

# **Volkshuisvestelijke prestatieafspraken 2025-2028**

**Epe, Hattem, Heerde**

**2025-2028**

**Huurdersraad Triada, gemeente Epe, gemeente Hattem, gemeente Heerde en Woonstichting Triada**

## Voorwoord

**Leeswijzer:** De prestatieafspraken zijn opgedeeld in drie delen. In deel één worden de “concrete afspraken” weergegeven. Deze worden gevolgd door deel twee met hierin de procesafspraken en toelichtende tekst. In deel drie zijn de samenwerkingsafspraken opgenomen.

### **Samenwerking is een belangrijke sleutel voor succes**

Wij: Huurdersraad Triada, gemeente Epe, Hattem, Heerde en Woonstichting Triada voelen ons lokale partners. We geloven dat het waarmaken van gedeelde ambities alleen lukt door een gezamenlijke aanpak. De lokale prestatieafspraken zien wij als een versterking van onze samenwerking. Afspraken over de volkshuisvestelijke opgave in de gemeenten Epe, Heerde en Hattem maken we als partners op een gelijkwaardige basis. Deze afspraken leggen wij vast voor de periode 2025 tot en met 2028. Het doel dat wij willen bereiken met deze lokale afspraken is per thema bestuurlijk afgestemd en geformuleerd in een *Waarom* en een *Hoe*.

### **De ambities zijn stevig**

In 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken<sup>i</sup> (NPA) gemaakt. Deze zijn in 2023 vertaald naar regionale woondeals<sup>ii</sup>. De partijen spannen zich in om de doelen, benoemd in de NPA, te halen. Dat betekent dat we een stevige volkshuisvestelijke opgave hebben. Daarnaast hebben we lokale ambities. Wij willen samen werken aan voldoende betaalbare natuurinclusieve woningen, in een aantrekkelijke omgeving met zorg en ondersteuning voor wie dat nodig heeft.

In 2023 heeft Triada haar ambities vastgelegd in het Koersplan ‘natuurlijk thuis’. In 2024 hebben de drie gemeenten hun volkshuisvestelijke beleid herijkt en het wonen en zorgbeleid geactualiseerd. Er wordt nu gewerkt aan een regionale woonzorgvisie. Eind 2024 zijn de NPA vernieuwd. Al deze ingrediënten samen vormen het fundament voor deze lokale prestatieafspraken voor Epe, Heerde en Hattem.

### **Niet altijd SMART, wel actueel**

Het is niet mogelijk alle afspraken SMART te formuleren. Sommige afspraken zijn als procesafspraken geformuleerd. We bespreken ieder jaar of we deze procesafspraken alsnog kunnen omzetten in concrete, SMART-geformuleerde afspraken.

### **Uitvoeringsprogramma**

Na bekrachtiging van deze prestatieafspraken wordt door een ambtelijke werkgroep een gezamenlijk uitvoeringsprogramma gemaakt voor de periode 2025-2028. Daarin wordt per afspraak een trekker (procesverantwoordelijke) benoemd en per afspraak een tijdplanning voor de uitvoering opgenomen.

### **Monitoring en evaluatie**

De afspraken worden elk half jaar gemonitord. Jaarlijks worden de afspraken in het gezamenlijke ambtelijk voorjaarsoverleg geëvalueerd en indien nodig geactualiseerd.

### **Gestelde randvoorwaarden**

De maatschappelijke opgaven zijn groot. De ongekeerde maatschappelijke, economische en ecologische ontwikkelingen maken de dynamiek in de woonmarkt nog groter. Dit roept de vraag op hoe we dergelijke grote opgaven kunnen realiseren. Om tot invulling van de landelijke (NPA) en regionale afspraken te komen zijn belangrijke (rand-)voorwaarden gesteld. Deze zijn ook van kracht voor de lokale uitwerking.

### **Definities**

In de bijlage is een set definities opgenomen.

### **De volgende partijen ondertekenen deze prestatieafspraken:**

1. Huurdersraad Triada, vertegenwoordigd door zijn voorzitter, J.P. Brouwer.
2. Gemeente Epe, vertegenwoordigd door de wethouder, M. Kerkmans.
3. Gemeente Hattem, vertegenwoordigd door de wethouder, mr. drs. K.D.J. Castelein.
4. Gemeente Heerde, vertegenwoordigd door de wethouder, S.J.L. Nienhuis.
3. Triada, vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, ir. J.M. van Loon.

### **Ondertekening**

Huurdersraad, gemeente Epe, gemeente Hattem, gemeente Heerde en Triada zijn het eens over deze Prestatieafspraken 2025-2028. Dit document is ondertekend op 10 april 2025 in Heerde.

**J.P. Brouwer**

voorzitter

Huurdersraad Triada

**M. Kerkmans**

wethouder

Gemeente Epe

**mr. drs. K.D.J. Castelein**

wethouder

Gemeente Hattem

**S.J.L. Nienhuis**

wethouder

Gemeente Heerde

**ir. J.M. van Loon**

directeur-bestuurder

Woonstichting Triada

## Inhoud

1. Woningbouw .....	5
2. Natuurinclusiviteit, verduurzaming en kwaliteit .....	7
3. Betaalbaarheid .....	8
4. Leefbaarheid; Gebiedsgericht samen werken aan fijne, zorgzame en veerkrachtige buurten.....	9
5. Ouderenhuisvesting .....	10
6. Aandachtsgroepen en Wonen en Zorg.....	12
7. Woonruimteverdeling .....	14
Bijlage: Definities .....	15
Deel 2 Toelichting.....	18
Deel 3 Samenwerking en procesafspraken.....	31

## 1. Woningbouw

**Waarom:** Betaalbare woonruimte voor huishoudens met lagere inkomens zijn schaars. De vraag naar sociale huurwoningen<sup>iii</sup> neemt nog steeds toe. Veel woningzoekenden kunnen geen geschikte, passende woning vinden om in hun specifieke woonbehoefte te voorzien. Partijen willen voldoende betaalbare en kwalitatieve woningen om de wachtlijst te verkorten.

**Hoe:** Partijen vergroten de bouw van sociale huurwoningen. We zorgen daarbij voor voldoende differentiatie in het aanbod om gemêleerde, leefbare wijken te creëren.

### Afspraken

1. In 2026 doen we een gezamenlijk **woningmarktonderzoek** om de (sociale) woningbehoefte in beeld te brengen. Met dit woningmarktonderzoek bepalen we het aantal benodigde sociale huurwoningen per gemeente.
2. Partijen spannen zich binnen de beïnvloedbare kaders tot het uiterste in om de bouwambitie sociale huurwoningen benoemd in **regionale woondeals** te realiseren. In de tabel is ook een kolom “Op schema” opgenomen. Daarin is een inschatting van de realiseerbaarheid binnen de periode tot en met 2030 meegenomen op basis van vertragingsrisico's. Voor veel projecten is er namelijk nog geen onherroepelijke omgevingsvergunning. Gemeenten en Triada zijn in gesprek met elkaar over risicobeheersing en versnellingsmogelijkheden. Dit leidt jaarlijks tot aanpassing van de kolom “Op Schema”.
3. Partijen maken **nieuwbouw** van sociale huurwoningen mogelijk door:
  - a. De gemeenten zorgen voor **voldoende geschikte bouwlocaties** met een **passende sociale grondprijs**. De procedures worden afgehandeld binnen de reguliere looptijd.
  - b. We hanteren doelgroep specifieke parkeernormen. Gemeente Epe heeft hier invulling aan gegeven in haar parkeerbeleid 2024. Maatwerk kan eventueel een bespreekpunt zijn omdat het toevoegen van woningen ons hoofddoel is.
  - c. Triada accepteert onrendabele investeringen conform de referentiewoningen van Triada.
  - d. Er is een gedeelde risicoaanvaarding bij een gezamenlijk besluit tot bouwen voor de onherroepelijk verklaring van de bouwvergunning.
4. Partijen spreken zij af dat **minimaal 30%** van de nieuwbouwwoningen in de gemeente een **sociale huurwoning** is. Gemeenten brengen eventuele ontwikkelende partijen vroegtijdig in contact met de lokaal aanwezige woningcorporaties.
5. Lokaal aanwezige corporaties hebben een **preferente positie** bij de bouw of afname van sociale huurwoningen. Partijen onderzoeken of en hoe sociale huurwoningen die door particuliere aanbieders worden gerealiseerd, onderdeel kunnen worden gemaakt van het gemeentelijk beleidskader.
6. Wanneer in Heerde en Hattem een ontwikkelaar niet voldoet aan het beleidspercentage sociale huurwoningen wordt de initiatiefnemer verplicht te zoeken naar een alternatieve locatie, dan wel een financiële bijdrage te doen in het **vereveningsfonds** sociale woningbouw. Het doel is de opbrengsten in dit fonds in te zetten voor de bouw van sociale huurwoningen op andere locaties. Met Triada wordt gesproken hoe dit vereveningsfonds in te zetten om dit doel te realiseren.

Sociale huur		Triada	
2022 / 2030	Woon-deal	Aandeel	Op schema
Epe	625	531	384
Hattem	481	388	281
Heerde	404	404	387
Totaal	1.510	1.323	1.052

*Aantallen worden in overleg periodiek bijgesteld.*

7. Wanneer **netcongestie** de mogelijkheden van bouw en verduurzaming beperkt, spreken partijen af dat:
  - a. Woningproductie prioriteit krijgt boven verduurzaming van bestaande woningen (all electric), wanneer dit niet anders kan;
  - b. Gemeenten en Triada dragen de gezamenlijke verantwoordelijkheid hier oplossingen voor te vinden. Corporatie en gemeenten zetten zich gezamenlijk in om deze oplossingen te realiseren voor de sociale huurwoningen.
8. Gemeenten willen **middenhuur woningen**<sup>iv</sup> aan de lokale woningmarkt toevoegen voor het huisvesten van huishoudens met een middeninkomen en diversiteit in de buurt. Triada ziet de bouw van middenhuur niet als een voor haar geprioriteerde opgave. Gemeenten en Triada blijven in gesprek over dit thema. Jaarlijks wordt dit onderwerp in het voorjaar op de bestuurlijke agenda geplaatst.
9. **Verkoop en liberalisatie** van sociale huurwoningen door Triada vindt plaats binnen de gezamenlijke ambitie om aanzienlijke aantallen nieuwe sociale huurwoningen te realiseren. Triada geeft jaarlijks inzicht in het aantal verkochte en geliberaliseerde woningen. Gemeenten en Triada voeren jaarlijks een gesprek over de verkochte woningen en het verwachte verkoopaantal. Hierbij wordt tevens in beeld gebracht of huishoudens met een middeninkomen<sup>v</sup> worden bediend en doorstromen uit sociale voorraad. Dit aan de hand van inkomenscategorieën. Waar nodig vindt bijsturing plaats.
10. Gemeenten en Triada onderzoeken de noodzaak om in de periode tot en met 2028 **flexwoningen**<sup>vi</sup> voor (her)starters te realiseren. Voor de al gerealiseerde flexwoningen hebben gemeenten en Triada een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het vinden van een **nieuwe locatie** wanneer de flexwoningen van de huidige locatie verplaatst moeten worden.
11. Partijen onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden om de **beschikbare woningvoorraad efficiënter** in te zetten. Gemeenten spannen zich in om het woningdelen, -splitsen en -optoppen mogelijk te maken. Dit door maatwerk in regelgeving rondom bijvoorbeeld parkeernormen, leges en/of één omgevingsvergunning geldig bij een gefaseerde uitvoer en woonruimteverdeling. Waar mogelijk stellen partijen hiervoor gezamenlijk beleidsregels op.
12. Bij de **bouw van sociale huurwoningen** wordt de Huurdersraad vroegtijdig betrokken bij het vergroten van de **participatie**.

