

Prestatieafspraken wonen Montferland 2026 & 2027

inclusief meerjarige regionale raamafspraken Achterhoek 2026 t/m 2029

Huurdersbelangenvereniging De Sleutel

Plavei

Gemeente Montferland

December 2025

Inleiding

De Achterhoekse gemeenten, corporaties en huurdersverenigingen hebben afgesproken de meerjarige prestatieafspraken over het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven in gezamenlijkheid op te pakken. Daar is alle reden toe. We werken in de Achterhoek namelijk steeds vaker samen aan dezelfde doelen en opgaven zoals beschreven in de woondeals en andere regionale visie en beleidsdocumenten, zoals de regionale woonagenda Achterhoek en de regionale woonzorgvisie. Deze opgaven zijn steeds meer ingegeven en ingekaderd door landelijke wetgeving en afspraken (Wet Versterking Regie Volkshuisvesting en de Nationale Prestatieafspraken) en provinciale beleidskaders (provinciaal woonprogramma).

Vanuit de landelijke politiek zien we een toenemende behoefte aan regie en sturing op de volkshuisvesting. Met deze gezamenlijke meerjarige prestatieafspraken 2026-2030 willen we de regionale en lokale samenwerking op het gebied van wonen verder versterken en concretiseren. We geven met de afspraken gezamenlijk en ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid invulling aan goede betaalbare woningen in vitale gemeenschappen binnen de regio Achterhoek. De regionale meerjarige prestatieafspraken zijn op lokaal niveau uitgewerkt in concrete tweejarige uitvoeringsagenda's.

Naast afspraken over de inhoudelijke opgaven en bijdragen van partijen maken we ook afspraken over de manier waarop we met elkaar samenwerken. We hebben vertrouwen in de manier waarop we deze samenwerking met elkaar aangaan en zullen elkaar ook de komende jaren scherp houden om ieders rol en inzet zo goed mogelijk te benutten ten gunste van de sociale doelgroep.

Huurdersvereniging De Sleutel, Plavei en gemeente hebben er dit jaar voor gekozen om in het kader van de prestatieafspraken wonen een uitvoeringsprogramma voor twee jaar (2026 en 2027) op te stellen en die te integreren met regionaal uitgewerkte raamwerkafspraken met een looptijd van 2026 t/m 2029. We hebben ervoor gekozen alle afspraken in een document te vervatten zodat de samenhang tussen landelijke, regionale en lokale afspraken inzichtelijk is.

Zoals opgenomen in de woonvisie wil gemeente Montferland groeien om daarmee de druk op de woningmarkt te verlichten. Die mogelijkheid is er ook omdat de gemeente door actief grondbeleid een groot aantal uitbreidingslocaties voor handen heeft om sociale huurwoningen te realiseren. Onder de huidige economische omstandigheden lukt het Plavei niet om het benodigde aantal sociale huurwoningen te realiseren. In 2026 is de belangrijkste opgave van Plavei en gemeente om partijen te vinden die een deel van de volkshuisvestelijke opgave kunnen realiseren. Hiervoor stelt de gemeente als regievoerder, in samenwerking met Plavei een plan van aanpak op en gaat Plavei een beroep doen op het solidariteitsprincipe binnen de corporatiesector. Dit betekent dat zij steun gaan vragen aan collega corporaties binnen de regio Achterhoek om een deel van de volkshuisvestelijke opgave te realiseren. Gemeente ondersteunt Plavei waar nodig en onderzoekt op welke wijze de inzet van een vereveningsfonds en de realisatiestimulans kan bijdragen aan de realisatie van sociale huurwoningen.

Inhoud

Inleiding.....	2
Inhoud.....	3
Hoe werken we samen?	4
Thema 1 – Beschikbaarheid & betaalbaarheid	6
Thema 2 – Ouderen en aandachtsgroepen	17
2.1 Ouderen	17
2.2 Aandachtsgroepen	21
Thema 3 – Leefbaarheid	24
Thema 4 – Duurzaamheid.....	27
Ondertekening	32

Hoe werken we samen?

Gezamenlijke ambitie

We werken met elkaar samen aan de volkshuisvestelijke opgaven op het gebied van wonen. Wij willen met deze afspraken de beoogde lange termijn effecten afstemmen en bewaken en daarbij behouden we voldoende ruimte om in te spelen op de veranderende omgeving en de lokale context. Dit doen we op basis van transparantie en vertrouwen.

De regionale meerjarige prestatieafspraken op hoofdlijnen en concrete lokale uitvoeringsagenda's:

- De gemeenten, huurdersverenigingen en de corporaties in de Achterhoek vinden het belangrijk om de gezamenlijke, meer strategische thema's ingegeven door landelijke, provinciale en regionale (wet-) en regelgeving leidend te laten zijn voor de samenwerking.
- De meerjarige regionale prestatieafspraken kennen een looptijd die gelijk is aan de duur van de gemeentelijke woonvisies (4 jaar) en de volkshuisvestingsprogramma's van gemeenten. De raamovereenkomst bestaat uit landelijke, regionale en lokale afspraken op hoofdlijnen die het gewenste uiteindelijke effect beschrijven.
- Binnen de kaders van de meerjarige prestatieafspraken maken we op lokaal niveau in tripartite verband eens per twee jaar concrete afspraken gericht op realisatie in een tweejarige uitvoeringsagenda.
- De meerjarige regionale prestatieafspraken en de uitvoeringsagenda wordt vóór 15 december bestuurlijk op lokaal niveau vastgesteld.
- De gemaakte afspraken uit de uitvoeringsagenda gelden tot het moment dat (op basis van een advies) in een bestuurlijk overleg anders wordt besloten.

Bod, monitoring en evaluatie:

- In het regionale ambtelijk overleg evalueren we de regionale meerjarige prestatieafspraken na twee jaar. We zorgen dat de huurdersverenigingen of een vertegenwoordiging daarvan, hiervoor aansluit bij het overleg. De regionale prestatieafspraken worden jaarlijks gemonitord in het regionale ambtelijk overleg. Ter voorbereiding op de lokale uitvoeringsagenda's vindt er jaarlijks een lokale evaluatie plaats van de afspraken en brengen de corporaties vóór 1 juli een bod op de gemeentelijke woonvisie/ volkshuisvestelijke programma's uit aan de gemeenten en huurdersverenigingen. De gemeenteraden worden geïnformeerd over de evaluatie van de lokale uitvoeringsagenda.
- Op lokaal niveau vindt periodiek ambtelijk en bestuurlijk tripartite overleg plaats over de ontwikkelingen en voortgang van de projecten/ acties uit de uitvoeringsagenda.
- De corporaties informeren de gemeenteraden in een jaarlijkse bijeenkomst op hoofdlijnen over de ontwikkelingen en de lopende projecten in de gemeente.

