

Prestatieafspraken Overbetuwe 2026

1. Inleiding

1.1 Waarom prestatieafspraken?

Elk jaar maken de gemeente Overbetuwe, de lokale woningcorporaties (Woningstichting Heteren, Woonstichting Valburg en Vivare) en hun huurdersorganisatie (DHR, 't Klokhuis en HvOB) prestatieafspraken met elkaar. Deze afspraken vormen de schakel tussen het landelijke volkshuisvestingsbeleid en de lokale woonopgaven. Ze maken inzichtelijk wie welke bijdrage levert, versterken de samenwerking tussen partijen en zorgen dat middelen gericht worden ingezet waar de maatschappelijke opgave het grootst is. De huidige prestatieafspraken lopen aan het einde van dit jaar af.

1.2 Nog geen vernieuwd woonbeleid

Ook de looptijd van de woonvisie van de gemeente (Woonagenda 2025 Gemeente Overbetuwe, januari 2022) eindigt in 2025. In 2026 stelt de gemeente een Programma Wonen vast, als opvolger van de woonvisie. Omdat dat beleid nog in ontwikkeling is, hebben de corporaties in 2025 geen formele binding uitgebracht waarin zij aangeven op welke manier zij kunnen en willen bijdragen aan de uitvoering van de gemeentelijke woonvisie.

1.3 Evaluatie kaderafspraken 2022 t/m 2025

Uit de evaluatie van de afspraken van de afgelopen jaren blijkt dat focus belangrijk is. Daarom is besloten het document voor het komende jaar compacter te maken en de jaarafspraken 2026 te beperken tot de meest essentiële maatregelen. Onder het motto: *liever drie afspraken waar we ons volledig op richten, dan dertig afspraken waar we ons een beetje op richten*.

1.4 Prestatieafspraken 2026

We richten ons in de prestatieafspraken 2026 op het thema 'Voldoende woningen'. Deze keuze maken we vanwege de achterstand op de realisatie en hoge urgentie om snel meer woningzoekenden een woning te kunnen bieden. Deze focus op één thema wil niet zeggen dat de andere thema's geen aandacht meer krijgen. In 2026 beginnen we vroegtijdig met het opstellen van de (meerjaren)prestatieafspraken 2027.

Corporaties en gemeente zijn op een veel breder terrein (in samenwerking) actief dan alleen 'Voldoende woningen'. In de bijlage zijn daarom activiteiten opgesomd die op andere thema's ook aandacht krijgen. De monitoring van de prestatieafspraken richt zich in 2026 op 'Voldoende woningen'. In 2026 bespreken partijen of en hoe het gehele veld van activiteiten in prestatieafspraken betrokken kan worden. Daarbij worden dan ook de zorg- en welzijnspartijen betrokken.

2. Voldoende woningen

Het aandeel sociale huurwoningen moet omhoog. Daarom maken partijen de volgende afspraken:

2.1 Nieuwbouw

Afspraken voor 2026:

1. In Q1 van 2026 ondertekenen de gemeente en corporaties het convenant met samenwerkingsafspraken voor nieuwbouw van sociale huurwoningen. In dat convenant wordt ook aandacht besteed aan de randvoorwaarden voor het realiseren van de woningbouwplannen, zoals de inzet van ambtelijke capaciteit door de gemeente, de inzet van subsidies en het tijdig in positie brengen van de corporaties om de sociale huurwoningen te bouwen (trekker: gemeente).
2. In 2026 leveren de corporaties 31 (WST Valburg: 14; Vivare 17) sociale huurwoningen op en drie woningen in het kader van de hoekwoningenaanpak (trekker: corporaties).
3. De corporatie en gemeente werken aan de uitvoering van diverse nieuwbouwplannen. Voor de corporaties gezamenlijk gaat het in 2027 om de oplevering van circa 100 sociale huurwoningen (waaronder zes woonwagens). Op basis van de gezamenlijke ambitie van de gemeente en corporaties worden in 2028 circa 200 sociale huurwoningen opgeleverd en in 2029 circa 300 sociale huurwoningen (trekker: corporaties). Deze aantallen voor 2028 en 2029 zijn hoger dan vermeld op de prioriteringslijst van de gemeente. In Q1 van 2026 overleggen partijen over de bouwplannen die wel of niet worden opgenomen op de gemeentelijke prioriteringslijst.
4. De gemeente onderzoekt bij de eerstvolgende actualisatie van de woningbouwprioritering op welke aanvullende manier ze het aandeel sociale huurwoningen in het nieuwbouwprogramma kan laten toenemen tot meer dan 30%. Hierin neemt de gemeente ook de resultaten mee van het nieuwe regionale woonbehoefteonderzoek (trekker: gemeente).
5. Bij woningbouwinitiatieven spant de gemeente zich in voor 30% sociale huur. Woningbouwinitiatieven van minimaal 20 woningen moeten altijd voldoen aan de kaders uit de regionale Woondeal 2.0, waaronder minimaal 30% sociale huur. Partijen werken deze afspraak uit in een convenant over samenwerking bij nieuwbouw, zie afspraak 1 (trekker: gemeente).
6. Woningstichting Heteren voert een pilot uit op eigen grond waarbij zij zelf invulling geeft aan de projectleiding, in afstemming met een gemeentelijk contactpersoon die de gemeentelijke taken voor zijn/haar rekening neemt (trekker: WST Heteren).
7. De gemeente organiseert een gezamenlijk gesprek met het Intergemeentelijk Subsidiebureau om zowel lokale als nationale subsidies te verkennen en waar mogelijk in te zetten voor de realisatie van sociale huurwoningen (trekker: gemeente).
8. Het Rijk stelt vanaf 2026 een realisatiestimulans beschikbaar. Uitgangspunt van partijen is dat die subsidie wordt ingezet ter stimulering van de bouw van betaalbare woningen (sociale huur en goedkope koop) (trekker: gemeente).