## 2. Natuurinclusiviteit, verduurzaming en kwaliteit

**Waarom:** Het klimaat verandert waardoor we vaker te maken krijgen met de gevolgen hiervan. Dit heeft impact op het wonen en leven. Partijen willen de uitstoot van CO<sub>2</sub> in de gebouwde omgeving reduceren tot netto nul in 2050. Samen werken we ook aan een waardevolle, toekomstbestendige en natuurinclusieve leefomgeving.

**Hoe:** De energietransitie en het verlagen van de warmtevraag heeft prioriteit. Daarmee kan het energieverbruik en de CO<sub>2</sub> productie van huishoudens worden verlaagd. Door samenwerking en inzet op innovatie wordt kennis vergaard op de thema's circulariteit<sup>vi</sup>, biodiversiteit en klimaat adaptief wonen.

### Afspraken

1. De gemeenten nemen bij de **energietransitie** de regie. Daarbij betrekken zij Triada, Liander en de Huurdersraad.
2. Door gebiedsgericht te werken stemmen partijen **hun werkzaamheden op elkaar af**. Hierdoor worden er geen desinvesteringen gedaan. Vanaf 2026 is deze afstemming ingeregeld. Liander wordt hierbij betrokken.
3. In 2030 heeft Triada minimaal 2.000 bestaande huurwoningen **toekomstklaar geïsoleerd**<sup>viii</sup>. Bij nieuwbouw is dit de minimale eis.
4. Eind 2028 heeft Triada geen huurwoningen meer met **energielabel E, F en G**.
5. Eind 2030 zijn 1.200 bestaande woningen van Triada **aardgasvrij**. De benoemde doelaantallen worden jaarlijks geëvalueerd onder andere in het licht van netcongestie.
6. Gemeenten en Triada werken samen aan de **bewustwording** rondom het thema verduurzaming. Naast Triada wordt ook de Huurdersraad betrokken bij projecten met energiecoaches, energiearmoede e.d.
7. Voor de benodigde vernieuwing en verduurzaming van het **particuliere woningbezit** is het belangrijk dat onder regie van de gemeente synergie wordt gerealiseerd. Hierbij wordt zoveel mogelijk gezamenlijk en gelijktijdig de particuliere voorraad en corporatievoorraad in wijken aangepakt.
8. Gemeenten en Triada bespreken minimaal jaarlijks het **thema circulariteit** en agenderen dit bij onze samenwerkingspartners. We willen kansen benutten om onze negatieve impact op natuur en milieu beperken.
9. Woonstichting Triada en gemeente Heerde hebben hierom de deal **Biobased (ver-)bouwen** mede ondertekend. Afgesproken is dat in 2030 minimaal 30% biobased materiaal wordt gebruikt bij 30% van de woningbouwopgave. Triada stelt een actieplan hiervoor op en deelt kennis over dit thema. De Huurdersraad wordt hierin meegenomen. De gemeente Heerde onderschrijft dit door ondersteunend beleid op dit thema te ontwikkelen.
10. Voor het uitvoeren van concrete **klimaatadaptieve maatregelen** bepalen gemeenten en Triada gezamenlijk de geprioriteerde buurten. Zij bepalen hiervoor een programma en zoeken koppelkansen. Gemeenten en Triada brengen daarvoor in kaart welke buurten prioriteit moeten krijgen. Allereerst voor het tegengaan van hittestress, maar ook voor wateroverlast en droogte.
11. Triada spant zich in om **duurzame daken**<sup>ix</sup> toe te passen bij de huurwoningen en woongebouwen van Triada. De gemeente ondersteunt deze initiatieven.
12. De gemeenten werken aan een **Soortenmanagementplan (SMP)** voor de Wet natuurbescherming. In de tussentijd werken gemeenten en Triada gezamenlijk een werkwijze uit over hoe ze goed omgaan met de Wet natuurbescherming. Triada wil een bijdrage leveren om te komen tot een SMP-plus.

### 3. Betaalbaarheid

**Waarom:** Door de stijgende (woon)lasten hebben steeds meer mensen moeite om rond te komen. Partijen willen het wonen en leven in een huurwoning betaalbaar houden. Daarom is de betaalbaarheid van het wonen een belangrijk thema in de samenwerking. We willen niet dat huurders in de problemen komen door hun maandelijkse woonlasten. We zorgen gezamenlijk voor goede en duurzame woningen met betaalbare woonlasten zodat huurders naast de kosten van wonen voldoende ruimte houden voor noodzakelijke andere uitgaven.

**Hoe:** Door de inzet op het verlagen van het energieverbruik en een niet-marktconform (huur-)prijsbeleid blijft goed wonen in een huurwoning betaalbaar. Bij woningtoewijzing sturen we niet alleen op huur- maar ook op woonlasten. Partijen werken samen op het vlak van armoedebestrijding en schuldhulpverlening, en zetten daarbij ook preventieve maatregelen in.

#### Afspraken

1. Triada ontwikkelt een **huur(prijs)beleid** waarbij ook rekening wordt gehouden met energielasten, genaamd **Woonlastenbeleid**.
2. Zoals landelijk en regionaal is afgesproken is in de nieuwbouw tenminste 30% sociale huur. Triada zorgt ervoor dat zowel bij nieuwbouw, als in de bestaande voorraad, de woningen met een lage huur (eerste- en tweede aftoppingsgrens) en laag energielabel met voorrang toegewezen worden aan woningzoekenden met een laag inkomen (**primaire doelgroep**).
3. Triada heeft de mogelijkheid tot een **Inkomens Afhankelijke Huurverhoging**. De opbrengst komt ten goede aan investeringen in de kwaliteit en duurzaamheid van de woningen.
4. Partijen werken intensief samen in **armoedebestrijding en schuldhulpverlening** om uithuiszettingen door huurachterstand zoveel mogelijk te voorkomen. Er wordt een ruim palet van interventies ingezet (zoals consulent, budgetbeheer, vroegsignalering en schuldhulpverlening) om tot duurzame oplossingen te komen. Elke maand vindt er een afstemmingsoverleg plaats over schulden. Voor het melden van vroegsignalering maken partijen gebruik van software. In het belang van een goede samenwerking wordt vernieuwing of aanpassingen hierin tijdig met elkaar afgestemd. Triada streeft naar nul **financiële huisuitzettingen**.
5. In de aanpak van **energiearmoede** zet de gemeente in ieder geval de financiële middelen in die het Rijk daarvoor beschikbaar heeft gesteld (specifieke uitkering, SPUK).



## 4. Leefbaarheid; Gebiedsgericht samen werken aan fijne, zorgzame en veerkrachtige buurten

**Waarom:** We willen dat bewoners zich thuis voelen in de buurt en verbonden zijn met hun directe woonomgeving die schoon, heel en veilig is. Dit is een belangrijke basis voor leefbare buurten. We gaan daarbij uit van de eigen kracht van de bewoners.

Wonen is meer dan een huis. De burens, de buurt en de leefomgeving zijn bepalend voor het welzijn van een bewoner.

**Hoe:** Partijen stemmen hun opgave en uitvoeringsplannen op elkaar af. We werken gebiedsgericht samen aan leefbaarheidsvraagstukken op basis van (gedeelde) gebiedsanalyses en gebiedsplannen. De professionals in de wijk hebben mandaat om samen keuzes te maken en maatwerk te leveren.

### Afspraken

1. Partijen bevorderen en ondersteunen het **passend wonen**<sup>x</sup> in brede zin en maken afspraken over maatregelen die hieraan bijdragen.
2. Gedurende de looptijd van de prestatieafspraken bespreekt de gemeente met de **welzijnspartijen** over hun bijdrage in de sociale basis die kunnen bijdragen aan het behalen van deze prestatieafspraken.
3. Partijen spannen zich in om kwetsbare bewoners en andere aandachtsgroepen<sup>xi</sup> (zie thema 6) een passende, betaalbare woning en de juiste **ondersteuning** te bieden. Gebiedsgericht met een goede balans tussen de huisvesting van aandachtsgroepen en regulier woningzoekenden. In bepaalde gevallen kiezen partijen ervoor om mensen met overlast gevend gedrag op basis van een specifiek begeleidingsplan uit hun woning te verplaatsen naar een ander, beter passend, gebied.
4. In aanvulling op het lokale accommodatiebeleid en i.s.m. lokale welzijn en/of zorgorganisaties formuleren partijen per woonkern of project een gezamenlijke visie op "**ontmoeting**" en brengen de daarvoor bedoelde voorzieningen in beeld. Maken partijen afspraken over de uitgangspunten in het beheer en programmering in bestaande en nieuw te realiseren **ontmoetingsruimten**<sup>xii</sup>.
5. Partijen zetten zich in om budget en capaciteit beschikbaar te stellen om regulier en op projectmatige basis bij te dragen aan (sociale) **leefbaarheidsprojecten** die bijdragen aan de bevordering van prettig wonen in fijne en veerkrachtige buurten. Deze projecten zijn bijvoorbeeld gericht op een schone en veilige woonomgeving; ontmoeting van bewoners of uitnodigen tot bewegen.
6. Gemeente en Triada voeren overleg met de Huurdersraad over de kwaliteit, het beheer, onderhoud en planning van de (semi-) **openbare ruimte** van de gemeente en van Triada.
7. In samenwerking maken partijen afspraken die de integratie van **groene** initiatieven in de omgeving van huurwoningen en gemeenschappelijke ruimtes bevorderen.
8. Triada zorgt dat **privétuinen** bij een nieuwe verhuur er netjes bij liggen. In 2025 wordt de door Triada gewenste kwaliteit nader beschreven, waarbij aansluiting wordt gezocht bij het gemeentelijk beleid op bodem- en waterkwaliteit en biodiversiteit.
9. We werken zoveel mogelijk samen in een **gebiedsgerichte aanpak**. In deze periode van de prestatieafspraken werken we gezamenlijk aan een procesmatige methode om te komen tot (integrale) gebiedsaanpak. Triada start in 2025 met het opstellen van een meerjarige **gebiedsvisie** voor de gebieden/wijken waar zij een substantiële voorraad huurwoningen heeft. De Huurdersraad wordt daarbij betrokken. De Huurdersraad initieert jaarlijks samen met partijen een wijkschouw met bewoners in een bepaald gebied.