Wijzigingen en onvoorziene omstandigheden:

- Als ontwikkelingen of gewijzigde kaders gevolgen hebben voor deze meerjarige regionale prestatieafspraken en/of uitvoeringsagenda's, dan gaan partijen met elkaar in overleg en bezien of aanpassing van de afspraken nodig is.
- In het geval één van de partijen niet aan de afspraken kan voldoen, gaan partijen met elkaar in overleg en worden daar waar mogelijk nieuwe afspraken gemaakt.
- Indien een meningsverschil blijft bestaan, dan kan door elk van de partijen mediatie worden ingeroepen om alsnog tot overeenstemming te komen. Daartoe wijst elke partij een mediator aan die samen een onafhankelijk derde kiezen. Indien partijen niet tot overeenstemming komen dan is de gang naar de minister mogelijk.

Lokale overlegstructuur

- Twee maal per jaar, in het voorjaar en in het najaar, vindt er bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie over de (uitvoering van) deze prestatieafspraken. Er wordt stilgestaan bij de uitvoering en voortgang van de afspraken en er wordt bijgestuurd indien nodig.
- De bestuurlijke overleggen worden ambtelijk voorbereid. Hiertoe vindt minstens viermaal per jaar ambtelijk overleg plaats. Bij de overleggen ter voorbereiding van het bestuurlijk overleg wordt de huurdersorganisatie betrokken.
- De uitvoering van de afspraken zoals vastgelegd in deze prestatieafspraken wordt gemonitord. De gemeente neemt hierin de regie en de leden van het ambtelijk overleg zijn hier in eerste instantie mee belast. Indien tijdens het ambtelijk overleg een knelpunt wordt gesignaleerd (en niet oplosbaar is), wordt dit knelpunt geagendeerd voor het bestuurlijk overleg.
- De afspraken voor de bestuurlijke en de ambtelijke overleggen worden aan het begin van het jaar voor het gehele jaar gepland door de gemeente.
- Eenmaal per jaar informeren de gemeente, Plavei en de huurdersorganisaties de raadsleden van de gemeente Montferland over de (voortgang van) de uitvoering van de prestatieafspraken en actuele thema's die raken aan de prestatieafspraken. De gemeente neemt hierbij het initiatief.
- Gemeente draagt zorg voor een gezamenlijke werkomgeving voor alle relevante stukken met betrekking tot prestatieafspraken en de monitoring hiervan.
- Wanneer het college een besluit neemt waarbij Plavei betrokken is, ontvangt Plavei de stukken in vertrouwen zodra deze aan het college worden verstrekt (normaliter op de donderdag voorafgaand aan de collegevergadering op dinsdag). Zo kan Plavei zich voorbereiden op mogelijke persvragen (op de donderdag na het collegeoverleg). Dit is met name van belang wanneer pers aandacht wordt verwacht.

Thema 1 – Beschikbaarheid & betaalbaarheid

1.1 Programmering sociale huur		
Landelijke en regionale afspraken	Brondocument	
<u>Landelijk</u> - We geven invulling aan de beschikbaarheid van sociale huurwoningen door: 1) het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen, 2) vervangende nieuwbouw en 3) het beter benutten van de bestaande voorraad. - 30% van de nieuwbouw wordt gerealiseerd als sociale huur. Deze doelstelling geldt op niveau van de regio en gemeente (niet op projectniveau). <u>Regionaal</u> - In Woondeal 1.1 is afgesproken wat we regionaal van 2025 tot 2035 toevoegen in de sociale huur. In de periode 2025 t/m 2030 wordt 30% van de (bruto) nieuwbouwwoningen in de sociale huur gerealiseerd. - Van 2031 t/m 2034 wordt ingezet op een realisatie van minimaal 23% van de (bruto) nieuwbouw in de sociale huur. Wel onder voorwaarden: bereikbaarheid, financiering ORT, ambtelijke capaciteit, stikstofruimte. - Daarnaast zetten we in op adaptief programmeren waarbij in 2027 of 2028 een nieuw behoeftenonderzoek wordt uitgevoerd voor de periode na 2030.	Nationale Prestatie Afspraken 2025 – 2035 (NPA) en Volkshuisvestelijke prioriteiten Woondeal 1.1	
Lokale afspraken	Actiehouder	Deadline
Langjarige afspraken <u>Nieuwbouw (Woondeal)</u> - Gemeente Montferland wil in de periode t/m 2034 2.120 nieuwbouwwoningen toevoegen. Het gewenste aandeel sociale huur ligt conform Woondeal afspraken op 578 woningen (bruto aantal). Dit betreft 27% van de totale nieuwbouwopgave t/m 2034. Het aantal sociale huur dat gerealiseerd moet worden door corporaties betreft 290 woningen. Dit is zo afgesproken i.v.m. de huidige financiële mogelijkheden van Plavei. - In totaal heeft de gemeente Montferland medio november 2025 een harde plancapaciteit van 1.142 woningen (zowel herroepelijk als onherroepelijk), waarvan 320 sociale huurwoningen. De uitvoering loopt overwegend van 2025 t/m 2030, hoewel een deel van de projecten naar verwachting doorloopt t/m 2034. Externe factoren, zoals netcongestie, kunnen de planning beïnvloeden. - Gemeente Montferland startte in 2025 met de ontwikkeling van de uitbreidingslocaties 2e tranche in de kernen Braamt, Didam, Loil, Nieuw-Dijk. Het totaal aantal woningen bedraagt op basis van de eerste grove verkenningen circa 534 woningen, waarvan 172 sociale huurwoningen. De uitvoering is gepland van 2028 t/m 2034. - Op de gemeentelijke planningslijst woningbouw staan daarnaast particuliere initiatieven waarbij wordt gestreefd naar het toevoegen van 30% sociale huurwoningen.	Gemeente Gemeente	Doorlopend Doorlopend

