



Prestatieafspraken: uitvoeringsagenda 2026-2027

INHOUDSOPGAVE

OVER DE UITVOERINGSAGENDA 2026-2027	6
BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID	8
OUDEREN EN AANDACHTSGROEPEN	16
LEEFBAARHEID	22
DUURZAAMHEID	26



OVER DE UITVOERINGSAGENDA 2026-2027

De Achterhoekse gemeenten, corporaties en Huurdersverenigingen hebben een gezamenlijke meerjarige regionale raamovereenkomst voor 2026 tot en met 2029 opgesteld. Dit omdat we in de Achterhoek steeds vaker gezamenlijk werken aan dezelfde doelen en opgaven, zoals beschreven in de woondeals en andere regionale visie- en beleidsdocumenten. De afspraken zijn steeds meer ingegeven en ingekaderd door landelijke wetgeving en afspraken, zoals de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting en de Nationale Prestatieafspraken en provinciale beleidskaders (Provinciaal woonprogramma).

De regionale meerjarige prestatieafspraken vinden hun doorvertaling in de lokale samenwerking. De afspraken die de drie partijen maken om uitvoering te geven aan de regionale meerjarige afspraken, vinden hun plek in de tweejarige uitvoeringsagenda. De uitvoeringsagenda 2026-2027 ligt nu voor. Bij het opstellen van deze uitvoeringsagenda is de keuze gemaakt om niet op alle afspraken uit de raamovereenkomst tegelijk in te zetten. Dit omdat het realistisch en haalbaar moet blijven.

Woondeal 1.1 percentage sociale huur

In Woondeal 1.1 is afgesproken wat ProWonen regionaal toevoegt in de sociale huur in de periode 2025 tot 2035. De Achterhoekse gemeenten en corporaties hebben met de provincie afgesproken dat 30% van de (bruto) nieuwbouwwoningen in de periode 2025 t/m

2030 (Woondeal 1.0) in de sociale huur wordt gerealiseerd. Van 2031 t/m 2034 wordt ingezet op een realisatie van minimaal 23% van de (bruto) nieuwbouw in de sociale huur. Dit wijkt af van de landelijke 30% per gemeente. De behoefte aan sociale huur is door Companen in kaart gebracht voor het opstellen van Woondeal 1.1. Op basis hiervan zijn de afspraken gemaakt. De corporaties hebben met de provincie afgesproken dat ze inzetten op adaptief programmeren. Voorwaarde is dat er in 2027 een nieuw behoefte onderzoek wordt uitgevoerd voor de periode na 2030.

De opgave om de woondeal te realiseren is groot en niet eenvoudig

Eén van de grootste uitdagingen en het belangrijkste aandachtspunt de komende jaren is het realiseren van voldoende nieuwe woningen. Om dit te bereiken is voldoende harde plancapaciteit nodig. Voor de Huurdersverenigingen is dit één van de belangrijkste onderdelen uit deze uitvoeringsagenda. Ook de gemeente en ProWonen onderschrijven de urgentie om hier flinke stappen in te zetten. Tijdens het opstellen van deze uitvoeringsagenda was dit één van de meest uitdagende onderdelen. We komen uit een tijd waarbij we vanuit stilstand in actiestand moesten komen. Dit ging langzamer dan gewenst; de komende jaren willen partijen hier meer stappen in zetten. Om dit te bereiken hebben gemeente en ProWonen dit zo concreet mogelijk gemaakt in deze uitvoeringsagenda.

Ook spreken gemeente en ProWonen af dat ze zich extra inzetten om deze stappen te zetten. Daarnaast spreken de drie partijen af dat ze elkaar aanspreken als projecten stagneren.

Niet alleen het realiseren van de woondeal is een grote opgave, er zit ook een grote uitdaging rond wonen en zorg

Naast het vergroten van de harde planvoorraad en behalen van de woondeal zijn er een aantal andere belangrijke opgaven die onze aandacht vragen. Om te beginnen voorzien we grote uitdagingen rond het thema wonen en zorg, zoals vergrijzing en toename van kwetsbare aandachtsgroepen. Het is belangrijk dat partijen in 2026/2027 afspraken maken over hoe ze de opgave oppakken. Dit wordt deels opgevangen in de reguliere huisvesting en voor een deel is er sprake van maatwerk. Dit is een gezamenlijke opgave tussen gemeente, ProWonen en zorg- en welzijnspartijen. Dit vraagt in 2026/2027 om extra aandacht.