## 5. Ouderenhuisvesting

**Waarom:** Door vergrijzing neemt de druk op de zorg toe. De zorgsector kampt ook met een afnemend aanbod van arbeidskrachten. De vraag en behoefte naar passend zelfstandig wonen met zorg op passende afstand neemt toe. Partijen willen dat ouderen passend kunnen wonen in de nabijheid van zorg, ondersteuning en begeleiding. Dit gaat niet altijd in de huidige woning. Het huidige woningaanbod is daarnaast niet voldoende voor deze groeiende behoefte.

**Hoe:** We vergroten voor met name ouderen het aantal nultredenwoningen<sup>xiii</sup>, geclusterde woonvormen<sup>xiv</sup> en zorg(-geschikte) woningen<sup>xv</sup> in een geschikte woonomgeving. Met zorg en welzijnsvoorzieningen in de buurt, zodat ouderen langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Het verhuizen van ouderen naar een passende woning maken we aantrekkelijk. We doen dit in samenwerking met welzijn- en zorgorganisaties. Wij willen het aanbod zo goed mogelijk laten aansluiten bij de (toenemende) vraag. We onderzoeken mogelijkheden voor innovatie en vernieuwende vormen van samenwerking in de keten Wonen Welzijn en Zorg.

### Afspraken

1. We zetten stevig in op **toename van passende woonvormen** voor senioren; het realiseren van voldoende nultreden woningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen. Dit volgens de groeiaantallen benoemd in het volkshuisvestelijke beleid van de gemeenten.
2. Mochten de groeiaantallen als benoemd onder punt 1 onvoldoende aanbod opleveren; dan maken partijen **aanvullende afspraken** over het geschikt maken van de bestaande huurwoningvoorraad.
3. Triada zet haar investeringscapaciteit primair in voor vormen van zelfstandig wonen voor senioren waar zij tot hoge leeftijd zorg kunnen ontvangen. Triada ontwikkelt geen (onzelfstandige) vormen van woon/zorg- of verpleeghuisplekken.
4. In het adviesgesprek bij een WMO-aanvraag door een huurder van Triada neemt de gemeente de “Werkafspraken WMO sociale huurwoningen” tussen Triada en de gemeente in acht. Deze werkafspraken worden jaarlijks door de ambtelijke kerngroep geëvalueerd en opnieuw vastgesteld.
  - a. Inspanning gemeente over gesprek over de toekomst.
  - b. De gemeente informeert Triada over toegekende WMO-aanpassingen in haar woningen voorafgaand aan de uitvoering daarvan.
  - c. Zie ook hoofdstuk 7, punt 5 (toewijzen aan ouderen).
5. Triada stimuleert doorstroming van oudere woningzoekenden die binnen de gemeente in een sociale huurwoning wonen door hen te laten bemiddelen door de inzet van een verhuiscoach/seniorenmakelaar.
6. Triada en Viattence hebben het initiatief genomen om door middel van twee pilots ervaring op te doen met gebiedsgerichte aanpak in wonen, zorg en Welzijn onder de titel “**Wonen met een Plus**”. Gaandeweg worden hierbij ook andere partijen betrokken. Als er in andere gebieden in het werkgebied mogelijkheden ontstaan voor dergelijke ontwikkelingen wordt dit met elkaar afgestemd en worden daarover afspraken gemaakt.
7. Partijen stimuleren en ondersteunen oudere inwoners in het gesprek over de toekomst en onderwerpen die daarbij horen. Partijen werken samen in de invulling van de (landelijke) **bewustwordingscampagne** “Praat vandaag over morgen” waarbij specifieke acties per gemeente of doelgroep mogelijk zijn. Begin 2025 wordt er een plan van aanpak gemaakt voor een gezamenlijk traject.

8. Partijen bepalen samen op welke wijze en op welk niveau (lokaal werk, beleid en niveau) invulling kan worden gegeven aan **dementievriendelijkheid** in woongebouw en woon-leefomgeving. Per nieuwbouwproject wordt dit vooraf (initiatief fase) besproken.
9. In aanvulling op hoofdstuk 4, punt 5, werken partijen samen in de realisatie, beheer, toegankelijkheid en **programmering** van bestaande en nieuwe ontmoetingsruimten voor senioren in het Triada bezit.
10. Partijen ondersteunen de regiovisie over ouder worden op de Noord-Veluwe "**Samenredzame gemeenschappen**<sup>xvi</sup>" (maart 2023) en betrekken deze visie in de verder uitwerking van hun plannen.

## 6. Aandachtsgroepen en Wonen en Zorg

**Waarom:** Er zijn steeds meer mensen die aandacht nodig hebben bij het vinden van een woning. Daarnaast neemt het aantal mensen toe dat een bepaalde mate van zorg en begeleiding bij zelfstandig wonen nodig heeft. Deze mensen zijn veelal aangewezen op een sociale huurwoning.

**Hoe:** Partijen richten zich op adequate en passende huisvesting voor de verschillende aandachtsgroepen. Daarbij zetten wij ons in om deze inwoners zoveel mogelijk zelfstandig en in harmonie met hun directe omgeving te laten wonen en deel te laten nemen aan de maatschappij. We houden rekening met de veerkracht van buurten en verdelen aandachtsgroepen evenwichtig over de gebieden. Maar we werken ook aan clustering, als daaraan behoefte is, voor een passende oplossing bij een begeleiding- of zorgvraag. Partijen geven samen invulling aan de (regionale) huisvestingsopgave van de aandachtsgroepen uit het programma "Een thuis voor iedereen".

### Afspraken

1. Partijen werken vanuit de rijkvisie op de huisvesting en begeleiding van benoemde aandachtsgroepen zoals beschreven in "**Een thuis voor iedereen**". De regionale opgave is door de gemeenten vertaald naar de kwalitatieve en kwantitatieve huisvestingsopgave voor senioren en aandachtsgroepen voor de betreffende gemeente voor de komende jaren inzichtelijk.
2. In het **uitvoeringsprogramma** van het nieuwe volkshuisvestingsbeleid van de gemeente wordt deze opgave nader beschreven.
3. Ten aanzien van de **aandachtgroep senioren/ouderen** is het rijksbeleid vertaald naar de lokale opgave op basis van de **Woondeal 2.0** en zoals nader toegelicht bij thema 5. In de komende periode worden ook voor de **overige aandachtsgroepen** afspraken gemaakt. Samen met de corporaties wordt de opgave vertaald naar een uitvoeringsplan.
4. De gemeenten zijn gecommiteerd aan het **IZA**, het realiseren en borgen van een gezonde samenleving met toegankelijke en betaalbare zorg voor degenen die het nodig hebben. De gemeente heeft op basis van dit beleid een **werkagenda** opgesteld. De gemeente informeert partijen actief hierover en betreft dit waar nodig bij de (proces)afspraken in dit document.
5. Als de instroom naar zelfstandig wonen in een sociale huurwoning extra of bijzondere aandacht en/of begeleiding vraagt, kunnen partijen en de aangesloten organisaties Beschermd Wonen, gebruik maken van de Opstapregeling. Over de inzet en opbrengst van deze regeling wordt jaarlijks gerapporteerd.
6. Inwoners die nog niet klaar zijn voor volledig zelfstandig wonen, kunnen onder omstandigheden via de gemeente gebruik maken van een tussenvoorziening in de vorm van extramuraal beschermd wonen. Dit project wordt een **integraal hersteltraject** genoemd. Een inwoner verblijft daarbij in een woning met 24-uur ondersteuning van een zorgpartij. De indicatie hiervoor wordt afgegeven via de WMO.
7. Partijen zien de huisvesting van **statushouders** als een gezamenlijke opgave en kijken daarbij naar alle mogelijkheden die daarin een bijdrage kunnen leveren. Partijen spannen zich in te voldoen aan de huisvestingstaakstelling voor statushouders die gekoppeld is aan de gemeente. Gemeente en corporatie zijn structureel in gesprek over de voortgang en de voorwaarden waaronder de totale taakstelling gehaald kan worden. Momenteel is de wettelijke verplichting de leidraad voor partijen. De daadwerkelijke gezamenlijke inzet op het thema statushouders wordt in overleg bepaald. De in dit kader afgesproken aantallen woningen die Triada aanbiedt, zijn in de toelichting op deze afspraken opgenomen.

8. Partijen maken afspraken over de eventuele aanvullende rol van Triada in de begeleiding van gehuisveste statushouders (onder meer **warme overdracht** naar Triada bij einde begeleiding door gemeente (/vluchtelingenwerk).
9. Partijen spreken af om in de Huisvestingverordening voldoende ruimte te bieden voor een nadere invulling van “**passend wonen**” voor aandachtsgroepen.

## 7. Woonruimteverdeling

**Waarom:** Betaalbare sociale huurwoningen zijn schaars en moeten efficiënt worden bewoond. Partijen willen dat deze woningen zoveel mogelijk passend worden toegewezen. Daarnaast streven partijen naar een evenwichtige wijkopbouw.

**Hoe:** Partijen zetten in op passende woningtoewijzing. Woningzoekenden uit de doelgroep sociale huur kunnen makkelijker verhuizen (naar andere (beter) passende woonruimte). Wij werken samen aan een nieuwe huisvestingsverordening, urgentiebeleid en een woonruimteverdeling(-systeem). Woningzoekenden krijgen daarbij transparant inzicht in álle beschikbare sociale huurwoningen en de gestelde voorwaarden. We houden rekening met een passende, evenwichtige wijkopbouw en monitoren de ontwikkelingen.