- In de Woondeal 1.1 spraken we af dat Plavei 241 sociale huurwoningen realiseert t/m 2034. Dit betreft <i>bruto</i> aantallen, exclusief het woningbouwprogramma voor het Drieheuvelenpark. Partijen maken zo mogelijk afspraken over het toevoegen van ‘extra’ nieuwbouwwoningen bovenop de afgesproken aantallen uit de Woondeal. - Voor alle projecten benoemd in voorliggende prestatieafspraken neemt Plavei het voorbehoud van goedkeuring van de plannen door de RvC van Plavei op het voorbehoud van borging van de financiering door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. <i>Uitvoeringsprogramma 2026 & 2027</i> 1. Gemeente streeft ernaar de plannen voor de uitbreidingslocaties 2^e tranche (Braamt, Didam, Loil, Nieuw-Dijk) in 2027 vast te stellen. 2. Plavei levert de volgende nieuwbouwprojecten op: <table><tr><th>Project</th><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>Bijzonderheden</th></tr><tr><td>Didam Oost</td><td></td><td>41</td><td></td><td>Omgevingsplan onherroepelijk</td></tr><tr><td>Didam De Els</td><td>30</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Didam Begoniastraat</td><td>10</td><td></td><td></td><td>Brandwoningen</td></tr><tr><td>Kilder</td><td></td><td>15</td><td></td><td>Omgevingsplan onherroepelijk</td></tr><tr><td>Nieuw-Dijk</td><td></td><td>4</td><td></td><td>Omgevingsplan onherroepelijk</td></tr><tr><td>'s-Heerenberg, VVL</td><td></td><td>26</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Stokkum</td><td></td><td></td><td>10</td><td>Omgevingsplan onherroepelijk</td></tr><tr><td>Totaal</td><td>40</td><td>87</td><td>10</td><td>137 woningen</td></tr></table> 3. De omgevingsplannen voor de gemeentelijke uitbreidingslocaties 1^e tranche in Beek en Zeddam zijn in de besluitvorming vertraagd. De verwachting is dat de plannen in 2027 onherroepelijk worden. In de planvorming is rekening gehouden met de realisatie van 29 sociale huurwoningen door Plavei in de periode na 2028. 4. Partijen onderzoeken onder regie van de gemeente de mogelijkheden voor (financiële) ondersteuning door collega corporaties of andere investerende partijen om de realisatie van de ‘restopgave’ mogelijk te maken. De gemeente en Plavei stellen vervolgens een gezamenlijk plan van aanpak op. Plavei concentreert zich op hulpvraag aan collega-corporaties in de Achterhoek in het kader van solidariteit. Zie ook 1.8. 5. Indien blijkt dat de huidige Woondeal 1.1 en woonvisie onvoldoende zijn voor het onderbouwen van de hulpvraag dan stelt de gemeente een volkshuisvestelijk programma op in 2026. Plavei maakt dit zo snel mogelijk duidelijk. In het uiterste geval stelt de gemeente een volkshuisvestelijk programma op in 2027 (na vernieuwd woningbehoefteonderzoek).	Project	2026	2027	2028	Bijzonderheden	Didam Oost		41		Omgevingsplan onherroepelijk	Didam De Els	30				Didam Begoniastraat	10			Brandwoningen	Kilder		15		Omgevingsplan onherroepelijk	Nieuw-Dijk		4		Omgevingsplan onherroepelijk	's-Heerenberg, VVL		26			Stokkum			10	Omgevingsplan onherroepelijk	Totaal	40	87	10	137 woningen	Plavei	Doorlopend
Project	2026	2027	2028	Bijzonderheden																																											
Didam Oost		41		Omgevingsplan onherroepelijk																																											
Didam De Els	30																																														
Didam Begoniastraat	10			Brandwoningen																																											
Kilder		15		Omgevingsplan onherroepelijk																																											
Nieuw-Dijk		4		Omgevingsplan onherroepelijk																																											
's-Heerenberg, VVL		26																																													
Stokkum			10	Omgevingsplan onherroepelijk																																											
Totaal	40	87	10	137 woningen																																											
	Gemeente	1 ^e helft 2027																																													
	Plavei	2026 t/m 2028																																													
	Gemeente	2027																																													
	Gemeente en Plavei	1 ^e helft 2026																																													
	Plavei	Q1 2026																																													

6. In november 2025 stelde de gemeenteraad het raadsbesluit Drieheuvelenpark vast met daarin het richtinggevend stedenbouwkundigplan, de inrichtingsprincipes en een kaderstellend financieel besluit. Plavei werkt de plannen uit in concrete investeringsbesluiten (voorbereidingsbesluit over fasering in Q1 2026). Bij sloop/ vervangende nieuwbouw zet Plavei in op een gefaseerde aanpak waarbij ze rekening houdt met de slaagkansen van regulier woningzoekenden. 7. Gemeente houdt programmatisch rekening met de realisatie van 30% sociale huurwoningen bij nieuwe ontwikkelingen. Om het gewenste aandeel sociale huurwoningen te realiseren en kleine woningbouwplannen niet te blokkeren is gemeente voornemens een vereveningsfonds uit te werken en deze uiterlijk in het eerste kwartaal 2026 ter besluitvorming aan te bieden aan de gemeenteraad. 8. Gemeente geeft een nadere toelichting aan Huurdersvereniging De Sleutel over de Woondeal 1.1, de Woonvisie en de planregistratie.	Plavei Gemeente Gemeente	2026 en 2027 Q1 2026 Q2 2026
1.2 Samenwerking bij de realisatie en versnelling van projecten		
Landelijke en regionale afspraken <u>Landelijk</u> - Corporaties en gemeenten zoeken elkaar actief op en kijken daarbij over de grenzen van hun eigen gemeente of werkgebied zodat haalbare projecten niet blijven liggen. Gemeenten stimuleren en faciliteren hierbij (bijv. in de vorm van realisatiestimulans, grondbeleid en nieuwe locaties). - Gemeenten zetten in op parallel plannen en voldoende ambtelijke capaciteit om sociale huurprojecten te versnellen. Ook wordt met bestuurlijke inzet, toepassing van instrumentarium en versnelling van (vergunningverlenings)procedures ingezet op het realiseren en versnellen van lopende projecten. <u>Regionaal</u> - De corporaties verkennen met elkaar wat de mogelijkheden zijn om elkaar regionaal te ondersteunen. De uitkomsten worden besproken met de gemeenten.	Brondocument NPA 2025 – 2035	
Lokale afspraken <i>Langjarige afspraken</i> - Externe toezichthouders monitoren de voortgang van nieuwbouwprojecten bij woningcorporaties middels de realisatiegraad. Het is voor Plavei van belang dat het aantal geplande nieuwbouwwoningen per jaar wordt gerealiseerd. Bij vertragingen van projecten zoeken Plavei en gemeente naar alternatieve locaties en uitruil van woningbouwaantallen. Plavei geeft voorrang aan uitbreidingslocaties op gemeenteground. Het risico bestaat dat Plavei op locaties die vertragen minder of geen sociale huurwoningen kan realiseren. - Alle bovenwettelijke eisen in omgevingsplannen zetten de totale financierbaarheid van sociale huurwoningen voor Plavei verder onder druk. Denk aan een verplichting om groene erfafscheiding te realiseren. Indien dat aan de orde is, dan stemt de gemeente dit vooraf actief af en worden mogelijke consequenties besproken.	Actiehouder Plavei Gemeente	Deadline doorlopend doorlopend