De wereld blijft razendsnel veranderen

De afgelopen jaren was één van de belangrijkste boodschappen in de uitvoeringsagenda dat we in een snel veranderende wereld opereren. In deze uitvoeringsagenda is dat niet anders. De Nationale Prestatieafspraken zijn dwingende afspraken die we moeten uitvoeren. Dit vraagt specifieke inzet van de partijen. Daarnaast zijn er andere ontwikkelingen vanuit de

Rijksoverheid, zoals de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting en Spreidingswet, of andere mogelijke invloeden naar aanleiding van de landelijke verkiezingen. De impact van de mogelijke veranderingen is niet in te schatten en blijft onderwerp van gesprek tussen de drie partijen.

Een andere manier van samenwerken in 2025

De afgelopen jaren hebben de drie partijen verschillende keren uitgesproken dat ze de bijeenkomsten rond de prestatieafspraken graag efficiënter en anders willen inrichten. Het blijft een gezamenlijke zoektocht naar hoe we dit goed doen. We willen alle partijen de mogelijkheid geven voldoende input te leveren, maar willen ook niet te vaak bij elkaar zitten. In 2025 hebben we voor het eerst gewerkt met themabijeenkomsten rond de vier hoofdthema's. Partijen merkten dat dit ervoor zorgt dat er meer tijd is om het inhoudelijke gesprek te voeren. Toch blijft ook deze manier van samenwerken zoeken. In 2026 kijken we naar hoe we dit proces en de samenwerking verder naar ieders tevredenheid kunnen optimaliseren.

De uitvoeringsagenda loopt in 2026 en 2027

Met het opstellen van de regionale meerjarige prestatieafspraken is de wens uitgesproken om te komen tot een tweejarige uitvoeringsagenda. In de praktijk blijkt dit weerbarstig te zijn, omdat het lastig in te schatten is hoe de wereld

er over een jaar uitziet en welke zaken we gedurende het jaar tegenkomen. De wens is om de uitvoeringsagenda voor 2027 licht bij te stellen of aan te scherpen, bijvoorbeeld qua aantallen woningen, of dat we bepaalde afspraken uitbreiden omdat de 1e benodigde stap gezet is. In 2026 wordt geen volledig nieuwe uitvoeringsagenda voor 2027 gemaakt.

Aldus ondertekend op 18 december 2025 te Borculo.

Emmeke Gosselink

Wethouder gemeente Bronckhorst



gemeente Bronckhorst

Hanke Struik

Directeur-bestuurder ProWonen

Thuis bij
prowonon

Jan Hummelink

Voorzitter Huurdersvereniging Bronckhorst



Beschikbaarheid en betaalbaarheid

GEZAMENLIJKE OPGAVE

Ook in 2026 en 2027 blijft het realiseren van voldoende passende woningen en betaalbaarheid voor de huurders één van de belangrijkste speerpunten. Om de betaalbaarheid te borgen werkt ProWonen sinds 2024 met een tweehurenbeleid. Bij dit beleid is het inkomen van de huurder en de hoogte van de huur zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. Door dit te doen zijn er voldoende woningen waar de primaire doelgroep op mag reageren en stroomt de primaire doelgroep in bij ongeveer 65% van de nieuwe verhuringen van ProWonen.

Daarnaast blijft de beschikbaarheid van woningen een belangrijk onderwerp van gesprek; de druk op de woningmarkt blijft toenemen door toename van één- en tweepersoonshuishoudens. Bij de woon-programmering vanuit Woondeal 1.1. en de opgave Ouderenhuisvesting houdt ProWonen hier rekening mee door kleiner te bouwen en met name in te zetten op levensloopbestendige woningen voor ouderen. Dit draagt tevens bij aan doorstroming.

