgoed en de ontwikkeling van bestaande en nieuwe zorgconcepten met elkaar.
- Corporaties en gemeente bieden via de WMO maatwerk aan bewoners die hun huis toegankelijk willen maken. We stemmen onderling de beste oplossing voor bewoners af en evalueren en actualiseren de werkwijze over de toewijzing van zorgwoningen en woningaanpassingen indien nodig.
- In 2025 en 2026 zetten we de gezamenlijke zoektocht voort naar de behoefte aan ontmoetingsruimten in het kader van welzijn van ouderen, en welke middelen hiervoor te organiseren (begroting 2026 en verder) zijn om deze ontmoetingsruimten te verwezenlijken.
- We verkennen gezamenlijk in welke mate we de voor de komende jaren geplande nieuwbouw geschikt kunnen maken voor mensen met een zorgvraag/mensen die minder mobiel zijn. Dit kan gerelateerd aan het volkshuisvestingsprogramma worden uitgewerkt in aandachtsgebieden voor het realiseren van geschikt aanbod (nultreden/geclusterd/zorggeschikt).
- Vanuit wetgeving rondom het thema brandveiligheid moeten de corporatie strenger handhaven op het brand- en vluchtveilig zijn van wooncomplexen. Daarom kijken we gezamenlijk, samen met de brandweer, of en waar we ruimte voor stalling van scootmobielen en, in mindere mate, elektrische fietsen kunnen organiseren. Enerzijds als verstrekker van de scootmobielen en de stalling, anderzijds hoe we samen op kunnen trekken bij plekken die geschikt zijn om te stallen en de gemeente eigenaar is van de grond.

5. Wij zorgen dat dak- en thuislozen een huis hebben

In lijn met het Nationaal Actieplan Dakloosheid zetten we ons in voor het tegengaan van dak- en thuisloosheid. Vanuit het rijksbeleid is dit een van de urgente aandachtsgroepen. Door middel van urgentiebeleid en samenwerking in het aanbod voor deze doelgroep geven we vorm aan deze opgave.

Ambitie:

Wij vinden dat iedereen recht heeft op een thuis. Dat gaat verder dan alleen een dak boven je hoofd. We werken actief samen met partners voor jongeren en volwassenen die nu dakloos of thuisloos zijn. We zetten ons in om de doelgroep te huisvesten en gezamenlijk zorg en inkomen te organiseren.

Wat gaan de corporaties doen:

- De samenwerkingsovereenkomst Housing First is in 2024 opgesteld en ondertekend. In 2025 start de huisvesting en dit wordt doorgezet in 2026.
- In 2025 en 2026 wordt verder ingezet op het realiseren van Powerhouses voor jongeren (wb1). Powerhouses biedt jongeren die geen thuis hebben de kans op wonen, werk en begeleiding en daarmee een fundament voor het creëren van een betekenisvolle toekomst.

Wat gaat de gemeente doen:

De gemeente stelt, in samenwerking met haar maatschappelijke partners, beleid op voor tegengaan dak- en thuisloosheid (in de woonzorg paragraaf Volkshuisvestingsprogramma, gereed verwacht 2026). De elementen in dit beleid zijn gericht op urgentieverlening en passende ondersteuning.

Wat gaan we gezamenlijk doen:

- We kijken naar de (lokale) behoefte aan voorzieningen voor dak- en thuislozen en naar mogelijkheden om mensen naar passende huisvesting toe te leiden (bijvoorbeeld in woonconcepten zoals via Housing First, Powerhouses of een tussenvoorziening). We zijn gericht op het uitvoeren van de samenwerkingsovereenkomst Housing first en gaan door met Kamers met aandacht. We verkennen de mogelijkheden voor een tussenvoorziening.

Leefbaarheid & Veerkracht

6. Wij werken samen aan veerkrachtige, gemengde wijken waar iedereen prettig woont

Het aantal kwetsbare huurders in de sociale huursector groeit. Een groot deel van deze huurders heeft een beperkte zelfredzaamheid. Op plekken waar zij geconcentreerd samenwonen, merken we dat de samenredzaamheid onder druk staat. Er is meer overlast en onveiligheid in buurten met veel sociale huurwoningen. De toename van kwetsbare bewoners en problemen kan leiden tot afname van de leefbaarheid. Voor buurten waar de veerkracht onder druk staat, werken we samen met de gemeente aan versterking van wijken en buurten.