1.4 Aard en kwaliteit van de toevoegingen		
Landelijke en regionale afspraken	Brondocument	
<u>Landelijk</u> - We streven ernaar om in 2030 50% conceptueel² te bouwen. - Gemeenten stimuleren conceptuele woningbouw door hierbij rekening te houden in de planvorming en aanbesteding. Indien nodig nemen zij ook belemmeringen weg die de opschaling van conceptuele bouw vertragen (bijv. aansluiten bij standaardisering uit de sector). Ook kunnen gemeenten met vooraf concreet geformuleerde eisen voor de welstand conceptuele bouwers zekerheid bieden dat hun concepten hierbinnen passen. - Gemeenten zetten in op parkeernormen die aansluiten op het autobezit van de doelgroep. Zo ligt het autobezit van sociale huurders veelal een stuk lager dan het gemiddelde. - Gemeenten en woningcorporaties pakken kansen om circulariteit in sloop/nieuwbouw van woningen te stimuleren, door met bio-based materialen te werken en zoveel mogelijk vrijkomend materiaal van de sloop te hergebruiken. <u>Regionaal</u> Op regionaal niveau spannen we ons in om meer woningen conceptueel, circulair en biobased te bouwen.	NPA 2025 – 2035 Gelders Kader Toekomstbestendig Bouwen	
Lokale afspraken	Actiehouder	Deadline
<i>Langjarige afspraken</i> - Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige plannen houdt gemeente rekening met de perceelgroottes en beukmaten die voortvloeien uit de actuele Woonstandaard (versie 4.0 in november 2025) Zie ook afspraak 1.3. - De nota parkeernormen 2024 is in 2025 vastgesteld. Het Parkeerbeleid maakt onderscheid naar woningtype, eigendom en kamergewijze verhuur en locatie.	Gemeente Gemeente	Doorlopend Doorlopend

10

1.5 Beter benutten bestaande woningvoorraad		
Landelijke en regionale afspraken	Brondocument	
<u>Landelijk</u> - We maken concrete plannen in de lokale prestatieafspraken voor de verschillende vormen van beter benutten van de bestaande voorraad (bijv. optoppen, splitsen, transformeren, delen, hospitaverhuur en andere vormen). Waar nodig worden hiervoor de lokale kaders aangepast. <u>Regionaal</u> Vooralsnog geen regionale afspraken.	NPA 2025 – 2035	
Lokale prestatieafspraken	Actiehouder	Deadline
<i>Uitvoeringsprogramma 2026 & 2027</i> 1. In 2025 werd gestart met een uitwerking van de pilot kamergewijze verhuur en Woningdelen (zie ook 2.2.2). In 2026 geven we hier een vervolg aan. Partijen evalueren de pilots in de 2 ^e helft van 2026. Bij een positief resultaat en structurele inzet op deze woonvormen stelt gemeente Montferland beleidsregels voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad op. 2. In 2026 overleggen gemeente en Plavei om tot een geschikte invulling van de locatie aan de Parallelweg te komen. Dit om verpaupering van de locatie te voorkomen. 3. Tot op heden is de opvanglocatie Oekraïners aan de Kerkstraat (kantoor Plavei) om niet beschikbaar gesteld door Plavei. Aangezien de situatie langer duurt dan voorzien, gaan partijen in 2026 in overleg over de voorwaarden waaronder de locatie na 2026 in gebruik kan blijven voor deze of andere doelgroepen.	Plavei en Gemeente Plavei en Gemeente Plavei en Gemeente	2 ^e helft 2026 2 ^e helft 2026 1 ^e helft 2026
1.6 Monitoring		
Landelijke en regionale afspraken	Brondocument	
<u>Landelijk</u> Woningcorporaties en gemeenten bespreken met elkaar tijdens de gesprekken over de uitvoeringsagenda's de projectvoortgang van de nieuwbouw. De uitkomst hiervan wordt doorgegeven door de woningcorporatie in de dPi ³ , hiermee koppelen we de monitoring en de prestatieafspraken aan elkaar. <u>Regionaal</u> Vanuit de Woondeal 1.1 zetten we in op procesafspraken en monitoring: - Inbouwen van 3-jaarlijkse regionale monitoring op ijkmomenten. Zo voeren we in 2027/2028 een woningmarktbehoefte onderzoek uit naar sociale huur; - Gebruik maken van halfjaarlijkse regionale monitoring middels de Woon- en Vastgoedmonitor;	NPA 2025-2035 en Bijlage 3 van Woondeal 1.1	

³ De dPi (de Prospectieve informatie) gaat in op de voornemens van de komende vijf jaren van corporaties.

- In beeld brengen van regionale woningbehoefte; - Naast monitoring moeten we ook daadwerkelijk kunnen bijsturen. Daarom zetten we in op een drietal adaptieve maatregelen⁴; - In plaats van het neerzetten van ‘verplaatsbare woningen’, zet de regio liever in op woningen die levensloopgeschikt en toekomstbestendig zijn.		
Lokale afspraken	Actiehouder	Deadline
<i>Langjarige afspraken</i> - Plavei geeft jaarlijks inzicht in het actuele aantal geplande nieuwbouw (sociale huur en middenhuur) en in de ontwikkeling van de voorraad sociale huur t/m 2034 (zie ook thema 1.8). - De gemeente is verantwoordelijk voor een correcte en tijdige monitor naar aantal, segment en woningtype, zowel van de (bruto) nieuwbouwaantallen als van de voorraadontwikkeling. - Gemeente verstrekt in februari en oktober aan Plavei een geactualiseerde uitdraai van provinciale planmonitor aansluitend op de regionale uitvraag. Woningbouwplannen van Plavei worden in overleg geactualiseerd alvorens de definitieve aanlevering richting provincie plaatsvindt. - Gemeente en Plavei hanteren de volgende overlegstructuur aangaande projecten: - o Bestuurlijk overleg: directeur-bestuurder Plavei, senior projectcoördinator Plavei, domeinmanager ruimte gemeente Montferland, teammanager RO & E gemeente Montferland. Frequentie: een keer per twee maanden. - o Overall projectenoverleg: senior projectcoördinator Plavei, beleidsmedewerker vastgoed Plavei, beleidsmedewerker wonen gemeente en senior projectleider gemeente. Frequentie: een keer per kwartaal. - o Projectenoverleg locatie specifiek: projectleider Plavei, projectleider RO en eventueel projectleider OW gemeente Montferland. Frequentie: project afhankelijk.	Plavei Gemeente Gemeente	Q1 Q1 Jaarlijks Q1 en Q4
1.7 Middenhuur		
Landelijke en regionale afspraken	Brondocument	
<u>Landelijk</u> Woningcorporaties en gemeenten bespreken met elkaar tijdens de gesprekken over de uitvoeringsagenda’s de projectvoortgang van de nieuwbouw. De uitkomst hiervan wordt doorgegeven door de woningcorporatie in de dPi⁵, hiermee koppelen we de monitoring en de prestatieafspraken aan elkaar. <u>Regionaal</u> Vanuit de Woondeal 1.1 zetten we in op procesafspraken en monitoring:	NPA 2025-2035 en Programma Betaalbaar Wonen	

⁴ De drie adaptieve maatregelen zijn 1) de volgorde en timing van grootschalige nieuwbouwprojecten, 2) het borgen dat in grotere woningbouwplannen gewerkt wordt met een fasering, onder meer te regelen in de anterieure overeenkomsten, 3) een divers en risicobewust grondbeleid.

⁵ De dPi (de Prospectieve informatie) gaat in op de voornemens van de komende vijf jaren van corporaties.