PRESTATIEAFSPRAKEN 2026 - 2027

BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

Nr.	Subonderwerp	Afspraak
1.1	Programmering sociale huur	Partijen erkennen de urgentie om Woondeal 1.1 te realiseren vóór 2035. ProWonen heeft hiervoor voldoende investeringscapaciteit. De opgave uit woondeal 1.1 2025-2034 is om 386 sociale huurwoningen in de gemeente Bronckhorst te realiseren. Dit wordt door de corporaties gerealiseerd. ProWonen neemt 80% van de opgave voor haar rekening. Dat betekent: • 2025 t/m 2030: totale opgave is 306 80% = 245 sociale huurwoningen (netto toevoeging). • 2031 t/m 2034: totale opgave is 80 80% = 64 sociale huurwoningen (bij voorkeur netto toevoeging nieuwbouw. Vervangende nieuwbouw kan adaptief worden ingezet.) • ProWonen spreekt met de gemeente af om 309 sociale huurwoningen te realiseren waarvan 16 middenhuur. • Binnen deze opgave realiseert ProWonen voor 2030 minimaal 1 geclusterde en/of zorggeschikte woonvorm in de nieuwbouw. De woningbouwopgave is groot en er zijn meer harde en zekere plannen nodig. In bijlage 1 staan de definities die gemeente en ProWonen gezamenlijk hebben opgesteld voor wanneer een plan hard of zacht is; hierdoor kijken we vanuit dezelfde bril naar de plancapaciteit. Op dit moment zit 12,3% van de plannen in de fase 'harde' of 'zekere' plannen. Partijen zetten zich ervoor in om eind 2026 51% van de woondeal in de 'harde' of 'zekere' planfase te hebben, of te hebben opgeleverd. Voor 130 woningen zijn nog geen locaties op het oog. In 2026 gaan gemeente en ProWonen actief aan de slag met de invulling van deze restopgave.

Nr.	Subonderwerp	Afspraak
1.1	Programmering sociale huur	Kwaliteit nieuwbouw ProWonen zet voor 80-90% in op: a. Het toevoegen van 2- en 3- kamerwoningen passend bij de instroom van kleinere huishoudens. Het bestaande woningbezit bestaat grotendeels uit reguliere eengezinswoningen. b. Het toevoegen van nultrede woningen passend bij de bevolkings-samenstelling van toekomstige en huidige huurders. Realisatie nieuwbouw 2026/2027 In de periode 2026/2027 verwacht ProWonen de volgende nieuwbouw in Bronckhorst op te leveren: • 38 woningen in Zelhem (het Loo). In de periode 2026/2027 verwacht ProWonen de vervangende nieuwbouw op te leveren. Deze woningen tellen niet mee in de Woondeal: • 7 woningen in Keijenborg • 11 woningen Korenbloemstraat e.o. Zelhem

Nr.	Subonderwerp	Afspraak
1.2	Samenwerking bij de realisatie en versnelling van projecten	Samenwerking in de gemeente Gemeente en ProWonen hebben samen bepaald welke projecten prioriteit hebben in 2026. We zetten hier samen volop op in en bespreken de voortgang tijdens het 6 wekelijkse strategische overleg. Partijen zoeken naar oplossingen om snelheid te creëren, daar waar we op processtappen invloed op hebben. De gemeente en ProWonen zetten zich gezamenlijk in om voldoende ontwikkellocaties te creëren om voldoende harde plannen te realiseren die de investeringsruimte benutten. Samenwerking in de regio In de nationale prestatieafspraken 2025-2035 staan de nationale doelen beschreven. De opgave is groot en vraagt scherpste in de onderlinge samenwerking. Ook is er geconstateerd dat de financiële continuïteit op de lange termijn voor corporaties een aandachtspunt is. Er wordt binnen de sector 'solidariteit' gevraagd als een corporatie haar opgave niet kan realiseren. De focus ligt als eerste binnen de eigen regio. In 2026 nemen de Achterhoekse corporaties de ruimte om hier invulling aan te geven. Er wordt regionaal gewerkt aan een format voor een anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaars om afspraken te maken over ontwikkellocaties, dit betreft ook de preferente positie van corporaties voor het realiseren van sociale huur.
1.3	Betaalbare grondprijs	Met de gemeente Bronckhorst is afgesproken dat de gemeente de voorgenomen grondprijzenbrief met de corporatie bespreekt voordat deze vastgesteld wordt door de raad.