Ambitie²:

Wij werken samen met bewoners, gemeente, corporaties, zorgorganisaties, welzijnsinstanties en politie aan een positieve ontwikkeling van veiligheid, leefbaarheid en welzijn van mensen. Wij zorgen ervoor dat in diverse buurten in Zutphen de veerkracht toeneemt.

Hiervoor zijn interventies nodig in de leefomgeving, in de samenstelling (voorkomen van te grote concentraties kwetsbare huurders) en een gerichte sociale aanpak. Binnen het Programma Sterke Wijken wordt dit nader uitgewerkt en vormgegeven, met als startwijk De Zuidwijken.

Wat gaan de corporaties doen:

- We zorgen voor gemengde, veerkrachtige wijken met een evenwichtige toewijzing van huizen aan reguliere en bijzondere doelgroepen. We stemmen dit op wijkniveau met elkaar af. De corporaties bekijken per buurt de mogelijkheden van een gevarieerde bevolkingssamenstelling. Door gedifferentieerde huurprijzen ontstaat er een mix aan inkomensgroepen.
- We investeren in het contact met nieuwe huurders. Bijvoorbeeld met een welkomst- en intakegesprekken en met informatie over wonen. Staat in complexen de leefbaarheid onder druk? Dan houden we bij het verhuren van vrijkomende woningen intakegesprekken met huurders waarvan wij inschatten dat zij veel zorg en begeleiding nodig hebben. En we bekijken zorgvuldig of het verstandig is huizen in dergelijke complexen aan deze woningzoekenden te verhuren. We zien dat er steeds meer mensen met rugzak en zorg in buurten terecht komen, ook te wijten aan regelgeving. Binnen complexen kijken we goed naar draagkracht en organiseren begeleiding of doorverwijzing waar nodig en mogelijk.

Met opmaat: Standaard

² In de prestatieafspraken 2023-2024 hebben we de ambitie neergelegd om voor het Waterkwartier en de Zuidwijken wijkvisies op te stellen. Bij de uitwerking van deze ambitie bleek gelijktijdig een opdracht van de gemeenteraad uitgewerkt te worden voor een programma Sterke Wijken. Omdat de opgaven zo direct in elkaars verlengde liggen, zijn de krachten gebundeld en wordt de ambitie middels een samenwerking nader uitgewerkt en vormgegeven binnen het programma Sterke Wijken.

- We bevorderen verbinding en ontmoeting in buurten door het faciliteren van ontmoetingsruimten en buurtactiviteiten. We stimuleren bewoners aan de slag te gaan voor de buurt en de burens. Corporaties investeren in de woning en in leefbaarheid. Dat doen we met:
 1. Fysieke aanpassingen en verbeteringen die niet noodzakelijk zijn voor het technisch onderhoud, maar wel gewenst zijn voor de verhuurbaarheid, leefbaarheid en veiligheid, zoals klimaatadaptatie (hittebestrijding) en/of groen in de wijk.
 2. Het ondersteunen en bevorderen van bewonersinitiatieven en bewonersparticipatie (dit doen we bijvoorbeeld door ons Wensfonds (ieder1)) .
 3. De inzet van onder andere woonconsulenten en buurt/complexbeheerders.
- Cliënten die intramuraal wonen, ondersteunen we samen met de gemeente en zorgorganisaties bij hun terugkeer naar zelfstandig wonen in de maatschappij. Dit zijn mensen met een verslaving, psychiatrische problemen, huiselijk geweld of verstandelijke beperkingen. Zij kunnen gebruik maken van de Opstapregeling. De corporaties stellen hiervoor passende woonruimte beschikbaar (max. 27 woningen per jaar).
- Prettig wonen betekent ook met de buurt activiteiten ondernemen. Ook bij huurdersbelangenverenigingen kan budget worden aangevraagd voor bewonersactiviteiten.

Wat gaat de gemeente doen?

- Uitwerking urgentieverordening en -regeling. De Opstapregeling laten aansluiten op de nieuwe wettelijke situatie.