2.	Gemeente stelt in overleg met Plavei een plan van aanpak op gericht op het bevorderen van de doorstroming dat uiterlijk eind 2025 ter kennisgeving wordt aangeboden aan de gemeenteraad. In 2026 wordt gestart met de uitvoering. Zie ook 2.1.3.	Gemeente Plavei en Gemeente Plavei	1e helft 2026
3.	Plavei en gemeente evalueren de aanpak gericht op doorstroming de 1 ^e helft van 2027.		1 ^e helft 2027
4.	De toewijzing van de concept woningen die gebouwd worden op het Loilseveld in Didam en de woningen in het meergeneratiehof in Lengel vindt plaats op basis van eerder gemaakte afspraken.		2026 en 2027
1.10 Betaalbaarheid			
Landelijke en regionale afspraken		Brondocument	
<u>Landelijk</u> - Betaalbaarheid is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De afgelopen jaren zijn er al veel maatregelen genomen op het gebied van betaalbaarheid, met name voor huishoudens met de laagste inkomens (huurverlaging, matiging huurverhoging, geen huurverhoging bij isolatie, aanpassingen regeling huurtoeslag). - Op landelijk niveau zijn afspraken gemaakt over een meer stabiel huurverhogingsbeleid; vanaf 2026 hanteren we voor de maximale jaarlijkse huursomstijging een driejaars inflatie-gemiddelde. Dit beschermt huurders tegen uitschieters in de jaarlijkse huurverhoging en zorgt voor meer stabiele inkomsten voor woningcorporaties. De overlegwet geeft ruimte lokaal afspraken te maken over de huurverhoging. Als extra afspraken leiden tot minder huuropbrengsten, kan de realisatie van de afgesproken opgave onder druk komen te staan. - Om duurzame woningen met een lager energieverbruik beter beschikbaar te maken voor huishoudens met een lager inkomen, wordt de grens voor passend toewijzen voor huurwoningen met een A+ label of hoger eenmalig met € 25 verhoogd (prijspeil 2024). <u>Regionaal</u> Geen afspraken op regionaal niveau.		NPA 2025 - 2035	
Lokale prestatieafspraken		Actiehoudenr	Deadline
<i>Langjarige afspraken</i> - Partijen willen bijdragen aan gelijkwaardige slaagkansen op een sociale huurwoning van verschillende doelgroepen (naar huishoudsamenvestelling en inkomen). Daarom streeft Plavei naar een jaarlijks woningaanbod, waarbij ca. 65% van de woningen een huurprijs heeft tot de aftoppingsgrens laag (€ 682,96), 15% tussen de aftoppingsgrens laag en aftoppingsgrens hoog (€ 731,93) en 20% boven de hoge aftoppingsgrens en sociale huurgrens. Omdat Plavei geen grip heeft op welke woningen muteren, wordt een marge van 10% gehanteerd. - Plavei monitort jaarlijks het aanbod en de slaagkansen (zie ook 1.9). De gewenste verhouding in het aanbod kan bijgesteld worden aan de hand van een evaluatie van de slaagkansen.		Plavei Plavei	Doorlopend Jaarlijks Q1

- In de Nationale prestatieafspraken zijn afspraken vastgelegd over de ontwikkeling van de huursom bij de jaarlijkse huurverhoging. Deze afspraken zijn voor Plavei het uitgangspunt. De wijze waarop Plavei de huurverhoging vormgeeft werkt ze in overleg met de huurdersvereniging verder uit. De effectiviteit van een eventuele inkomensafhankelijke huurverhoging wordt hierin meegenomen.	Plavei en De Sleutel	Jaarlijks Q1
<i>Uitvoeringsprogramma 2026 & 2027</i> 1. In de portefeuillestrategie zijn de hoofdlijnen voor de vernieuwing van het huurbeleid opgenomen. In 2026 wordt dit nader uitgewerkt door aanpassing van het streefhuurbeleid. Huurdersvereniging de Sleutel wordt advies gevraagd voorafgaand aan de implementatie van het huurprijsbeleid.	Plavei en De Sleutel	1 ^e helft 2026

Thema 2 – Ouderen en aandachtsgroepen

2.1 Ouderen

2.1.1 Visie		
Landelijke en regionale afspraken	Brondocument	
<u>Landelijk</u> - Gemeenten hebben de opdracht om een integrale woonzorgvisie op te stellen waarin zij inspelen op de woon- en zorgbehoeften van ouderen en aandachtsgroepen. <u>Regionaal</u> - In de Achterhoek is het uitvoeringsplan Wonen, Welzijn en Zorg in de Achterhoek opgesteld waarin gemeenten, woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en andere partners samenwerken aan een toekomstbestendig woon- en leefklimaat voor ouderen en aandachtsgroepen. Een speerpunt is de inrichting van zorgzame buurten en wijken in de Achterhoek waarin inwoners samenwerken met informele en formele organisaties. - Het afsprakenkader ouderenhuisvesting is ook onderdeel van het uitvoeringsplan waarin de ouderenhuisvestingsbehoefte per gemeente als opgave is weergegeven.	Nationaal programma Een Thuis voor Iedereen Uitvoeringsplan Wonen, Welzijn en Zorg in de Achterhoek Visie wonen welzijn zorg Montferland	
Lokale afspraken	Actiehouder	Deadline
<i>Langjarig</i> - Gemeente Montferland stelde haar visie Wonen, Welzijn en Zorg Montferland 2024 en het daarbij behorende uitvoeringsprogramma vast. Gemeente heeft de regie op de realisatie van het uitvoeringsprogramma en Plavei is een van de belanghouders die deelnemen aan de samenwerkingstafel die tenminste twee keer per jaar bijeenkomt. Een keer per jaar vindt er een bestuurlijk afstemmingsoverleg plaats om de voortgang op de verschillende onderdelen van het uitvoeringsprogramma te bespreken. - In de gemeentelijke woonzorgvisie wordt voor de huisvestingvraag naar geclusterd wonen uitgegaan van de opgave inclusief huishoudens die voorsorteren op een toekomstige huisvestingsvraag. Gezien de beperkte financiële ruimte heeft Plavei de intentie om aan te sluiten op de opgave, zoals beschreven in de regionale visie op WWZ Achterhoek (exclusief voorsorteerders).	Gemeente Gemeente Plavei	Jaarlijks Q1 en Q3 Jaarlijks Q2 doorlopend