2.2 Bestaande voorraad

Afspraken voor 2026:

1. Corporaties benutten kansen om de bestaande woningvoorraad beter in te zetten, onder meer via varianten van woningdelen, verdichting (zoals hoekwoningenaanpak, optoppen, sloop-nieuwbouw) en andere vormen van inbreiding. Als uitwerking daarvan zijn de initiatieven in 2026:
 - a. Woonstichting Valburg zal vier woningen aanpassen om deze vervolgens als 'deelwoningen' of 'friendswoningen' beschikbaar te stellen (trekker: WST Valburg).

- b. Vivare voert in samenwerking met de gemeente, onder begeleiding van het Platform Woonopgaven, een gebiedsgericht onderzoek (gestart in 2025) uit naar de mogelijkheden van woningsplitsen en -delen in de buurt Huyekamp in Elst. In 2026 is het doel om hiervoor een pilot te starten bij vier woningen (trekker: Vivare).
- c. De gemeente en Vivare evalueren in de eerste helft van 2026 de pilot van de 'hoekwoningaanpak' en gaan met elkaar in gesprek over een voortzetting en opschaling van de 'hoekwoningaanpak' (trekker: Vivare).
- 2. In 2026 stelt de gemeente een handreiking op voor woningdelen (trekker: gemeente).
- 3. De gemeente onderzoekt de lokale mogelijkheden om te voorkomen dat het beter benutten van de woningvoorraad (bijvoorbeeld door woningdelen) negatieve financiële gevolgen heeft voor huishoudens met een laag inkomen (trekker: gemeente).
- 4. De gemeente deelt en bespreekt de Longlist transformatie leegstaand vastgoed met de corporaties (trekker: gemeente).

3. Planning en aanpak vervolg

Uitwerking afspraken

- 1. In Q1 2026 organiseert de gemeente drie bestuurlijke werkconferenties tussen gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties om – op basis van eerder gedeelde wensen en uitgangspunten – te komen tot uitwerking van prestatieafspraken over de thema's kwalitatief goede woningen, passende woningen voor aandachtsgroepen en vitale en veilige leefomgeving. Voor deze bijeenkomsten worden zowel bestuurders (van gemeente, corporaties en huurdersorganisaties) als adviseurs uitgenodigd met als doel om al tijdens de bijeenkomst tot concrete afspraken te komen. In het eerste kwartaal te beginnen met de thema's waarvoor recent actueel beleid is vastgesteld: kwalitatief goede woningen en passende woningen voor aandachtsgroepen.

Aanpak vervolg

- 2. Begin 2026 organiseert de gemeente een bestuurlijk overleg met de drie corporaties en de huurdersorganisaties om te komen tot een voorstel voor een nieuwe vorm en aanpak voor prestatieafspraken vanaf 2027. De rollen en betrokkenheid van zorg- en welzijnsinstellingen maken deel uit van dit voorstel.
- 3. Uiterlijk eind januari 2026 is voor de onder 1 en 2 beoogde activiteiten een planning gemaakt.