### Afspraken

1. Gemeenten werken in 2025 aan een nieuwe **huisvestingsverordening** en **urgentiebeleid**. Daarin wordt voldoende ruimte geboden om (lokaal) te kunnen sturen op een passende woning, een evenwichtige wijkopbouw. Eind 2025 moet dit gereed zijn.
2. Alle woningen in het werkgebied met een huurprijs onder de liberalisatiegrens worden als **sociale huur** aangemerkt en vallen onder de huisvestingverordening. Er is één inschrijfsysteem voor al deze sociale huurwoningen in de drie gemeenten.
3. Triada implementeert in 2025 een nieuw **woonruimteverdelings(-systeem)** dat past bij de toekomstige vraagstukken.
4. Partijen onderzoeken en zetten zich waar mogelijk actief in om vormen van **woningdelen** mogelijk te maken waarmee huisvestingsmogelijkheden worden uitgebreid. Van fysieke woningsplitsing van bestaande woningen tot samenwonen van meerdere personen in één woning. Hierbij worden ook de financiële gevolgen voor de bewoners (huurtoeslag, kostendelersnorm) in beeld gebracht.
5. We zetten met voorkeur in op de **doorstroming van oudere woningzoekenden** die nog niet passend wonen. We streven ernaar minimaal 80% van de specifieke nieuwbouw voor ouderen toe te wijzen aan huurders van sociale huurwoningen uit de gemeenten in het werkgebied van Triada.
6. **Jongeren tot en met 27 jaar** geven we binnen de gemeente een voorrangspositie voor jongeren- en flexwoningen. We willen graag minimaal 75% van de specifiek bestemde nieuwbouw voor jongeren toe te wijzen aan jongeren uit die de gemeente.
7. Om samenredzame en veerkrachtige buurten te stimuleren of te behouden, is er de mogelijkheid om **maatwerk** toe te passen en via directe bemiddeling gericht woningen toe te wijzen.
8. Partijen komen een **extra lokale beleidsruimte** van 7,5% overeen voor toewijzing aan huishoudens met een hoger inkomen. De **vrije toewijzingsruimte** bedraagt daarmee maximaal **15%**.
9. Partijen spreken af gezamenlijk onderzoek te doen naar de mogelijkheid tot inzet van een **vermogenstoets** bij woningtoewijzing van sociale huurwoningen en deze maatregel zo mogelijk toe te passen op basis van heldere criteria.
10. De gemeente en de Huurdersraad ontvangen elk halfjaar een **overzicht met de verantwoording van de verhuringen** in de gemeente. Hierin wordt onder meer inzicht gegeven in diverse indicatoren en eventuele specificaties per doelgroep op gemeente en woonkern. Zoals: aantal publicaties (advertenties), verhuringen, reactiegraad, actieve zoektijd, slaagkans en mutatiegraad.
11. Jaarlijks organiseren Triada en gemeenten gezamenlijk een **informatiebijeenkomst** voor raadsleden over dit thema en actualiteiten.

## Bijlage: Definities

---

- <sup>i</sup> **Nationale prestatieafspraken (NPA):** In de zomer van 2022 hebben het Rijk, VNG, Aedes en de Woonbond de Nationale Prestatieafspraken ondertekend. Dit zijn bindende afspraken met onder andere als doel de benodigde verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen te realiseren. Ook zijn afspraken gemaakt over verduurzaming van woningen en betaalbaarheid van het wonen voor de laagste inkomens. Eind 2024 zijn deze vernieuwd.
- <sup>ii</sup> **Regionale woondeal:** De regionale Woondeals zijn een doorvertaling van de NPA-afspraken naar regionaal niveau. In de regionale woondeals staan, naast het concreet aantal te bouwen en transformeren woningen, ook afspraken over concrete locaties en de uitvoering van deze opgave. In de deals is ook een samenwerkingsstructuur opgenomen met kortere lijnen naar het Rijk. In de werkregio Epe, Heerde, Hattem betreft het twee regionale woondeals: Regio Stedendriehoek en Regio Noord Veluwe.
- <sup>iii</sup> **Sociale huurwoning:** Dit is een huurwoning met een beginhuur heeft tot aan de liberalisatiegrens (1 januari 2025, €900,07) en wordt toegewezen aan de doelgroep van de woningcorporaties. Een nieuwbouw sociale huurwoning heeft een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar. Meer informatie: [LINK](#).
- <sup>iv</sup> **Middenhuur woning:** Dit is een huurwoning met een aanvangshuur boven de liberalisatiegrens (€ 900,07, prijspeil 1 januari 2025 en tenminste 144 WWS punten) met een maximale prijs van € 1.184,82, prijspeil 1 januari 2025 (186 WWS punten). Meer informatie: [LINK](#). Een nieuwbouw middenhuur woning heeft een instandhoudingstermijn van minimaal 15 jaar.
- <sup>v</sup> **Middeninkomen:** Door het rijk worden jaarlijks inkomensgrenzen gesteld. Voor het jaar 2025 gelden voor de middeninkomens de volgende maximale inkomens: Eenpersoons huishoudens < €67.366; Meerpersoonshuishoudens < €89.821. Meer informatie, zie: [LINK](#).
- <sup>vi</sup> **Flexwoning / Tiny house:** Een tijdelijke woning met een tijdelijke instandhoudingstermijn. Ze staan op een (tijdelijke) fundering. Dit is een kleine, volwaardige vrijstaande woning van meestal maximaal 50 m<sup>2</sup> vloeroppervlak. Triada werkt eraan deze een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk te laten hebben. In basis valt een flexwoning nagenoeg altijd binnen de voorwaarden van een sociale huurwoning (instandhoudingstermijn langer dan 25 jaar en gedurende deze periode een huurprijs tot de liberalisatiegrens).
- <sup>vii</sup> **Circulariteit (hergebruik):** Circulair (hergebruik) is het slopen, demonteren en remonteren van een gebouw of gebied. De vrijgekomen grondstoffen worden (in andere projecten) optimaal en hoogwaardig hergebruikt.
- <sup>viii</sup> **Toekomstklaar geïsoleerd:** De standaard voor woningisolatie geldt als referentie voor toekomstklaar geïsoleerd. Deze geeft aan wanneer een woning voldoende geïsoleerd is zodat deze - voor wat betreft naoorlogse woningen verwarmd kan worden met een temperatuur van 50 graden zonder dat de woning opnieuw aangepakt hoeft te worden. Dit betreft zowel de isolatie, kierdichting als ventilatie. In het algemeen dient deze referentie als een minimum te worden opgevat. Woningen die ook met andere aanpassingen (bijvoorbeeld warmteafgiftesysteem) kunnen worden verwarmd met een temperatuur van 50 graden, hoeven niet alsnog tot deze standaard geïsoleerd te worden. Ook sloop-nieuwbouw maakt van de telling onderdeel.
- <sup>ix</sup> **Duurzame daken:** Bij duurzame daken moet gedacht worden aan: groene daken, waterbuffering en zonne-energie.
- <sup>x</sup> **Passend wonen:** De definiëring van deze term - in brede zin - wordt in 2025 nader beschreven en dan opgenomen bij de definities.

---

<sup>xi</sup> **Aandachtsgroepen:** In het Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen' worden partijen gevraagd zich in te zetten voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Hieronder vallen volgens dit programma: arbeidsmigranten; dreigend dak- en thuisloze mensen; Sociaal en/of medisch urgenten; Uitstromers uit een intramurale voorziening (inclusief tussenvormen); statushouders (taakstelling); studenten en woonwagendbewoners. In het kader van deze PA zijn niet alle voornoemde groepen een aandachtsgroep in het werkgebied. De gemeente sluit aan bij de regionale afspraken die hierover gemaakt worden.

<sup>xii</sup> **Ontmoetingsruimte:** Een ruimte op loopafstand van de woning, die formeel is gericht op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken is. Een ontmoetingsruimte heeft een keuken en een mindervalidetoilet en ligt op een makkelijk te bereiken plek. De functie van de ruimte is flexibel. Bij de start zijn door de betrokken partijen (gemeente, eigenaar, welzijnsprofessionals én bewoners) duidelijke keuzen vastgelegd over de wijze van invulling en wie welke rol heeft.

<sup>xiii</sup> **Nultredenwoning:** Nultredenwoningen zijn zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kunt bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Indien de woning niet op de begane grond is, dient de woning per lift bereikbaar te zijn.

<sup>xiv</sup> **Geclusterde woning:** Geclusterde woningen zijn woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Het cluster moet minimaal 12 wooneenheden groot zijn én er is een ontmoetingsruimte in het gebouw, of binnen loopafstand (momenteel hanteren wij ideaal circa 100 meter; waarbij een afstand tot 250 meter acceptabel is) De clustering van woningen is relevant omdat daardoor ook sociaal contact en gemeenschapsgevoel wordt bevorderd, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan.

<sup>xv</sup> **Zorg(-geschikte) woning:** Een zorg(-geschikte) woning voldoet aan de definities van een nultredenwoning en geclusterde woning. WLZ-zorg (Wet langdurige Zorg) kan in de woning geleverd worden. De wooneenheid en de toegang hiertoe zijn daarnaast rolstoelgeschikt (bijv. entree, toiletruimte en badkamer). Dementievriendelijkheid is een pré. Verder dient de woning te beschikken voor een stabiele digitale verbinding (met zorg) voor domotica en in een hogere mate brandveilig te zijn (bewoning door risicogroep). Voor de definitie van rolstoelgeschikt, sluiten we aan op de landelijke 'Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen' waar eisen worden gesteld aan de wooneenheid en de lift.

<sup>xvi</sup> **Samenredzame buurt (-gemeenschap):** In een samenredzame buurt wordt naar elkaar omgezien. Een oudere blijft zo lang mogelijk in de eigen omgeving en gebruik maken van het eigen sociale netwerk. Dit netwerk kan helpen bij hulp- en zorgvragen. Hierdoor redden ouderen, naasten, vrijwilligers en (welzijn- en zorg-) professionals het om met elkaar de nodige ondersteuning en zorg te organiseren.

**Nieuwe woonvormen:** In het werkgebied nog niet bestaande of gebruikelijke (samen-)woonvormen. Bijvoorbeeld waarin verwacht wordt dat mensen elkaar helpen, samen aan de slag gaan, een bijdrage aan samenwonen leveren en voor elkaar zorgen. Als het gaat om wonen kan dit zich manifesteren in een nabuurnetwerk, een (ver-)bouwgroep, een woongemeenschap of een zorgcollectief.



---

**Woonservicezone / Woonzorgzone:** Een woonservicegebied of woonzorgzone kent een gecoördineerd gebiedsgericht dienstenaanbod ten behoeve van wonen, welzijn en zorg, tot en met onplanbare 24-uurszorg. Het doel van deze gebiedsgerichte aanpak is dat kwetsbare bewoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen te midden van anderen. Het gebied kent een concentratie van nultreden woningen en geclusterde woonvormen. Zorg(-geschikte) woningen zijn zo mogelijk ook beschikbaar. Er zijn herkenbare en toegankelijke wandelroutes, ontmoetingsplekken en er is eerstelijnszorg op loopafstand van het wonen zodat een levensloopbestendige leefomgeving ontstaat. Deze zones worden veelal gesitueerd in de grotere kernen om voldoende schaal te hebben.