2.1.2 Passend wonen		
Landelijke en regionale afspraken	Brondocument	
<u>Landelijk</u> Zowel gemeenten als corporaties zetten in op voldoende passende woningen voor ouderen > 75 jaar en mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte. De landelijke opgave ouderenhuisvesting voor corporaties is 60.000 woningen (40.000 geclusterd en 20.000 zorggeschikt), waarbij corporaties tot en met 2030 jaarlijks € 40 miljoen extra investeren in het levensloopbestendig maken van bestaande woningen in het kader van langer zelfstandig thuis wonen. <u>Regionaal</u> De behoefte aan verschillende woningtypes voor ouderen is regionaal onderzocht en in beeld gebracht. Deze opgave is onderdeel van het Afsprakenkader Wonen, Welzijn en Zorg in de Achterhoek.	Volkshuisvestelijke prioriteiten juni 2023 Afsprakenkader Wonen, Welzijn en Zorg in de Achterhoek	
Lokale afspraken	Actiehouder	Deadline
<i>Langjarige afspraken</i> - In de woonvisie is vastgelegd dat gemeente ernaar streeft tenminste 30% van de nieuwbouw te realiseren als levensloopbestendige woningen. Binnen de gemeentelijke woonzorgzones streven we naar 50% levensloopbestendige woningen. Ongeveer 60% van de nieuwbouw sociale huurwoningen dient te bestaan uit levensloopbestendige woningen. Gemeente borgt deze kaders bij alle nieuwe woningbouwinitiatieven (inclusief uitbreidingslocaties tweede tranche). - In de woonvisie Montferland is opgenomen dat er tot en met 2034 een behoefte is van ongeveer 590 geclusterde, levensloopgeschikte woningen voor ouderen, waarvan 135 woningen gericht op ouderen met een zorgvraag. Ongeveer de helft van de opgave geclusterd wonen dient te landen in de bestaande bouw en de andere helft in de nieuwbouw. De helft van de totale opgave geclusterd is voor woningcorporaties. - Plavei ondersteunt de uitgangspunten van de woonvisie die zich in het sociale huursegment richt op het toevoegen van circa 60% nultredenwoningen en circa 30% woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. In de kleine kernen is er ruimte voor maatwerk. - Gemeente maakt de realisatie van pre-mantelzorgwonen mogelijk middels het Toetsingskader flexwonen en pre-mantelzorgwonen op particuliere locaties. Gemeente monitort het aantal aanvragen en toekenningen. De gerealiseerde aantallen worden verantwoord in het monitoringsgesprek met provincie en meegenomen in de aanlevering richting het CBS. - Een veilige stalling van scootmobielen bij de woon(zorg)complexen van Plavei is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van Plavei en de gemeente. In principe neemt Plavei de kosten van aanpassingen van in pandige oplossingen voor haar rekening. Dit op basis van de zorgplicht van gebouweigenaren in de Omgevingswet en het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). Oplossingen door aanpassingen in de openbare ruimte zijn voor rekening van de gemeente. - De gemeente is verantwoordelijk om te zorgen voor een adequate stallingsplek bij het afgeven van een scootmobielindicatie en voor toezien op de handhaving van het BBL door Plavei. - Gemeente en Plavei maakten werkafspraken over de wijze waarop een scootmobiel indicatie wordt toegekend in de woongebouwen met Plavei. Jaarlijks worden deze afspraken geëvalueerd.	Gemeente Plavei Gemeente Plavei en gemeente Gemeente Gemeente en Plavei	doorlopend doorlopend doorlopend doorlopend Jaarlijks Q4

<i>Uitvoeringsprogramma 2026/ 2027</i>		
1. Gemeente voert een inventarisatie uit naar mogelijke locaties voor de realisatie van nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen. De resultaten worden gedeeld met Plavei, zodat zij gericht haar portefeuillestrategie kan implementeren.	Gemeente	Eerste helft 2026
2. Vooruitlopend hierop biedt de gemeente binnen de uitbreidingslocaties van de tweede tranche ruimte voor de realisatie van geclusterde woonvormen. Gemeente en Plavei onderzoeken onder regie van gemeente de mogelijkheden. Gezien de ligging, de verplaatsing van een bestaande supermarkt en een zorginitiatief lijkt de locatie Didam Noordoost hiervoor de meest geschikte locatie. Partijen kijken daarbij gericht naar inpassing van gerichte vragen van aandachtsgroepen (met maatschappelijke binding). Mogelijke ontmoetingsruimten worden flexibel gebouwd zodat zij bij een veranderde vraag kunnen worden omgevormd naar een woning.	Gemeente	Vanaf Q4 2025 doorlopend
3. Plavei deelt haar ervaringen met betrekking tot de oprichting van meergeneratiehof het Lengerhof.	Plavei	1e helft 2026
4. Plavei geeft vervolg aan het overleg met de gemeente over de labeling van complexen voor aandachtsgroepen (senioren, wmo-geïndiceerden en zorgbehoevenden met een VPT-indicatie). Toegankelijkheid van woningen en wooncomplexen is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Partijen maken gezamenlijk de (financiële) gevolgen van eventuele keuzes inzichtelijk. Partijen onderzoeken of het wenselijk is afspraken te borgen via een wmo-convenant.	Plavei en gemeente	2e helft 2026
5. Plavei onderzoekt de mogelijkheden voor de realisatie geclusterd wonen in haar bestaande complexen. Partijen brengen gezamenlijk een werkbezoek aan een van de complexen van Woonzorg Nederland.	Plavei en gemeente	2027
6. Gemeente onderzoekt de mogelijkheden om bij nieuwbouw van geclusterde woningen bestaande ontmoetingsplekken in kleine kernen benut kunnen worden.	Gemeente	2027
7. Van de in 2025 vijf benoemde complexen waar met prioriteit een oplossing gevonden moet worden voor de stalling van scootmobielstallingen, zal dit voor het complex Meulenvelden (Tesma en Panhuis) nog doorlopen tot in 2026. In dit complex liggen de zaken wat ingewikkelder, vanwege enerzijds de gedeelde verantwoordelijkheid met Liemerij (Tesma) en anderzijds vanwege de mix huurders en kopers (VVE in Panhuis). Naar verwachting wordt voor de overige complexen (Achter de Kom, Majellastraat, en Lockhorststraat) nog in 2025 een oplossing gerealiseerd. Voor de overige 15 complexen (met minder hoge prioriteit) is in 2025 een planning opgesteld. De aanpak loopt door tot 2028. Wmo-consulent van de gemeente bezocht alle wmo-geïndiceerden (scootmobiel) in deze complexen. Plavei stemt de planning af met de gemeente in het eerste kwartaal van 2026.	Plavei	1e helft 2026
2.1.3 Langer zelfstandig wonen		
Landelijke en regionale afspraken	Brondocument	
<u>Landelijk</u> Gemeenten en corporaties hebben inspanningsverplichting om ouderen te betrekken voor input in het proces van realiseren van geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen, als ook bij lokale bewustwordingscampagnes en informatievoorziening.	Langer zelfstandig thuis wonen NPA 2025-2035	