Nr.	Subonderwerp	Afspraak
1.4	Aard en kwaliteit van de toevoegingen	Voor 2026 maken partijen nog geen afspraken over het percentage conceptueel bouwen. Conceptueel bouwen kan impact hebben op ontwerpmogelijkheden. Hiervan zijn partijen zich bewust. ProWonen heeft afnamerecht voor woningen uit Bouwstroom Oost. Dit zijn conceptuele woningen die voldoen aan hogere duurzaamheidseisen en daarmee aansluiten bij de richtlijnen van het Gelders Kader Toekomstbestendig Bouwen. De gemeenten zijn hierover in 2025 geïnformeerd en ondersteunen dit initiatief. ProWonen kijkt per nieuwbouwproject of de bouw van conceptuele woningen toepasbaar is.
1.5	Beter benutten bestaande voorraad	ProWonen schat het woning splitsen in als het meest kansrijk. Ze experimenteert in 2025 en 2026 met een aantal proefsplitsingen van woningen. Op basis hiervan bepaalt ProWonen in 2026 hoeveel woningen ze vanaf 2027 'hard of zacht' wil splitsen. ProWonen en de gemeente maken in 2026 afspraken over het soepel doorlopen van het vergunningsproces.
1.6	Monitoring	<i>Voor dit onderdeel komt geen aparte afspraak terug in 2026/2027.</i>

Nr.	Subonderwerp	Afspraak
1.7	Middenhuur	In Woondeal 1.0 hebben partijen afgesproken dat ProWonen 16 middenhuurwoningen in de gemeente Bronckhorst realiseert. De financiële haalbaarheid is onvoldoende duidelijk. Hierbij is van invloed of de Europese regelgeving ruimte biedt om middenhuur te realiseren onder dezelfde voorwaarden als sociale huur. ProWonen en gemeente zetten zich in om de middenhuurambities gerealiseerd te krijgen. Daarvoor brengt gemeente in 2026 in beeld waar de huidige middenhuurvoorraad zich bevindt. In 2026/2027 onderzoeken partijen dit verder en pakt ProWonen kansen als ze zich voordoen. ProWonen neemt kaders op voor de verhuur van middenhuurwoningen in het te herijken huurbeleid (2026).
1.8	Ontwikkeling van de woningvoorraad	ProWonen is op dit moment terughoudend als het gaat om verkoop van niet in de woningportefeuille passende woningen. Afhankelijk van de koers die ProWonen in de te herijken portefeuillestrategie opneemt, verandert dit mogelijk. ProWonen bespreekt eventuele wijzigingen met gemeente en Huurdersverenigingen en legt dit voor tijdens een Bestuurlijk overleg.
1.9	Woonruimteverdeling en doorstroming	Partijen spreken af dat ProWonen tijdens de looptijd van deze regionale prestatieafspraken maximaal 15% vrije toewijzingsruimte gebruikt. Daarmee wijst ze minimaal 85% toe aan de doelgroep. ProWonen streeft ernaar om binnen de 7,5% vrije toewijzingsruimte te blijven. ProWonen zet de vrije toewijzingsruimte onder andere in voor herstructurering, woningzoekenden met zorgbehoefte, incidenteel voor lage middeninkomens of maatwerk.
1.10	Betaalbaarheid	ProWonen heeft in 2024 een woonlastenonderzoek laten uitvoeren. De terugkoppeling hierover heeft in 2025 plaatsgevonden. In 2025 en 2026 werkt ProWonen dit onderwerp intern verder uit. Hierbij kijkt ze naar het totaalplaatje (zoals WWS punten, salderingsregeling, woonlasten). Dit totaal plaatje wordt gedeeld met de drie partijen. Daarna voeren partijen het gesprek over hoe we dit onderwerp gezamenlijk op kunnen pakken. Denk hierbij aan informeren, bewustwording en samenwerking.

2

Ouderen en aandachtsgroepen

GEZAMENLIJKE OPGAVE

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. We focussen ons op het hebben van voldoende passende woonvormen (bijvoorbeeld levensloopbestendig, geclusterd of zorggeschikt) voor deze groepen huurders. Op de Thematafel Wonen en Vastgoed zijn de afgelopen jaren, of worden de komende tijd, verschillende stukken voorgelegd die bij moeten dragen aan dit thema. Denk aan de Regionale Huisvestingsverordening. Maar ook de 'Achterhoekse aanpak Wonen Welzijn en Zorg', het 'Afsprakenkader Ouderenhuisvesting Achterhoek' en de Regionale afspraken 'evenwichtige verdeling huisvesting urgente aandachtsgroepen Achterhoek' (fair share).