4. Wijziging van omstandigheden

Deze prestatieafspraken zijn opgesteld met inachtneming van de huidige omstandigheden. Wijzigingen van die omstandigheden kunnen ertoe leiden dat één van de partijen de gemaakte afspraken niet kan nakomen. Partijen spreken met elkaar af dat als dit aan de orde is, de desbetreffende partij de overige partijen hiervan (indien mogelijk) vooraf in kennis stelt. Partijen treden in dat geval opnieuw in overleg over de afspraken die nodig zijn om de gezamenlijke ambities te realiseren.

5. Geschillen

Het adagium is: *kom na, of leg uit*. Mochten er tussen partijen geschillen ontstaan over de uitleg of de uitvoering van deze prestatieafspraken, of mocht een partij van mening zijn dat een andere partij de afgesproken prestaties niet kan leveren, dan wordt een dergelijk geschil in eerste instantie in een bestuurlijk overleg tussen de betrokken partijen besproken.

6. Ondertekening

Ondertekening door bestuurders van partijen op 9 december 2025 te Elst		
Woningstichting Heteren	De heer R.A. Maatman Directeur-bestuurder	
Huurdersvereniging DHR	De heer G. van Veenendaal Voorzitter	
Woonstichting Valburg	De heer M. Jansen Directeur-bestuurder	
Huurdersorganisatie 't Klokhuis	De heer R.E. van Zoolingen Voorzitter	
Vivare	De heer A. van den Bosch Directeur-bestuurder	
Huurdersvereniging Over-Betuwe (HvOB)	De heer B. Hendriks Voorzitter	
Gemeente Overbetuwe	De heer K. Grimm Wethouder	

Bijlage: afspraken over de andere thema's

In deze bijlage wordt een beperkt aantal afspraken benoemd voor de andere thema's die voor (een deel van de) partijen als urgent en belangrijk worden gezien én waarbij minimaal één van de andere partijen nodig is.

Verduurzaming

1. In 2026 continueren partijen de afspraken over energietransitie en klimaatadaptatie en werken deze verder uit (trekker: gemeente).

Kwaliteit van de woningen

2. In Andelst, Herveld en Zetten wordt in samenwerking tussen gemeente, netbeheerder, bewoners en bedrijven gewerkt aan een energiegemeenschap, waarbij winning, opslag en verbruik met elkaar in balans worden gebracht. Woonstichting Valburg draagt hieraan bij vanuit de waarde voor gemeenschapsontwikkeling en het directere belang voor huurders van betaalbaarheid en leveringszekerheid van energie (trekker: WST Valburg).
3. Eind 2025 start in Andelst, Herveld en Zetten de uitvoering van de Dorpendeal met als één van de hoofdthema's 'Energie'. De 'Buurt-booster' is een dynamische energieke procesbegeleider en aanpakker die zich richt op het verbinden van inwoners rondom Energie (dus niet op de technische/businesscase kant van energietransitie). De Buurt-booster zet de schijnwerpers op kansen en helpt deze te realiseren, door de juiste mensen en middelen bij elkaar te brengen. Woonstichting Valburg participeert in de Dorpendeal en in de medewerking met de Buurt-booster (trekker: WST Valburg).

Aandachtsgroepen

4. Zolang de gemeente een wettelijke taak heeft om statushouders te huisvesten spannen gemeente en corporaties zich, op basis van maximaal 10% van de vrijkomende woningen, in om de halfjaarlijkse taakstelling te halen. De gemeente maakt met de corporaties aanvullende afspraken over de huisvesting, passende begeleiding en integratie (trekker: gemeente).
5. Wanneer er wordt gebouwd voor specifieke aandachtsgroepen, is dit aanvullend op het percentage sociaal en neemt de gemeente hierover afspraken op in de anterieure overeenkomst met ontwikkelaars (trekker: gemeente).
6. Partijen maken een lokale doorvertaling van het Regionale Afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen, waaronder het continueren van de Opstapregeling, en spreken acties af (trekker: gemeente).

Ouderen

7. Partijen vergroten het woningaanbod voor levensloopgeschikte woningen en bevorderen de doorstroming (trekker: corporaties).

Leefbaarheid

8. De gemeente, corporaties en de politie maken procesafspraken over de regievoering, samenwerking en aanpak met betrekking tot mensen met verward of onaangepast gedrag en overlastsituaties. Dit om excessen te voorkomen, zoals sociale overlast (trekker: gemeente).
9. De gemeente en corporaties onderzoeken samen de mogelijkheden om in bestaande woongebouwen een gemeenschappelijke ruimte te realiseren (trekker: gemeente).

10. Vivare benut de wettelijke vrije toewijzingsruimte (15%) om daar waar gewenst, midden- en hogere inkomens te huisvesten en betreft hierbij haar huurdersorganisatie (trekker: Vivare).