<u>Regionaal</u> Om ouderen in staat te stellen om langer zelfstandig thuis te wonen, leggen we accenten bij geclusterd bouwen, bij de transformatie van woningen en op het verstrekken van informatie en voeren van gesprekken die ouderen in staat stellen om hun zelfstandigheid te behouden. Als regionaal speerpunt richten wij ons op de inrichting van zorgzame buurten (woonzorgzones) en wijken in de Achterhoek. Daarvoor willen wij buurtverbinders of een soortgelijke functie of rol aanstellen.	Comfortabel Thuis Praat Vandaag Over Morgen Afsprakenkader Wonen, Welzijn en Zorg in de Achterhoek	
Lokale afspraken	Actiehouder	Deadline
<i>Zie ook afspraak 1.9 Woonruimteverdeling doorstroming.</i>		
<i>Uitvoeringsprogramma 2026 & 2027</i> 1. Op het gebied van Wonen, Welzijn en Zorg lopen veel verschillende lokale en regionale initiatieven. Om een goed beeld te krijgen van de gewenste acties inventariseert de gemeente alle bestaande lokale en regionale initiatieven rondom de thema's: a. Eigen kracht en samenredzaamheid b. Een passende woning c. Betaalbare, effectieve zorg en ondersteuning d. Werken aan de woonzorgzone 2.0 2. In Q2 2026 brengt de gemeente samen met partners de gewenste aanvullende acties in beeld.	Gemeente	Q1 2026
	Gemeente	Q2 2026
2. 1.4 Doorstroming		
Landelijke en regionale afspraken	Brondocument	
<u>Landelijk</u> Gemeenten en corporaties hebben inspanningsverplichting voor acties die passend wonen en doorstroming bevorderen. Deze acties worden vastgesteld in de lokale prestatieafspraken.	NPA 2025-2035	
<u>Regionaal</u> Zowel vanuit corporaties (Comfortabel Thuis) als vanuit gemeenten en netwerk veerkracht ouderen (Praat Vandaag Over Morgen) voeren van gesprekken met ouderen over langer zelfstandig thuis wonen. Deze gesprekken kunnen op korte of lange termijn leiden tot doorstroming. Daar waar belemmeringen van praktische of financiële aard zijn bij de behoefte om te verhuizen, worden deze in beeld gebracht en wordt lokaal bekeken welke kansen er zijn om belemmeringen weg te nemen door gezamenlijke financiering van woningcorporaties en gemeenten. Daarnaast wordt regionaal in beeld gebracht wat de verhuiscbewegingen van ouderen zijn om mogelijke beleidsinterventies vast te kunnen stellen.	Comfortabel Thuis Praat Vandaag Over Morgen	

Lokale afspraken	Actiehouder	Deadline
<i>Langjarige afspraken</i> Gemeente en Plavei maken afspraken rondom het stimuleren van doorstroming van ouderen. Waar mogelijk worden proactief belemmeringen weggenomen om de doorstroming te bevorderen. Zie ook 1.9.	Gemeente	1 ^e helft 2026

2.2 Aandachtsgroepen

2.2.1 Woningtoewijzingen		
Landelijke en regionale afspraken	Brondocument	
<u>Landelijk</u> Het opstellen van een Huisvestingsverordening door alle gemeenten, waarmee zij met voorrang woningen toewijzen aan urgente aandachtsgroepen op basis van de Rijksdefinities. <u>Regionaal</u> Het opstellen en toepassen van een regionale Huisvestingsverordening als basis voor hoe aandachtsgroepen en urgenten aan een woning komen, inclusief inrichting regionale urgentiecommissie. Hierbij zijn voor de meeste doelgroepen de twee regionale woonruimteverdeelsystemen in de regio het middel, waarbij de corporaties uitvoering geven aan de toewijzing en verhuur van de woningen.	Nationaal programma Een Thuis voor Iedereen Regionale Huisvestings-verordening	
Lokale afspraken	Actiehouder	Deadline
<i>Langjarige afspraken</i> - Als een casus Plavei aangaat, dan sluit Plavei aan bij de bespreking ervan in het MDO. Wanneer dit niet mogelijk is, vindt ambtelijke afstemming plaats tussen betrokken medewerkers van de gemeente (procesregisseur zorg en veiligheid, wmo consulent, beleidsadviseur OOV) en Plavei (klantcoach en coördinator klantadviseur) eventueel aangevuld met externe partners. Gemeente is daarbij verantwoordelijk voor het in beeld brengen van de problematiek en vraagt advies aan de Veiligheidskamer en betrokken instanties. In overleg met Plavei worden de huisvestingsmogelijkheden in beeld gebracht en stellen zij een gezamenlijk advies dat ter besluitvorming bij bestuurders wordt voorgelegd. - De regionale huisvestingsverordening (verwacht per 2027) gebruiken we als basis voor de woningtoewijzingen aan aandachtsgroepen binnen de gemeente.	Gemeente en Plavei Plavei en Gemeente	doorlopend doorlopend

<i>Uitvoeringsprogramma 2026 & 2027</i> 1. Gemeente en Plavei werken gezamenlijk aan een regionaal afgestemde urgentieverordening. Naar verwachting wordt deze voor 1 juli 2026 vastgesteld en treedt deze 1 januari 2027 in werking. Er is op dit moment niet voor alle aandachtsgroepen uit de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting een eenduidige en sluitende werkwijze. Een voorbeeld hiervan is de huisvesting van personen die in een acuut onveilige situatie verkeren. 2. Na vaststelling van de regionaal afgestemde gemeentelijke huisvestingsverordening bespreken partijen of de genoemde aandachtsgroepen (aandeel Montferland) gehuisvest kunnen worden binnen de reguliere woningvoorraad of dat realisatie van extra/ nieuwe woonvormen noodzakelijk zijn.		Gemeente en Plavei	1 ^e helft 2026
		Gemeente	2 ^e helft 2026
2.2.2 Statushouders			
Landelijke en regionale afspraken		Brondocument	
<u>Landelijk</u> Asielzoekers worden statushouders op het moment dat ze een verblijfsvergunning krijgen. Gemeenten ontvangen tweemaal per jaar een taakstelling voor de toewijzing van statushouders en voeren deze uit in samenwerking met de corporaties. <u>Regionaal</u> In het Regionaal Plan Huisvesting Vluchtelingen Achterhoek hebben gemeenten regionaal afspraken o.a. over de huisvesting van statushouders gemaakt. De taakstelling van statushouders en asielzoekers <i>kán</i> worden uitgeruild, maar gemeenten hebben daarbij aangegeven geen extra statushouders te willen huisvesten. De wijze waarop statushouders worden gehuisvest in de regio, is mede afhankelijk van nog te maken keuzes in het traject van de Regionale Huisvestingsverordening en de ontwikkelingen in de landelijke wetgeving (zoals de herziening van de Huisvestingswet).		Brieven taakstelling huisvesting Rijksoverheid Regionaal plan huisvesting vluchtelingen Achterhoek Regionale Huisvestingsverordening	
Lokale afspraken		Actiehouder	Deadline
<i>Langjarige afspraken</i> - Gemeente Montferland is primair verantwoordelijk voor de taakstelling huisvesting statushouders. Plavei zet zich in voor het realiseren van de taakstelling en wijst maximaal 12% van alle vrijkomende sociale huurwoningen toe aan vergunninghouders. Spreiding en permanente huisvesting zijn hierbij de belangrijkste uitgangspunten. Gemeente zorgt voor een goede begeleiding en opvang van statushouders. - De huisvesting van AMV-ers maakt onderdeel uit van de taakstelling statushouders. Plavei verhuurt 2 woningen aan stichting Entrea Lindenhout voor de huisvesting van AMV-ers, met begeleiding door Stichting YOIN. - De EU Richtlijn tijdelijke bescherming voor vluchtelingen uit de Oekraïne (RTB) is verlengd tot en met 4 maart 2027. Gemeente volgt de ontwikkelen inzake de RTB en Europese aanbevelingen voor de periode na afloop hiervan en komt tijdig met een vervolgplanpak. De begeleiding van Oekraïners is regelmatig onderwerp van gesprek met Welcom en indien dit de opvanglocatie van Plavei raakt, wordt zij hierbij betrokken.		Gemeente en Plavei Plavei Gemeente	Doorlopend Doorlopend Doorlopend