Om de groeiende groep huurders met een zorg- of begeleidingsvraag ook in de toekomst goed te laten wonen, moeten de verschillende partijen de handen ineenslaan. Daarom zorgt de gemeente ervoor dat zorg-, welzijns- en vrijwilligersorganisaties samen met de gemeente en ProWonen aan tafel gaan om elkaar te versterken.

PRESTATIEAFSPRAKEN 2026 - 2027
OUDEREN

Nr.	Subonderwerp	Afspraak																				
2.1.1	Passend Wonen	De opgave vanuit het afsprakenkader ouderenhuisvesting Achterhoek wordt in 2026 een belangrijk onderwerp van gesprek tussen gemeente, woningcorporatie ProWonen en Sité, zorgpartijen en andere partners. <table><tr><th></th><th colspan="3">Realisatie <2031</th><th colspan="3">Realisatie > 2030</th></tr><tr><th>Zorggeschikt</th><th>Geclusterd</th><th>Nultreden</th><th>Zorggeschikt</th><th>Geclusterd</th><th>Nultreden</th></tr><tr><td>Bronckhorst</td><td>29</td><td>75</td><td>667</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr></table>		Realisatie <2031			Realisatie > 2030			Zorggeschikt	Geclusterd	Nultreden	Zorggeschikt	Geclusterd	Nultreden	Bronckhorst	29	75	667	0	0	0
			Realisatie <2031			Realisatie > 2030																
Zorggeschikt	Geclusterd	Nultreden	Zorggeschikt	Geclusterd	Nultreden																	
Bronckhorst	29	75	667	0	0	0																
		50% van de opgave is volgens de nationale prestatieafspraken voor de corporaties en 50% voor andere partijen. De verdeling tussen Sité Woondiensten en ProWonen wordt nader bepaald. Afstemming tussen de partners is belangrijk om op de juiste plek de juiste woning toe te voegen of te transformeren. Onderdeel daarvan is het trekken van Woonzorgcirkels waar 24 uren zorg in de nabijheid ligt. In 2026 werken we aan een gezamenlijk beeld. ProWonen voegt in de programmering van nieuwbouw ongeveer 80% nultrede woningen toe. Afhankelijk van de locatie en ontwikkeling zijn dit reguliere nultrede geclusterde of zorggeschikte woningen.																				
2.1.2	Langer zelfstandig thuis wonen	Gemeente en ProWonen halen in 2026 de input van ouderen op en nemen dit mee in de uitwerking van geclusterde woonvormen. Zo betreft ProWonen toekomstige bewoners, de buurt of omgeving bij onder andere het Loo in Zelhem. Dit om te komen tot een fijne woonomgeving. In 2025 is in Vorden, op initiatief van Buurtzorg, het plan ‘De Buurt als Ecosysteem’ uitgerold. Dit plan richt zich op het vergroten van het bewustzijn over voorzorgcirkels: sociale netwerken waarin inwoners elkaar ondersteunen en waarin preventie en eigen regie centraal staan. In 2026 nemen de gemeente Bronckhorst en ProWonen deel aan de projectgroep om de voorzorgcirkels, samen met andere partners, verder uit te rollen.																				

Nr.	Subonderwerp	Afspraak
2.1.3	Doorstroming	Daarnaast is ProWonen in 2025 gestart met een pilot rond doorstroming in het bestaande bezit, Het doel is langere verhuisketens te krijgen, waardoor meer mensen op een passende plek terecht komen. Deze pilot wordt ook door andere Achterhoekse corporaties uitgevoerd. In 2026 evalueren de corporaties dit gezamenlijk. Afhankelijk van de uitkomsten bepalen de corporaties of en hoe deze doorstroming verder vorm gegeven kan worden. ProWonen zoekt in 2026 graag de samenwerking met de gemeente (en zorgorganisaties) om het stimuleren van doorstroming verder te bevorderen. Vanuit de regionale toewijzingsregels hebben corporaties de mogelijkheid om 50% van de woningen met voorrang toe te wijzen aan huurders die een woning (sociale huur) in de kern (woonplaats) achterlaten. ProWonen zet deze regel bij nultrede woningen specifiek in voor 65+ huurders uit de kern, die een eengezinswoning achterlaten. Hiermee hoopt ze de doorstroming in de kern te bevorderen.
2.1.4	Visie	Zie onderdeel 1.1 Programmering Sociale huur. Daarin staan de aantallen voor deze woonvormen opgenomen.