Wat gaan we gezamenlijk doen:

- De programma's van de corporaties, te weten Programma Veerkrachtige buurten (ieder1), Programma Veerkracht (OH) en het Programma Sterke Wijken laten we op elkaar aansluiten. We versterken de samenwerking met onze huurders en netwerkpartners vanuit deze programma's. Wij blijven de ketensamenwerking verbeteren met onze partners en de gemeente om huurders die het nodig hebben te ondersteunen. Bijvoorbeeld bij schuldhulpverlening en multi-probleemsituaties (o.a. via de samenwerking in het Vangnet).
- We verkennen gezamenlijk wat er de komende jaren nodig is voor revitalisering en sociale interventies in buurten en wijken waar we samenwerken aan het Programma Sterke Wijken. Op basis daarvan stellen corporaties en gemeente menskracht en budget beschikbaar. In de nieuwbouwoopgave richten we de plannen zo in dat met de bouw van woningen wordt bijgedragen aan diversiteit in woonwijken en buurten. Variatie in woningtypologie en prijsklassen helpt om de druk op de leefbaarheid in bepaalde wijken te laten afnemen.
- We zetten de huidige afspraken omtrent financiële langjarige ondersteuning van Stichting Vluchtelingenwerk en Perspectief (o.a. buurtbemiddeling) voort.
- We blijven ons gezamenlijk inzetten voor de doorontwikkeling aanpak extreme woonoverlast.

Verduurzaming & Energie

7. Wij verduurzamen onze huizen

Voor een duurzame en leefbare wereld voor huidige en toekomstige generaties bouwen we nieuwe woningen nagenoeg energieneutraal en verduurzamen we alle huizen naar energielabel B of beter. Zo bieden we onze huurders een comfortabele, toekomstbestendige woning met in de meeste gevallen een lage energierekening. We zoeken naar kansen om materialen meer circulair (dus recyclebaar) te gebruiken en onderzoeken samen met de gemeente of we woningen aan kunnen sluiten op duurzame warmtebronnen (zoals warmtenet en hybride systemen). Zo dragen we bij aan het verminderen van de CO₂-uitstoot en aan aardgasvrije wijken in 2050.

Ambitie:

Wij willen tempo maken met de verduurzaming van onze woningen. Dat doen we door huizen te isoleren en te voorzien van energiezuinige installaties. Ook zetten we in op energiebewust gedrag en willen we vaart maken met duurzame energieopwekking, zoals zonnepanelen en warmtepompen.

Wat gaan de corporaties doen:

- Wij gaan verder met verduurzamen van woningen met een relatief slechter energielabel, behoudens een aantal gemeentelijke monumenten en woningen die gesloopt gaan worden. Hiermee besparen huurders met een lagere energierekening op hun woonlasten. Bovendien verminderen we de CO₂-uitstoot.
- We blijven ons inzetten op de uitbreiding van het aantal zonnepanelen op onze woningen. Daarvoor ontwikkelen we een gerichte aanpak en benaderen we huurders actief. Uitgangspunt hierbij is dat de woonlasten voor de huurders verminderd worden.

Wat gaan we gezamenlijk doen:

- Gemeente en corporaties trekken samen op in de energietransitie, waarbij de gemeente de regierol heeft. We herijken de transitievisie warmte in een warmteprogramma. De corporaties draaien mee in het projectteam voor de startwijken. In gezamenlijke afstemming werken we aan de uitvoering en de planning voor deze projecten.

We verkennen gezamenlijk welke inzet op klimaatadaptatie voor de komende jaren wenselijke en noodzakelijk is. Denk daarbij aan afkoppeling van hemelwater en het tegengaan van hittestress door meer groen in de wijk (zowel in openbaar groen als in tuinen en in lijn met de pilot in de Zuidwijken die in voorgaande prestatieafspraken reeds benoemd is). We kijken gezamenlijk waar de gemeenten en de corporaties elkaar kunnen versterken, en wat daarvoor moet gebeuren. Denk bijvoorbeeld aan een mogelijke inzet van de afkoppelsubsidie voor hemelwater die vanuit de gemeente beschikbaar is.

Bijlage 1

Tabel geplande nieuwbouw 2025 t/m 2030 Woonbedrijf ieder1* en Ons Huis

Sociale huur	Woonbedrijf ieder1- sociale huur	Ons Huis	Woonbedrijf ieder1 middenhuur
2025	59		0
2026	12	24	6
2027	3	51	0
2028	57		0
2029	180		0
2030	174		0
Totaal	484	75	6
		559	6
		Totaal	565

*Woonbedrijf ieder1 hanteert voor deze tabel de aantallen zoals opgenomen in haar begroting. De ambities liggen hoger.

Bijlage 2

De prestatieafspraken zijn uitgewerkt langs drie thema's. Vanuit de ambities zijn de prioriteiten weergegeven en vastgelegd in acties die de corporaties oppakken en afspraken die we samen met de gemeente gaan realiseren. Daarnaast zijn ook andere onderwerpen belangrijk. We zien dit meer als afspraken die verankerd zijn in onze reguliere handelswijze. We houden focus op de acties uit de thema's, zonder de aandacht op de reguliere afspraken te verliezen.