## 2. Toelichting bij lokale prestatieafspraken

### Themakeuze

We maken lokale afspraken op de zes thema's van de NPA:

1. Woningbouw
2. Natuurinclusiviteit, verduurzaming en kwaliteit
3. Betaalbaarheid
4. Leefbaarheid; samen werken aan fijne, zorgzame en veerkrachtige buurten
5. Ouderenhuisvesting
6. Aandachtsgroepen en wonen en zorg

Daarnaast maken we afspraken over het thema woonruimteverdeling. Woonruimteverdeling is het instrument om de schaarse sociale huurwoningen passend te verdelen.

Als laatste maken we afspraken over het thema samenwerking en procesafspraken. Alle partijen werken al prettig en effectief samen. Maar we willen onze gezamenlijke verantwoordelijkheid op het behalen van deze afspraken versterken.

### 1. Woningbouw

#### Gedeeld beeld opgave

Voor de langere termijn willen we een gezamenlijk beeld van de woningbehoefte als fundament van onze afspraken. Periodiek doen gemeenten en Triada daarvoor **woningmarktonderzoek**. In 2021 is voor het laatst gezamenlijk marktonderzoek gedaan. In 2023 hebben de gemeenten dit geactualiseerd. Partijen willen het gezamenlijke onderzoek in 2026 herhalen. Op basis van de resultaten van dit woningmarktonderzoek en het volkshuisvestelijk beleid van de gemeenten wordt het aantal benodigde sociale huurwoningen vastgesteld.

#### Sociale huurwoningen

Gemeenten en Triada hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid en zorg voor voldoende aanbod van betaalbare huisvesting voor de doelgroep van beleid. We hebben daarom een gezamenlijke ambitie om aanzienlijke aantallen nieuwe sociale huurwoningen te realiseren. Dit conform de afspraken vastgelegd in de **regionale woondeals**. Iedere gemeente heeft haar deel van de opgave opgenomen in haar volkshuisvestelijke beleid.

Een nieuwe opgave, bijvoorbeeld na herijking van de regionale woondeals, worden bestuurlijk bekrachtigd.

De randvoorwaarden opgenomen in de NPA en regionale woondeals blijven daarbij onverkort van kracht. Verder wordt de kanttekening gemaakt dat de kaders waarbinnen dit mogelijk is, niet altijd beïnvloedbaar zijn voor de partijen. We zijn bij de realisatie van nieuwbouw ook afhankelijk van partijen die niet bij de lokale afspraken betrokken zijn. Zonder hen zijn de randvoorwaarden nooit sluitend om nieuwbouw te kunnen realiseren. Separate en concrete afspraken met hen zijn daarom regionaal, provinciaal of landelijk nodig.

Dit bijvoorbeeld over: het vergunningverleningsproces, snelheid Raad van State, aanleg infrastructuur, drinkwater en stroom.

### **Bouwtempo sociale huurwoningen**

De huidige ontwikkelingen vragen om meer tempo en een hogere realisatiegraad.

De gemeenten organiseren hierom ieder eenmaal per jaar een dialoog met professionals. Daarbij wordt Triada op basis van haar preferente positie betrokken. In dit overleg werken partijen in gezamenlijkheid uit hoe woningbouw inclusief sociale huur en/of middenhuur op de betreffende locaties moet worden gerealiseerd.

Eén maal per jaar (mei/juni) neemt iedere gemeente en Triada gezamenlijk het nieuwbouw projectenprogramma door. Dit is gericht op het inventariseren en waar mogelijk oplossen van eventuele belemmeringen in ontwikkelingen. Vanuit de gezamenlijk gevoelde urgentie, doen de gemeente en Triada er alles aan om belemmeringen voor uitvoering van de plannen weg te nemen en om zachte plannen 'op te harden'. Hierbij heeft ieder zijn eigen verantwoordelijkheid.

Concrete knelpunten die bestuurlijke besluitvorming vragen, worden vanuit dit overleg besproken in het bestuurlijk overleg van gemeenten en corporaties.

De gemeenten zorgen voor **voldoende geschikte bouwlocaties met een passende sociale grondprijs** waardoor **minimaal 30%** van de nieuwbouwwoningen in de gemeente een sociale huurwoning wordt. De gemeenten brengen eventuele ontwikkelende partijen vroegtijdig in contact met Triada. Partijen willen samen met de ontwikkelende partijen komen tot planontwikkelingen met een passend sociaal programma, met inachtneming van de kwaliteitseisen van Triada (die verder gaan dan aantallen per woningtypen).

De lokaal aanwezige corporaties hebben een **preferente positie** bij de bouw of afname van sociale huurwoningen.

Wanneer in gemeente Heerde en Hattem een ontwikkelaar niet voldoet aan het beleidspercentage sociale huurwoningen wordt de initiatiefnemer verplicht te zoeken naar een alternatieve locatie, dan wel een financiële bijdrage te doen in het **vereveningsfonds** sociale woningbouw. In overleg met Triada wordt een uitwerking gemaakt hoe dit fonds in te zetten. Het gezamenlijk doel is deze bijdragen in te zetten voor de bouw van sociale huurwoningen op andere locaties.

### **Netcongestie**

Wanneer **netcongestie** de mogelijkheden van bouw en verduurzaming beperkt, spreken partijen af dat woningproductie prioriteit krijgt boven verduurzaming van bestaande woningen (all electric), zolang het niet anders kan. Gemeente en Triada dragen de gezamenlijke verantwoordelijkheid om hier oplossingen voor te vinden.

### **Middenhuur woningen**

Het realiseren van **middenhuur** woningen is een opgave die de gemeenten in de Woondeals en in hun beleid hebben vastgelegd. Het huisvesten van huishoudens met een middeninkomen is ook belangrijk omdat dit bijdraagt aan meer diversiteit in de buurt. Triada heeft haar focus allereerst gelegd op woningbouw voor de doelgroepen met een lager inkomen. Triada is bereid jaarlijks mee te denken bij dit thema.

### **Verkoop en liberalisatie**

**Verkoop en liberalisatie** van sociale huurwoningen vindt plaats binnen de gezamenlijke ambitie om aanzienlijke aantallen nieuwe sociale huurwoningen te realiseren die beter passen bij de toekomstige vraag van de doelgroep. Door verkoop en liberalisatie van gezinswoningen kunnen we voor een deel van de huishoudens met een middeninkomen van een woning voorzien. Triada gaat daarbij in beeld brengen of huishoudens met een middeninkomen hiermee worden bediend en doorstromen uit sociale voorraad.

### **Flexwoningen**

De woningnood is groot. Dit vraagt om een snelle toevoeging van woningen. **Flexwoningen** zijn woningen die snel aan de voorraad kunnen worden toegevoegd door een verkorte bouw en procedure tijd. Gemeenten en Triada onderzoeken de noodzaak van toevoeging van flexwoningen voor (her-)starters. Ze maken indien nodig middelen vrij voor de realisatie van flexwoningen. De gemeente is hierbij primair verantwoordelijk voor het beschikbaar stellen van bouwrijpe grond, ook na de eerste exploitatieperiode. Triada draagt zorg voor de ontwikkeling en investering in de flexwoningen.

### **Splitsen en optoppen**

Triada wil haar **beschikbare woningvoorraad efficiënter** inzetten. Triada beschikt over ruime eengezinswoningen terwijl het overgrote deel van de woningzoekenden een één- of tweepersoonshuishouden is. Om die reden wil Triada kleinere woningen toevoegen aan haar voorraad onder andere door splitsing en optoppen en daarnaast woningdelen mogelijk maken.

## **2. Natuurinclusiviteit, verduurzaming en kwaliteit**

### **Energietransitie woningvoorraad en verlagen warmtevraag**

De verduurzaming van de gebouwde omgeving is een complexe opgave die veel vraagt van gemeenten, corporaties en huurders. Dit heeft impact op het wonen en leven. Partijen willen de uitstoot van CO<sub>2</sub> in de gebouwde omgeving reduceren tot netto nul in 2050. Samen werken we ook aan een waardevolle, toekomstbestendige en natuurinclusieve leefomgeving, ook voor huishoudens met een laag inkomen.

De energietransitie en het verlagen van de warmtevraag heeft prioriteit. Daarmee kan het energieverbruik (onderdeel van de woonlasten) en de CO<sub>2</sub> productie van huishoudens worden verlaagd. Daarnaast wordt door samenwerking en de inzet op innovatie meer kennis verzameld op het thema circulariteit. Dit geldt ook voor de thema's versterken van biodiversiteit en klimaatadaptief wonen.

### **Energietransitie**

De gemeente neemt bij de **energietransitie** de regie en betreft Triada en Liander. Gemeenten hebben hun transitievisies Warmte uitgewerkt in uitvoeringsplannen. **Partijen stemmen** minimaal jaarlijks de verduurzamingsactiviteiten af met een doorkijk naar 2030. Zij formuleren, waar nodig, wederzijdse inspanningen. Gemeenten en Triada gaan samen in gesprek met Liander over de plannen.

De gemeente organiseert een kwartaaloverleg waar de voortgang van de wijkuitvoeringsplannen wordt besproken. Doel is dat partijen hun werkzaamheden op elkaar afstemmen waardoor er geen desinvesteringen worden gedaan. Jaarlijks geeft de gemeente inzage in de voortgang van de wijkuitvoeringsplannen.

### **Toekomstklaar**

Eind 2030 heeft Triada minimaal 2.000 bestaande huurwoningen **toekomstklaar geïsoleerd** (NPA). Bij nieuwbouw is dit een minimale eis. De standaard voor woningisolatie geldt als referentie voor toekomstklaar. Deze opgave en de standaard als referentie worden in 2025 landelijk geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie wordt bekeken of dit tot aanpassingen in de opgave moet leiden.

### **Label E, F, G**

Triada heeft eind 2028 geen huurwoningen met **energielabel E, F en G** (NPA). Bij aanpak van een woning wordt enkel glas in verblijfsruimten vervangen. Hierbij worden monumenten en voor sloop-aangemerkte woningen niet meegeteld.

### **Aardgasvrij**

In 2030 zijn 1.200 bestaande woningen van Triada **aardgasvrij**. Triada doet dit als onderdeel van de wijkgerichte aanpak, waarbij gemeenten in eerste instantie aan zet zijn voor onder andere het draagvlak voor aardgasvrije wijken bij alle inwoners (NPA). In het licht van de ontwikkelingen rondom de wijkgerichte aanpak en het thema netcongestie worden benoemde doelaantallen jaarlijks geëvalueerd.

### **Bewustwording toekomstbestendig wonen en leven**

Gemeente en Triada werken bij het realiseren van hun ambities nauw samen met de inwoners. Inwoners weten wat hun aandeel hierin is en ondernemen initiatieven. Gemeenten en Triada pakken hun rol bij het vergroten van de **bewustwording** van de inwoners. Waar mogelijk betrekken we de energiecoaches en klimaatburgemeesters van Hattem en Heerde in deze campagnes. Jaarlijks bekijken we onze inzet en evalueren de diverse maatregelen.