PRESTATIEAFSPRAKEN 2026 - 2027

AANDACHTSGROEPEN

Nr.	Subonderwerp	Afspraak
2.2.1	Woningtoewijzing	ProWonen en de gemeenten hechten waarde aan een rechtvaardige, transparante en uitvoerbare woningtoewijzing voor urgente aandachtsgroepen. In 2026–2027 werkt ProWonen actief mee aan de (door)ontwikkeling en uitvoering van de huisvestings- en urgentieverordening. De gemeente heeft hierin de regie en verleent mandaat aan woningcorporaties voor de uitvoering. Dit gebeurt onder andere via deelname aan regionale overleggen, het leveren van praktijkgerichte input en ondersteuning van de regionale urgentiecommissie. De afspraken uit de verordening passen we lokaal toe. ProWonen monitort de effecten en signaleert knelpunten in de uitvoering, zodat partijen kunnen bijsturen waar nodig.
2.2.2	Statushouders	ProWonen en de gemeente werken in 2025 volgens vaste afspraken rondom de huisvesting van statushouders. In 2026 worden deze afspraken voortgezet. Partijen zetten daarbij actief in op de huisvesting van statushouders en nareizigers. ProWonen biedt kamergewijze verhuur aan statushouders en werkt samen met de gemeente en zorginstellingen aan het versterken van woonvaardigheden, om zo het draagvlak in de buurt te vergroten. De gemaakte afspraken worden periodiek gezamenlijk geëvalueerd en waar nodig bijgesteld. De gemeente zet zich ervoor in dat de benodigde procedures soepel doorlopen kunnen worden. Daarnaast gaan gemeente en corporatie in gesprek over hoe ze invulling kunnen geven aan tussenvoorzieningen. Het huisvesten van statushouders is een weerbarstig proces in de keten, waarvoor partijen samen aan de lat staan. De afstemming tussen alle betrokkenen bepaalt het succes. Ook in 2026 gaan partijen samen actief op zoek naar manieren om dit proces te versnellen en knelpunten in de uitvoering op te lossen. Zo maken partijen afspraken over 'buurt maken'.

Nr.	Subonderwerp	Afspraak
2.2.3	Evenredige verdeling (fair share)	Gemeente, zorgpartijen en ProWonen verkennen samen hoe de fair share-verdeling van aandachtsgroepen, volgens het Afsprakenkader WWZ in de Achterhoek, zorgvuldig kan landen in wijken, met oog voor de draagkracht van buurten en de leefbaarheid. Partijen erkennen dat er nog veel onduidelijk is over de exacte invulling van de fair share, en volgen de landelijke en regionale ontwikkelingen nauwgezet. Uitgangspunt is een mensgerichte benadering, waarbij partijen ook kijken naar bestaande doelgroepen en hun behoeften. In de uitvoering blijven we in gesprek, evalueren we jaarlijks de effecten en sturen we waar nodig bij.

3



Leefbaarheid



GEZAMENLIJKE OPGAVE

De directe woonomgeving, buren, en voorzieningen in een wijk of kern hebben invloed op het woongeluk en de gezondheid van onze huurders. Met een vitale woonomgeving, waarbij ruimte en aandacht is voor ontmoeten, bewegen, veiligheid en verdraagzaamheid, draagt bij aan prettig wonen voor onze huurders. Daarom is het belangrijk dat we weten wat er in de buurten en wijken speelt. Een toename van kwetsbare groepen in de wijk, kan ervoor zorgen dat de leefbaarheid onder druk komt te staan. Daarom is het belangrijk in te zetten op samenwerking en afstemming van rollen en verwachtingen. Leefbaarheid krijgt een specifieke plek in het volkshuisvestingsprogramma van de gemeente.

De gemeente Bronckhorst en ProWonen hebben gezamenlijk de kernenaanpak opgesteld, wat eraan kan bijdragen om zicht te krijgen op de stand van zaken in een wijk of dorp. Deze kernenaanpak is breed, met aandacht voor meer dan alleen stenen. Door de brede kernenaanpak hebben we zicht op de kansen en knelpunten. Dit kan helpen om te bepalen waar bepaalde zaken, zoals ontmoetingsruimten, ingezet moeten worden.