In deze bijlage een opsomming van de reguliere afspraken:

Beschikbaarheid & Betaalbaarheid:

- Om huizen betaalbaar te houden voeren we een gematigd huurbeleid (volgens de afspraken in de Nationale Prestatieafspraken; in 2025 wordt nog de loonontwikkeling gevolgd, vanaf 2026 wordt als standaard voor de maximale jaarlijkse huursomstijging een driejaars gemiddelde van de inflatie gehanteerd omdat een meer stabiel huurverhogingsbeleid de voorkeur heeft).
- De huurdersorganisaties geven ons advies over de jaarlijkse huurprijsaanpassing.
- Binnen Woonkeus Stedendriehoek houden we de afgesproken verdeling aan (afgekort 60/20/20 regel). Dat zorgt voor gelijke slaagkansen voor woningzoekenden uit verschillende inkomenscategorieën.
- We geven woningzoekenden via Woonkeus Stedendriehoek per woningadvertentie inzicht in de woonlasten (huur, servicekosten en energielasten minus huurtoeslag).
- Eerlijke en transparante woonruimteverdeling via Woonkeus Stedendriehoek, waaronder de urgentieregeling.
- Huisvesten bijzondere doelgroepen (uitstroom uit beschermd wonen via opstapregeling, taakstelling huisvesten statushouders en vluchtelingen).
- De afspraken rond woonruimteverdeling en urgentie zetten we voort.

Leefbaarheid & Veerkracht:

- Inzet op schoon, heel en veilig.
- Samenwerking woonfraude en hennepsteelt.
- Samenwerking rondom woonoverlast en handhaving openbare ruimte.
- Extra inzet 'achter de voordeur' en sociaal beheer, zoals Buurtbemiddeling.

Verduurzaming & Energie:

- De huizen van de corporaties hebben gemiddeld energielabel B.
- Wij investeren in het behoud van ons vastgoed door de kwaliteit op peil te houden. Duurzaamheidsinvesteringen combineren we bij voorkeur met planmatig of groot onderhoud. Bij elke renovatie isoleren wij onze huizen zo goed mogelijk. Denk aan dak, ramen, vloeren en muren. Ook kleine veranderingen hebben vaak al een groot effect. We plaatsen bijvoorbeeld in appartementencomplexen ledverlichting in gezamenlijke ruimtes (hal, gangen). Wij zetten in op duidelijke en begrijpelijke communicatie met huurders over de (financiële) consequenties.
- Wij stimuleren huurders om minder energie te gebruiken. Hiervoor geven wij praktische bespaartips. Met de gemeente stemmen we de inzet van energiecoaches/energie conciërges af.

Bijlage 3

PROCESAFSPRAKEN

1. De Gemeente, Woonbedrijf ieder1 en Ons Huis houden een periodiek bestuurlijk overleg (ca. 3 x per jaar), te weten de Stuurgroep Wonen. In dit overleg worden de ambities van de gemeente en de corporaties uitgesproken en tegen elkaar afgewogen. Ook wordt periodiek specifiek de voortgang van deze prestatieafspraken in de Stuurgroep gemonitord en geëvalueerd met de drie partijen: gemeente, corporaties en huurdersbelangenorganisaties. Vanuit de Werkgroep Wonen worden acties uitgezet om afspraken te realiseren of bij te sturen waar nodig. De beleidsmedewerker wonen van de gemeente neemt het initiatief tot deze overleggen en bereidt samen met de medewerkers van de corporaties beide agenda's voor.
2. De gemeente zorgt voor een jaarlijkse uitgave van de factsheet Bevolking en Wonen. De corporaties leveren hier informatie voor aan.
3. De gemeente draagt bij aan de kosten voor het regionale woonruimte verdeelsysteem. Specifiek voor de kosten van het secretariaat van de regionale urgentiecommissie en de geschillencommissies.

De corporaties geven, vanwege transparantie, m.b.t. hun bezit in Zutphen een toelichting op hun activiteitenplannen (of bedrijfsplannen) en jaarverslagen.

woonbedrijf
ieder1

Annelies Barnard



ONSHUIS 

Arjen Jongstra




Zutphen

Jasper Bloem



HUURDERSBIJ1
2022-2025

Bestuur HuurdersBIJ1




Huurders Overleg Groep
Warnsveld-Zutphen

Bestuur Huurders Overleg Groep



Prestatieafspraken Gemeente Zutphen