Gemeenten communiceren met inwoners via hun kanalen over verduurzaming. Triada wordt betrokken bij projecten zoals energiecoaches en energiearmoede.

Daar waar Triada een energie ingreep uitvoert, wordt de bewoner actief betrokken. We zetten in op verschillende campagnes. Allereerst gericht op inwoners en huurders (Triada) en het zuinig gebruik van installaties in de woning.

### **Informereren bewoners over regelingen**

Gemeenten, corporatie en huurdersorganisaties **informereren bewoners/huurders** over regelingen om energielasten deels te compenseren en mogelijkheden om te verduurzamen. Voorbeelden zijn het energieloket en de samenwerking binnen het project energiearmoede.

### **Koppelkansen voor particuliere woningeigenaren**

Triada informeert gemeenten tijdig over de aanpak van duurzaamheid in haar bezit. De gemeentelijke communicatie is erop gericht om koppelkansen tussen **particulier woningbezit** en projecten van Triada te benutten. Zowel bij gespikkeld bezit, als in wijkuitvoeringsplannen voortkomend uit de transitievisie wordt deze communicatie meegenomen.

### **Circulair (ver-)bouwen**

Gemeenten en woningcorporatie nemen samen verantwoordelijkheid voor het gebruik van circulaire materialen en het verwerken van sloopafval. Triada streeft in haar strategische koers naar het minimaliseren van de negatieve impact op natuur en milieu. Gemeente en Triada bespreken minimaal jaarlijks het thema **circulariteit** en agenderen dit bij de samenwerkingspartners. Doel is op termijn het hergebruik van materialen bij alle partners te implementeren in de reguliere bedrijfsvoering. Triada zoekt verder samenwerking met andere corporaties om te komen tot een efficiënte aanpak voor het opzetten van een verbouwstroom bij de verduurzaming van vergelijkbare woningcomplexen.

**Biobased bouwen:** Doel is biobased bouwen op termijn bij alle partners te implementeren in de reguliere bedrijfsvoering.

### **Klimaatadaptatie en biodiverse leefomgeving**

Het klimaat verandert snel. Hete zomers en natte winters: (lokale) weerextremen komen steeds vaker voor. Als partners werken we aan **klimaatadaptatie** voor het verminderen van de impact van hitte, droogte, wind- en wateroverlast. Ook willen we samen zorgen voor een biodiverse leefomgeving met voldoende variatie in plant- en diersoorten en een goede samenhang tussen alle soorten. Voor het uitvoeren van concrete klimaatadaptatieve maatregelen bepalen gemeente en Triada gezamenlijk een programma voor de geprioriteerde buurten en zoeken koppelkansen. Gemeenten en Triada brengen in kaart waar buurten prioriteit moeten krijgen. Allereerst voor het tegengaan van hittestress. Gemeenten en Triada werken buurtgericht samen om effectief te anticiperen op de effecten van klimaatverandering. Bij de aanpak wordt allereerst aangesloten bij lopende projecten en initiatieven. Triada spant zich in om **duurzame dakinitiatieven** te implementeren in huurwoningen en woongebouwen van Triada.

### **Soorten Management Plan**

De gemeenten werken aan een **Soortenmanagementplan** (SMP) voor de Wet natuurbescherming. In de tussentijd werken gemeente en Triada gezamenlijk een werkwijze uit over hoe ze goed omgaan met de Wet natuurbescherming. De gemeente en Triada verwerken het SMP in de eigen uitvoeringsplannen en bespreken jaarlijks de stand van zaken en sturen bij waar nodig. De gemeente streeft naar een bredere scope dan enkel de Wet natuurbescherming waarin het ideale stadsecosysteem wordt beschouwd. Triada wil een bijdrage leveren om te komen tot een SMP-plus.

## **3. Betaalbaarheid**

### **Huurbeleid**

Het huurbeleid is een verantwoordelijkheid van Triada ingekaderd door wet- en regelgeving. De huuropbrengst is de primaire inkomstenbron voor Triada voor onderhoud en investeren in de bestaande woningen, bouwen van nieuwe sociale huurwoningen. Jaarlijks wordt de huur aangepast. Bij het bepalen van de huurverhoging worden de richtlijnen van de overheid gevolgd, gecombineerd met de wederkerige afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken (NPA).

### **Woonlastenbeleid**

Triada wil dat (toekomstige) huurders woonlasten hebben die passen bij hun financiële situatie. Bij woningverhuur wordt hierom inzage gegeven in de huur, servicekosten en (genormaliseerde) energielasten van de betreffende woning. De huurder kan mede daardoor een betere inschatting maken van de te verwachten woonlasten.

Verder wordt bij woningisolatie de huur niet verhoogd, waardoor de energiebesparing volledig ten goede komt aan de huurder. Deze afspraak is onderdeel van de Nationale Prestatieafspraken. Triada ontwikkelt daarnaast een huur(prijs)beleid waarbij ook rekening gehouden wordt met energielasten. Dit noemen we **Woonlastenbeleid**. De invoering is gepland in 2025. Triada zorgt ervoor dat zowel bij nieuwbouw, als in de bestaande voorraad, de woningen met een lage huur (eerste- en tweede aftoppingsgrens) en laag energielabel met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden met een laag inkomen (**primaire doelgroep**).

### **Jaarlijkse huuraanpassing**

Triada voert jaarlijks het gesprek met de Huurdersraad over het Huuraanpassingsbeleid. Dit conform Wet Overleg Huurders Verhuurders (WOHV) en samenwerkingsconvenant.

### **Inkomens Afhankelijke Huurverhoging**

Triada heeft de mogelijkheid tot toepassen van een **Inkomens Afhankelijke Huurverhoging**. Dit wordt met de Huurdersraad besproken als onderdeel van de jaarlijkse Huuraanpassing. Partijen spreken af dat dit ten goede komt aan investeringen in kwaliteit en duurzaamheid van de woningen.

### **Armoedebeleid**

Partijen werken intensief samen bij **armoedebestrijding en schuldhulpverlening**. Hierover is frequent overleg, zowel op casusniveau als over algemene ontwikkelingen. De basis is de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening en het landelijke convenant Vroegsignaleringen. De samenwerking wordt jaarlijks geëvalueerd met de betrokken medewerkers. We delen daarnaast actief trends en signalen vanuit de praktijk. Elke maand vindt er een afstemmingsoverleg plaats over schulden. We betrekken en informeren elkaar bij campagnes, voorlichting en informatiebijeenkomsten.

### **Betalingsachterstanden begeleiden**

Partijen spannen zich maximaal in om uithuiszettingen door huurachterstand zoveel mogelijk te voorkomen. Gemeenten en Triada bieden bij beginnende betalingsachterstanden begeleiding. In de praktijk wordt een ruim palet van interventies (zoals consulent, budgetbeheer, vroegsignalering en schuldhulpverlening) ingezet om problematische schulden en huisuitzettingen te voorkomen en tot een duurzame oplossing te komen. Triada streeft naar nul **financiële huissuitzettingen**. Voorwaarde hierbij is medewerking van de huurder bij (betalings-)regelingen en aanvaarden hulp.

### **Energiearmoede bestrijden**

De gemeentelijke **Aanpak Energiearmoede** is erop gericht om op kortere termijn kwetsbare huishoudens te ontzorgen. Dit kan zijn met het nemen van energiebesparende maatregelen; advies over energiezuinig gedrag en financiële hulp bij aanschaf van duurzame producten. Via de bestaande samenwerkingsstructuur vindt afstemming plaats tussen gemeente, energiecoaches en Triada. Het Rijk stelt middelen (een specifieke uitkering, SPUK) ter beschikking aan gemeenten voor de aanpak energiearmoede.

## **4. Leefbaarheid; Gebiedsgericht samenwerken aan fijne, zorgzame en veerkrachtige buurten**

### **Passend wonen**

Een prettige, betaalbare, passende en duurzame woning is de basis voor een fijn leven. **Passend wonen** bevordert prettig wonen. Daaronder verstaan we niet alleen het passend wonen vanuit de relatie huur en inkomen (zie woonruimteverdeling), maar ook het passend wonen bij de huishoudsituatie en levensfase.

### **Ondersteuning**

Partijen spannen zich in om kwetsbare bewoners en andere aandachtsgroepen (zie thema 6) een betaalbare woning en juiste **ondersteuning** te bieden. Partijen streven daarbij zoveel mogelijk gebiedsgericht naar een goede balans tussen huisvesting van aandachtsgroepen en regulier woningzoekenden. In bepaalde gevallen kiezen partijen ervoor om mensen met moeilijk gedrag op basis van een specifiek begeleidingsplan uit hun woning te verplaatsen naar een andere gebied. Welzijn is een belangrijk onderdeel en instrument voor leefbare buurten. Partijen zoeken actief samenwerking met **welzijnspartijen**.

### **Ontmoeting**

Elkaar kennen is belangrijk voor fijne, zorgzame buurten. Voor het opbouwen en onderhouden van duurzame relaties vormt fysieke ontmoeting de basis. Maar ontmoeten kent meer dimensies. In het kader van deze prestatieafspraken hebben partijen afgesproken om per woonkern een gezamenlijke visie op ontmoeten te formuleren als basis voor eventuele gebiedsgerichte maatregelen. Samen wordt gekeken hoe ontmoeting, inclusie en toegankelijkheid (fysiek en sociaal) van een wijk of buurt kan worden bevorderd.

### **Fijne en veerkrachtige buurten en woonomgeving**

Partijen onderschrijven het belang van gedifferentieerde wijken en buurten. Zowel in de bewonerssamenstelling, het woningaanbod, het woningeigendom (huur/koop) en woonvormen. Dit bevordert de aantrekkelijkheid en de veerkracht van gebieden. Met name bij gebiedsontwikkeling en woonruimteverdeling houden partijen hiermee nadrukkelijk rekening om eenzijdigheid van gebieden te voorkomen. Op deze manier kan samenwerkingssynergie ontstaan en kunnen **leefbaarheidsprojecten** mogelijk synchroon lopen. Er kan gezamenlijk gewerkt worden aan een leefbaarheids-‘upgrade’ van de buurt. Triada ziet toe op de kwaliteit van de **privétuinen** van haar huurders.