PRESTATIEAFSPRAKEN 2026 - 2027

LEEFBAARHEID

Nr.	Subonderwerp	Afspraak
3.1	Sociale leefbaarheid	De gemeente betreft ProWonen actief bij de totstandkoming van het volkshuisvestingsprogramma, met specifieke aandacht voor de samenhang tussen wonen, leefbaarheid en welzijn. Partijen onderstrepen het belang van een integrale benadering. In 2026 en 2027 trekken gemeente en ProWonen gezamenlijk op met Welzijns-, zorg- en vrijwilligersorganisaties om, vanuit een gedeelde visie, te werken aan vitale wijken en kernen. De focus ligt op ontmoeting, sociale samenhang en een sterk netwerk van voorzieningen en ondersteuning in de wijk. Het volkshuisvestingsprogramma van de gemeente fungeert daarbij als inhoudelijke kapstok. ProWonen werkt aan haar zichtbaarheid voor huurders in de wijk. Onderdeel hiervan is een pilot met een wekelijks inloopspreekuur in Zelhem. In 2026 evalueert ProWonen de pilot en bekijkt ze of ze dit ook in andere gemeenten opzet. Daarnaast voert de buurtbeheerder van ProWonen welkomstgesprekken met nieuwe huurders om bij te dragen aan een goede landing in de buurt en signalen op te halen. Deze signalen deelt ProWonen periodiek met de gemeente.
3.2	Investerings in sociale leefbaarheid	In 2026 stelt ProWonen het leefbaarheidsbeleid opnieuw op. Voor het opstellen van dit vernieuwde beleid betreft ProWonen de gemeente, Huurdersverenigingen en andere relevante samenwerkingspartners. Op basis van het leefbaarheidsbeleid kan ProWonen keuzes maken in de extra investeringen die ze in sociale leefbaarheid doet.

Nr.	Subonderwerp	Afspraak
3.3	Borgen vitaliteit en toekomstbestendigheid van buurten en dorpen	In 2025 is voor de gehele gemeente, onder begeleiding van een adviesbureau, een kernenaanpak opgesteld. Dit in samenspraak met de corporaties en zorg- en welzijnspartijen. De conclusies en aandachtspunten uit deze kernenaanpakken worden door de gemeente en ProWonen gebruikt om de woonopgave goed te laten landen. Ook vormt het voor de gemeente input voor het volkshuisvestelijk programma. Vanaf 2026 wordt hiermee verder gewerkt.
3.4	Veiligheid	ProWonen en gemeente hanteren de huidige werkwijze rond dit thema totdat het wetsvoorstel is aangenomen. Op het moment dat het wetsvoorstel (Wetsvoorstel gebruik persoonsgegevens corporaties om escalatie van woonoverlast) is aangenomen kijken gemeente en ProWonen gezamenlijk hoe ze de nieuwe wet kunnen toepassen om de leefbaarheid te verbeteren. Zodra er meer duidelijk is, gaan gemeente en ProWonen met elkaar in gesprek over hoe ze hiermee om willen gaan.

4



Duurzaamheid

GEZAMENLIJKE OPGAVE

Dit is een onderwerp dat maatschappelijk hoog op de agenda blijft staan. Hierbij is aandacht voor bijvoorbeeld klimaatadaptatie en circulair grondstoffengebruik. Voor huurders van ProWonen betekent dit niet alleen een gezonde en comfortabele woning, maar heeft het ook invloed op de woonlasten. ProWonen blijft zich de komende jaren inzetten voor het uitfaseren van de woningen met energielabel E, F of G en zoekt manieren om meer aardgasvrije woningen te realiseren. Gemeente en ProWonen werken, eventueel met partners, samen op het gebied van klimaatadaptatie of bij de uitdagingen rond netcongestie.

PRESTATIEAFSPRAKEN 2026 - 2027

DUURZAAMHEID

Nr.	Onderwerp	Afspraak
4.1	Aardgasvrij	Gemeente stelt warmteplannen op en betreft ProWonen hierbij. Daarnaast geeft gemeente Bronckhorst uitvoering aan dorps-energieprocessen (DEP); het informeren en actief betrekken van inwoners bij de warmtetransitie. Begin 2026 begint de gemeente in deelgebied Noord, waarna de andere deelgebied volgen. De DEP's leiden tot de dorpsenergieplannen. De gemeente werkt samen met verduurzamingsbedrijven en het energieloket om woningeigenaren over te halen extra stappen te zetten en betreft ProWonen waar nodig actief bij de keuze voor warmteoplossingen. ProWonen streeft ernaar om in 2026: • 63 woningen van de bestaande voorraad te voorzien van een aardgasvrije installatie in Bronckhorst (twee projecten). • Alle nieuwbouwwoningen (inclusief sloop vervangend) worden voorzien van een aardgasvrije installatie.
4.2	Netcongestie	De gemeente is in gesprek met Liander over netcongestie. ProWonen ziet zichzelf hierbij als belangrijke gesprekspartner en wordt door de gemeente betrokken als er belangrijke keuzes gemaakt moeten worden.

Nr.	Onderwerp	Afspraak
4.3	Sturen op warmtevraag-reductie	ProWonen zet verder in op het beperken van de warmtevraag door woningen goed te isoleren met als doel een warmtevraag van 87 kWh/m2 in 2034. Dit doel komt uit de Nationale Prestatieafspraken. Gemeente Bronckhorst zet samen met het energieloket, eigen campagnes en verduurzamingsbedrijven in op het verleiden van huiseigenaren om extra verduurzamingsstappen te zetten. De komende jaren probeert ze woningeigenaren een aanbod op maat aan te bieden inclusief subsidiemogelijkheden. Met ProWonen bespreken we de koppelkansen om bij het gespikkeld bezit zo veel mogelijk woningen te verduurzamen. Daarnaast streeft ProWonen er naar om in 2026: • 375 woningen te verduurzamen volgens de isolatiestandaard waarvan 116 in de gemeente Bronckhorst. • In 2028 zijn zoveel mogelijk woningen met energielabels E, F of G uitgefaseerd, tenzij er sloopplannen zijn voor deze woningen. ProWonen zoekt naar mogelijkheden om bewoners die niet mee willen doen aan de verduurzaming van hun woning toch zover te krijgen.

Nr.	Onderwerp	Afspraak
4.4	Klimaatadaptatie en onderhoud	• Gemeente en ProWonen versterken de samenwerking rond klimaatadaptatie in 2026 verder. • In 2026 laat ProWonen in kaart brengen in welke gebieden sprake is van hittestress en wateroverlast. Dit moet resulteren in specifieke projecten in 2027. ProWonen kan hierbij gebruik maken van de reeds beschikbare kaarten van de gemeente. • In de gemeente Bronckhorst dient voor 2050 30% van alle regenwater dat op een gemengd riool wordt geloosd afgekoppeld te zijn. ProWonen onderzoekt bij renovatie of het separaat afvoeren van regenwater op dat moment bijdraagt aan de opgave. De gemeente zorgt voor de verdere afvoer en infiltratie van het regenwater. • In Achterhoek verband worden de klimaatstresstesten in 2026 geactualiseerd. De resultaten worden eind 2026 verwacht, in 2027 volgen de (regionale) risicodialogen. Gemeente Bronckhorst gaat graag in 2027 met ProWonen in gesprek hierover.
4.5	Soorten-management-plan (SMP)	De gemeente heeft een bureau aanbesteed die het SMP gaat opstellen. Gemeente Bronckhorst kiest ervoor om het SMP alleen op te stellen voor de bebouwde kom. Het SMP wordt in 2026 opgestart, waar nodig biedt ProWonen hier ondersteuning en denken we na over hoe we de samenwerking kunnen vinden in de compensatievraag.

Nr.	Onderwerp	Afspraak
4.6	Duurzame (ver)bouw	• ProWonen legt in 2026 een visie vast over het 1-op-1 hergebruiken van materialen en streeft ernaar om in 2026 de materiaalgebonden CO2-uitstoot van haar bezit in beeld te brengen. • In de nieuwbouw neemt ProWonen duurzaamheidscriteria mee als wegingsfactor.
4.7	Toekomst-bestendig bouwen	De gemeenten en ProWonen onderzoeken vanaf 2026 de impact van het Gelders kader Toekomstbestendig bouwen op nieuwe projecten.



Prestatieafspraken:

uitvoeringsagenda 2026-2027

Dit is een uitgave van ProWonen, gemeente Bronckhorst
en Huurdersvereniging Bronckhorst.