### **Groene woon- en leefomgeving**

Partijen onderschrijven het belang van voldoende **groen** in de woonomgeving. In hun gebiedsvisies en gebiedsprogramma's staan concrete acties die gericht zijn op de (verbetering van) kwaliteit van het groen in de omgeving. Partijen zoeken actief samenwerking en afstemming op het gebied van onderhoud, beheer en inrichting van de **openbare ruimte** daar waar zij gezamenlijk bezit hebben. De gemeente onderhoudt de openbare ruimte op basis van de uitgangspunten schoon, heel en veilig. Adoptie van groen door buurtbewoners vraagt om duidelijke afspraken en een groep vrijwilligers die voor langere termijn beschikbaar zijn. Ook hier is ontmoeting een aandachtspunt. Bijvoorbeeld in de vorm van speelplaatsen en sportieve voorzieningen (beweegparken, sportveldjes e.d.).

Een gezonde fysieke leefomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten is één van de gemeenschappelijke doelen uit GALA: De inrichting en vormgeving van de buurt heeft invloed op de gezondheid en leefstijl van de bewoners. Het bepaald mede in hoeverre mensen bewegen, elkaar ontmoeten en activiteiten kunnen ondernemen. De fysieke leefomgeving kan ook druk geven op de gezondheid via onder andere de luchtkwaliteit, geluidsoverlast en infectieziekerisico's. Klimaatverandering voegt daar nieuwe uitdagingen aan toe.

### **Gebiedsgericht werken**

We werken zoveel mogelijk samen in een **gebiedsgerichte aanpak** aan leefbaarheidsvraagstukken. Gebieden (woonkernen, wijken en buurten) hebben eigen karakter, behoeften, wensen en dynamiek. De gemeente en corporatie werken daarom zoveel mogelijk samen in een gebiedsgerichte aanpak vanuit een gezamenlijk beeld van het gebied (**gebiedsvisie**).

Dit bevordert synergie en meerwaarde in de resultaten. We stemmen daarvoor activiteiten, opgave en plannen met elkaar af en streven daarin naar de meerwaarde van samenwerking in de wijk.

Interventies en activiteiten worden zoveel gezamenlijk afgestemd. Dit geldt met name in gebieden waar investeringen, onderhoud of andere (sociale) activiteiten noodzakelijk zijn. Hierbij staat het prettig wonen onder druk of heeft om andere reden (extra) aandacht nodig.

In gebieden waar investeringen, onderhoud of andere (sociale) activiteiten wenselijk of noodzakelijk zijn, het prettig wonen onder druk staat of om andere redenen (extra) aandacht nodig hebben, stemmen we interventies en uitvoering vooraf met elkaar af en voeren activiteiten zoveel mogelijk gezamenlijk uit.

### **Samenwerken en overleg**

We ondersteunen (de organisatie van een vorm van) structureel overleg tussen medewerkers in de wijk. Daarin kijken we over de belangen van organisaties heen en denken we vanuit de inwoner/huurder. Organisatiebelangen kunnen daaraan ondergeschikt zijn.

Bij gewenste ontwikkelingen en nieuwbouwplannen houden we zo goed mogelijk rekening met de kenmerken en opgaven in de buurt.

Interne afstemming en samenwerking is daarbij cruciaal.

### **Ervaring en beleving bewoners**

Partijen onderzoeken, bij voorkeur gezamenlijk, (via eigen of extern onderzoek), hoe het wonen en de woonomgeving in een gebied wordt ervaren. We maken afspraken over welke indicatoren daarover een representatief beeld geven.

Daar waar de indicatoren niet het gewenste beeld geven, wordt dit met elkaar gedeeld en waar mogelijk een gezamenlijke aanpak opgesteld. Er wordt daarbij zoveel mogelijk samengewerkt met de gemeente en andere partijen in het betreffende gebied. Hiermee willen we een goede basis leggen voor een gezamenlijke visie en plan voor een gebied (wijk/buurt). We streven ernaar om de komende jaren te komen tot integrale gebiedsvisies en gebiedsplannen.

### **Voorkomen en aanpak woonoverlast.**

Gemeente en corporatie werken intensief samen in de problematiek 'achter de voordeur'. Zowel preventief als curatief door de inzet van diverse instrumenten. Van Buurtbemiddeling en Aanpak ter voorkoming van Escalatie (AvE) tot handhaving en (uiteindelijk) juridische maatregelen. Gemeente en corporatie hebben een gezamenlijk Laatste Kans beleid en een gezamenlijke verantwoordelijkheid in de aanpak van Woonoverlast in de huurwoningen van Triada.

## **5. Ouderenhuisvesting**

### **De bouwopgave**

De gemeente en de corporatie stellen het aantal nieuw te bouwen woningen hiervoor met elkaar vast op basis van de (regionale en lokale) woonzorgvisie/VPVP. Het aandeel dat Triada per gemeente wil realiseren is hierin opgenomen. De regionale opgave geeft met name een beeld van de beoogde groei van de voorraad. De nul situatie en gewenste eindsituatie wordt (regionaal) onderzocht. De opgave wordt door de gemeente gekwantificeerd en opgenomen in haar beleid.

### **Kwalitatieve bouwopgave**

Gemeenten hebben nadrukkelijk een taak in het kader van zorg en begeleiding. Per 1 januari 2026 zijn gemeenten verplicht een woonzorgvisie te hebben met hierin de lokale opgave. Dit wordt dan meegenomen in de lokale prestatieafspraken. Een onderdeel van deze woonzorgvisie is de leefomgeving en voldoende aanbod van voorzieningen en nultreden woningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen.

### **Doorstroming**

Partijen zetten maatregelen in die de doorstroming van senioren naar een (beter) bij hun levensfase passende woning te stimuleren. Dit gebeurt zoveel mogelijk samen andere partijen zoals welzijn- en zorgorganisaties. Doorstroming van met name de doelgroep senioren naar een bij hun levensfase passende woning draagt bij aan een kwalitatief betere match op de krappe woningmarkt. Vaak laat men een grote eengezinswoning achter die dan weer door een (startend) gezin bewoond kan worden. Daarom stimuleren we doorstroming. We zetten diverse middelen in ter bevordering van doorstroming van senioren. Van bewustwording 'van groot naar beter' tot het concreet makkelijker maken voor senioren om te verhuizen. We faciliteren doorstroming naar een passende woning waar het kan. We ondersteunen waar nodig 'de blijver' met kleine aanpassingen en diensten in een eengezinswoning. Triada zet het instrument Flexhuren ook in ter bevordering van doorstroming. Dit kan helpen om de overstap naar een passende woning te maken.

### **Maatwerk ouderen**

Om voor de doelgroep ouderen zorg en welzijn in de toekomst beschikbaar, bereikbaar en betaalbaar te houden is samenwerken cruciaal. Dit is momenteel volop in ontwikkeling en daarom maken we hierover nadere afspraken. Wij willen het aanbod zo goed mogelijk laten aansluiten bij de toenemende vraag. We bieden ruimte voor innovatie en experimenten die aansluiten bij deze vraag.

### **Samenwerking in woon-servicegebieden**

Op het thema Wonen, Welzijn en Zorg voor ouderen werken Triada, de gemeente en zorg-welzijn gebiedsgericht samen. Bijvoorbeeld in de gemeentelijke woonservicegebieden.

### **Mobiliteit**

Mobiliteit is met name voor senioren een belangrijk onderdeel van zelfstandig leven en wonen. Een scootmobiel wordt daarvoor vaak gebruikt, al dan niet via een toekenning op basis van de WMO. De stalling daarvan bij de woning levert regelmatig problemen op. De gemeenten communiceren hun toewijzingsbeleid scootmobielen naar de samenwerkingspartijen. Triada onderzoekt en realiseert (waar mogelijk) bij ieder nieuwbouw en renovatieproject van woongebouwen voor senioren de mogelijkheid voor stalling.

Partijen gaan daarnaast met elkaar in overleg over mogelijke toekomstige mobiliteit en vervoersknelpunten en maken hierover aanvullende afspraken.

### **Ontmoeting**

Ontmoeting is een wezenlijk onderdeel voor zelfredzame gemeenschappen, woonservicegebieden en langer zelfstandig thuis wonen voor senioren. Partijen dragen ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid actief bij aan het faciliteren, stimuleren en ondersteunen van ontmoeten, en de organisatie van welzijnsactiviteiten ten behoeve van ontmoeting voor senioren.

### **Samenredzame gemeenschappen**

We staan voor de uitdaging om (ook in de toekomst) kwalitatief goede en betaalbare zorg te bieden voor alle ouder wordende burgers op de (Noord-) Veluwe. Partijen ondersteunen de regiovisie over ouder worden op de Noord Veluwe: "Samenredzame gemeenschappen" (maart 2023).

Deze visie gaat er vanuit dat de uitdagingen alleen samen kunnen worden aangegaan: 'samenwerken aan vitaal en zelfstandig ouder worden in een samenredzame gemeenschap.'

## **6. Aandachtsgroepen en Wonen en Zorg**

### **Opgave in beeld**

Partijen werken vanuit de rijksvisie op de huisvesting en begeleiding van benoemde aandachtsgroepen zoals beschreven in "Een thuis voor iedereen". De regionale opgave is door de betreffende gemeente vertaald naar de kwalitatieve en kwantitatieve huisvestingsopgave voor senioren en aandachtsgroepen voor de komende jaren .

Samen met de corporaties wordt deze opgave vertaald naar een **uitvoeringsprogramma**. Daarbij is van belang dat met het vinden van woonruimte ook de juiste ondersteuning beschikbaar is. Ook bevordert een mix van 'vragende' en 'dragende' inwoners de leefbaarheid en levendigheid van wijken.

### **Passend woningaanbod**

Triada heeft zich gecommitteerd aan de realisatie van de NPA/Regiodeals. In het Programma Wonen (Hattem) / Volkshuisvestelijk programma (Heerde) / Woonagenda (Epe) is een nadere kwalitatieve aanduiding gegeven van het aantal te realiseren levensloopgeschikte woningen en geclusterde woonvormen voor senioren. Passend wonen gaat niet alleen om de woonvorm maar bijvoorbeeld ook om de woonomgeving, gezondheid en welzijn. Dit moet passen bij de persoonlijke situatie van mensen in een bepaalde levensfase. In algemene zin komen er steeds meer een en tweepersoonshuishoudens dus zijn er meer kleinere woningen nodig. Voor de aandachtsgroepen zoals studenten, thuis- en daklozen, arbeidsmigranten etc. zijn meer betaalbare woningen nodig. We verkennen met elkaar of kleine wooneenheden bijvoorbeeld studio's voor bijvoorbeeld studenten en jongeren kunnen worden toegevoegd.

### **Kwetsbare bewoners**

Betaalbare woningen zijn ook van belang om kwetsbare huishoudens (uitstroom Beschermd Wonen) te kunnen huisvesten. Zij zullen - net als andere zorgvragers - in de toekomst steeds vaker en langer zelfstandig moeten wonen, bijvoorbeeld in de sociale huur. Voor de ondersteuning en begeleiding van kwetsbare bewoners werken de gemeente en de corporaties samen met de lokale zorg- en welzijnspartijen. De gemeente en de (gecontracteerde) zorg- en welzijnspartijen zorgen voor ondersteuning op een of meerdere leefgebieden, zoals wonen, werk, relatie, sociale weerbaarheid, financiën en (geestelijke) gezondheid.

### **Statushouders**

De gemeente heeft halfjaarlijks een wettelijke taakstelling in de huisvesting van statushouders. Gemeente en corporaties spannen zich gezamenlijk in om de taakstelling te realiseren.

De corporaties dragen bij aan deze opgave door woningen (met voorrang) aan statushouders toe te wijzen. Triada heeft de intentie uitgesproken om maandelijks minimaal één woning in de gemeenten Hattem en Heerde, en twee woningen in de gemeente Epe, voor deze doelgroep aan te bieden mits het aanbod dit redelijkerwijs toelaat.

## **7. Woonruimteverdeling**

### **Huisvestingsverordening**

De Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid om voor vier jaar een huisvestingsverordening vast te stellen, daarna moet een nieuwe verordening worden vastgesteld. Gemeente Epe, Hattem en Heerde werken om die reden aan een nieuwe huisvestingsverordening.

Gemeenten werken samen met de corporatie aan een nieuwe huisvestingsverordening en urgentiebeleid. De drie gemeenten streven zoveel mogelijk naar eenheid in beleid en uitvoering. De effecten en ontwikkelingen worden gemonitord. Gemeente en Triada delen en bespreken deze informatie met elkaar.

De gemeente gaat met andere toegelaten instellingen die in hun gemeente sociale huurwoningen verhuren in gesprek over de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen, met als doel dat deze verhuurders ook een bijdrage leveren aan de huisvesting van aandachtsgroepen. Tevens wordt met deze partijen gesproken over deelname aan één gezamenlijk woonruimte verdeelsysteem (aanbod).

### **Sociale huur**

Alle zelfstandige woonruimte in bezit van een corporatie wordt in een gezamenlijk portaal aangeboden. Alle sociale huurwoningen binnen de gemeente zijn hiermee inzichtelijk voor woningzoekenden.

### **Woonruimteverdeling(-systeem)**

In 2025 introduceert Triada een nieuw woonruimteverdeelsysteem. Naast haar eigen bezit biedt dit ook de mogelijkheid voor publicatie van sociale huurwoningen van andere corporaties.

### **Woningdelen**

Een woning beschikbaar maken voor meerdere huishoudens draagt bij aan meer beschikbare woonruimte. Gemeenten en Triada onderzoeken en zetten zich actief om vormen van woningen delen mogelijk te maken. Hierbij wordt vooraf ook onderzocht of en welke nadelige gevolgen bewoners ondervinden van woningdelen. Men wordt daarover vooraf actief geïnformeerd en waar mogelijk lossen we dit op. Bijvoorbeeld voorkomen dat woningzoekenden bij deze woonvormen hun inschrijfduur verliezen, (deels) hun recht op een uitkering kwijt raken of hun inkomen zien dalen.

### **Doorstroming senioren**

Triada stimuleert de doorstroming van oudere woningzoekenden die binnen de gemeente in een sociale huurwoning wonen door hen een voorrangspositie te geven of hen een woning te laten bemiddelen door een **verhuiscoach**/seniorenmakelaar. Passend bij het inkomen, vermogen, grootte, samenstelling en type huishouden, in een passende woonomgeving, voor nu en/of in de nabije toekomst. De beschikbare woningvoorraad wordt zo efficiënt mogelijk ingezet en we dragen bij aan de maatschappelijke opgave in wonen en zorg.

### **Jongeren tot en met 27 jaar**

Lokaal verbonden jongeren vormen een onmisbaar onderdeel van het plaatselijke verenigingsleven en de aanwezige sportclubs. Jongeren kunnen ondersteuning bieden binnen een samenredzame buurt en zijn de (toekomstige) werknemers van plaatselijke werkgevers. We willen jongeren uit de gemeente aan de gemeente binden door hen een passende woning aan te bieden om hun wooncarrière te starten.

**Maatwerk**

We sturen steeds meer op passendheid in bredere zin. We houden bij woningtoewijzing bijvoorbeeld ook rekening met de samenstelling en veerkracht van een buurt. Dit vraagt soms om maatwerk. Corporaties zijn daarnaast verplicht bij woningtoewijzing de overheidsmaatregel Passend Toewijzen te hanteren, een woning die past bij het inkomen en huishouden.

**Vrije toewijzingsruimte maximaal 15%**

We willen de doorstroming bevorderen. Triada zet de extra lokale vrije ruimte in voor herhuisvesting bij herstructurering of om meer gedifferentieerde buurten te creëren. Maatwerktoewijzingen naar aanleiding van het inkomen zijn daarbij soms noodzakelijk.

**Vermogenstoets**

Door het vermogen mee te wegen bij woningtoewijzing willen we woningzoekenden zonder of met een beperkt vermogen een voorrangpositie geven ten opzichte van woningzoekenden met vermogen. We onderzoeken de toepassing en implementatie van deze maatregel.

**Verantwoording van de verhuringen: transparant inzicht en monitoring**

Alle verhuurders van sociale huurwoningen verantwoorden de verhuringen naar de gemeente en de gemeenschap. De indicatoren en de monitoring wordt gezamenlijk vorm gegeven waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de bestaande (periodieke) rapportages. De indicatoren worden in de rapportage gedefinieerd en toegelicht. De resultaten worden gepubliceerd op de website van Triada.

### 3. Samenwerking en Procesafspraken

Partijen werken prettig en effectief samen, gericht op een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de benoemde vraagstukken. Dit willen we voortzetten en verstevigen op diverse niveaus. We informeren en betrekken elkaar vroegtijdig, leren van elkaars initiatieven, zoeken elkaar op als we elkaar nodig hebben bij een initiatief bij een project of bij een individuele casus. We investeren in een netwerk, zodat we elkaars kennis van de wijk en wijkbewoners steeds beter benutten.

#	Onderwerp	Afspraak
1.	Bestuurlijk Overleg	Ten minste <i>drie maal per jaar</i> vindt het bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeenten en de corporaties over de uitvoering van deze prestatieafspraken en onderwerpen die deze prestatieafspraken raken. Het bestuurlijk overleg wordt ambtelijk voorbereid. De Huurdersraad wordt <i>jaarlijks</i> hierbij betrokken.
2.	Overleg huurdersorganisatie	Minimaal eenmaal per jaar vindt er overleg plaats tussen de huurdersorganisaties en de wethouders van de gemeenten. Triada heeft regelmatig gesprekken met de Huurdersraad conform de samenwerkingsovereenkomst Huurdersraad - Triada.
3.	Ambtelijke kerngroep	Deze ambtelijke kerngroep prestatieafspraken is verantwoordelijk voor de monitoring voortgangsbewaking, coördinatie en tussentijdse aanpassingen van de prestatieafspraken. Deze werkgroep komt ten minste twee maal per jaar bij elkaar en verzorgt de voorbereiding en agendering van dit onderwerp voor het bestuurlijk overleg. Het voorzitterschap en secretariaat van de ambtelijke kerngroep rouleert jaarlijks.
4.	Ambtelijke afstemming	Goede samenwerking wordt mede ingevuld door een afstemming op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Hiervoor wordt frequent, minstens twee maal per jaar en daarnaast naar behoefte, ambtelijke afstemming georganiseerd.
5.	Informatieavond raadsleden	Eenmaal per jaar organiseren partijen een informatieavond voor de raadsleden van de gemeenten. Daarin worden zij in ieder geval geïnformeerd over de (voortgang van) de prestatieafspraken en actuele thema's die verwant zijn aan de prestatieafspraken.
6.	Monitoring	De uitvoering van de afspraken zoals vastgelegd in deze prestatieafspraken wordt gemonitord door de ambtelijke kerngroep, die ontwikkelt hiervoor een gezamenlijk monitoringssysteem.
7.	Jaarschijf	De ambtelijke werkgroep maakt jaarlijks een planning waarin zij concrete activiteiten en werkzaamheden benoemen waar het volgende jaar aan gewerkt wordt. Partijen houden hier in hun begroting (qua budget en capaciteit) rekening mee. Deze werkwijze houdt ook in dat de corporatie gedurende de periode van deze prestatieafspraken geen jaarlijks 'bod' uitbrengt.
8.	Gegevens delen	Gemeente en corporatie organiseren een efficiënte en geautomatiseerde vorm van gegevens delen, zoals al bij diverse gemeenten in Nederland is geregeld. In een goede en efficiënte samenwerking is het van belang afspraken te maken over het delen van gegevens binnen de mogelijkheden die wet- en regelgeving daarvoor biedt. Met name op het gebied van passend toewijzen (inkomen & matching), woningverhuur, huurachterstanden, aanpak van (woon-) overlast, woonfraude en ondermijning.

<b>9.</b>	Afstemmen en informeren	Partijen betrekken en informeren elkaar actief bij het opstellen van beleid dat de onderwerpen van deze prestatieafspraken raakt. We informeren elkaar in dit kader over belangrijke ontwikkelingen en delen zoveel mogelijk resultaten van relevant onderzoek.
<b>10</b>	Evaluatie	In ieder voorjaar worden gezamenlijk de afspraken door de ambtelijke kerngroep geëvalueerd. De uitkomsten worden gerapporteerd aan de Huurdersraad en aan de bestuurders van de gemeenten en Triada.
<b>11.</b>	Geldigheid	Deze meerjarenafspraken gelden vanaf het moment van ondertekening tot en met 31 december 2028. Deze overeenkomst kan eerder tussentijds beëindigd worden als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen. In 2027 worden nieuwe meerjarenafspraken voorbereid en opgesteld voor de periode daarna.
<b>12.</b>	Rijksoverheid of provinciaal beleid	De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.
<b>13.</b>	Redelijkheid en billijkheid	Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze afspraken kunnen houden.
<b>14.</b>	Geschil	Bij een eventueel geschil vindt in de kerngroep ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Als dit ambtelijke overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leidt, vindt bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, de corporatie(s) en huurdersorganisaties.
<b>15.</b>	Beroep op formele werkwijze Woningwet	Partijen behouden het recht om, als blijkt dat de samenwerking en dialoog niet tot goede resultaten leidt, terug te vallen op de officiële werkwijze zoals is vastgelegd in de Woningwet 2015, te weten dat iedere corporatie individueel uiterlijk op 1 juli een 'overzicht van voorgenomen activiteiten' (ook wel 'bod' genoemd), indient bij het college van de gemeente en de huurdersbelangenvereniging, op basis waarvan vervolgens prestatieafspraken worden vastgelegd.