<i>Uitvoeringprogramma 2026 & 2027</i> 1. In 2025 zijn wij gestart met de pilot kamergewijze verhuur statushouders. In 2026 zal, conform de daarvoor gesloten samenwerkingsovereenkomst, de eerste evaluatie plaatsvinden. Zie ook 1.5. 2. Plavei stelt in 2027, mits passend binnen dan geldende wet- en regelgeving, op de nieuwbouwlocaties maximaal vier nieuwbouwwoningen ter beschikking voor de huisvesting van statushouders. Gemeente stelt extra budget voor het verven en stofferen van de woningen en indien van toepassing de aankleding van de tuin ter beschikking. 3. Gemeente zorgt per 2026 voor extra capaciteit voor de begeleiding van statushouders (en buddy's) door Welcom (kamergewijze verhuur en conceptwoningen de Els). De begeleiding is gericht op praktische informatie en begeleiding bij het wonen in een wijk. Denk aan kennismaken met burens, woninginrichting, tuinonderhoud, sorteren van afval, ventileren, rekening houden met de burens (voorkomen geluidsoverlast in de avond) e.d.	Gemeente en Plavei Plavei en Gemeente Gemeente	Doorlopend 2027 Doorlopend
2.2.3 Evenredige verdeling (fairshare)		
Landelijke en regionale afspraken <u>Landelijk</u> Het programma Een Thuis voor Iedereen schrijft voor dat afspraken gemaakt worden over een evenredige verdeling (fair share) van de aandachtsgroepen over de regio's en gemeenten. Dit wordt vastgelegd in de Wet versterking regie volkshuisvesting. <u>Regionaal</u> Regionaal maken we afspraken over een fair share verdeling voor aandachtsgroepen. Die voeren we uit binnen de vastgestelde kaders en aantallen die zijn opgenomen in de regionale woonzorgvisie.	Brondocument Wet versterking regie volkshuisvesting Afsprakenkader Wonen, Welzijn en Zorg in de Achterhoek	
Lokale afspraken	Actiehouder	Deadline
<i>Langjarige afspraken</i> - Plavei monitort de huisvesting van aandachtsgroepen binnen de gestelde termijnen en legt hierover jaarlijks verantwoording af aan de gemeente. Partijen sturen bij wanneer de situatie daarom vraagt. - Plavei stelt jaarlijks 2 woning beschikbaar voor de huisvesting van dak- en thuislozen in het kader van het project Housing First. <i>Uitvoeringsprogramma 2026 & 2027</i> 1. Gemeente en Plavei onderzoeken wat er minimaal nodig is om uitstromers uit beschermd wonen te kunnen huisvesten binnen de afgesproken termijn. 2. Gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor lokale crisisopvang. Plavei denkt actief mee over haalbare oplossingen en inzet van beschikbare woonruimte.	Gemeente Gemeente	 2^e helft 2026 1^e helft 2027

Thema 3 – Leefbaarheid

3.1 Sociale leefbaarheid		
Landelijke en regionale afspraken	Brondocument	
<u>Landelijk</u> Kwetsbare wijken worden aangepakt door een integrale aanpak onder regie van de gemeente. In tripartite verband maken partijen op lokaal niveau afspraken over de gezamenlijke inzet op het verbeteren van de (sociale) leefbaarheid (gebiedskeuze, instrumenten, integraal wijkbudget, ontmoeting en sociaal beheer, MOG). <u>Regionaal</u> Geen regionale afspraken op dit subthema.	NPA 2025 - 2035	
Lokale afspraken	Actiehouder	Deadline
<i>Langjarige afspraken</i> - De sociale aanpak in 's-Heerenberg Oost wordt gecontinueerd, jaarlijks worden door de uitvoeringsgroep nieuwe plannen geïnitieerd. - Onder regie van de gemeente Montferland wordt 1x per jaar Buurtbemiddeling geëvalueerd met Welcom en Plavei. Het gaat zowel om de evaluatie van de afspraken uit het Convenant als de werkwijze in de praktijk.	Gemeente en Plavei Gemeente	Doorlopend Jaarlijks Q4
<i>Uitvoeringsprogramma 2026 & 2027</i> 1. Met het vaststellen van het raadsbesluit Drieheuvelenpark gaat het project een volgende fase in. De verwachte grootschalige fysieke maatregelen in de wijk (sloop/ vervangende nieuwbouw en renovatie) hebben impact op individuele bewoners en de dynamiek/ sociale cohesie in de wijk. Partijen monitoren nauwlettend de gevolgen voor de sociale aanpak en stellen hun aanpak bij indien hier aanleiding toe is. 2. In het kader van het uitvoeringsprogramma wonen, zorg en welzijn ziet de gemeente toe op de uitvoering rondom de uitwerking van voorzorgcirkels door Welcom. Plavei en de Sleutel hebben een ondersteunende rol wat betreft communicatie en advies. De opzet en werking van de voorzorgcirkels wordt na een jaar geëvalueerd.	Plavei en Gemeente Gemeente	Doorlopend 1 ^e helft 2027
3.2 Investerings in sociale leefbaarheid		
Landelijke en regionale afspraken	Brondocument	
<u>Landelijk</u> Corporaties moeten jaarlijks 75 miljoen extra investeren in activiteiten die bijdragen aan de sociale samenhang en ontmoeting in de wijk tussen bewoners (bijv. buurt- en wijkbeheer, schuldhulpverlening, wijk- en buurtactiviteiten).	NPA 2025 - 2035	

<u>Regionaal</u> Geen regionale afspraken op dit subthema.			
Lokale afspraken		Actiehouder	Deadline
<i>Langjarige afspraken</i> - Plavei levert een financiële bijdrage aan buurtbemiddeling, schuldhulpmaatje van Welcom en present Montferland.		Plavei	Doorlopend
<i>Uitvoeringsprogramma 2026 & 2027</i> 1. Plavei wil in 2026 onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om een gezamenlijk project te starten dat gericht is op het vergroten van wederzijds begrip tussen buurtgenoten. Een eerste denkrichting is om in bepaalde buurten of complexen woningtoewijzing in te zetten om de samenredzaamheid te versterken. Plavei betreft de gemeente bij de uitwerking van de plannen, waarbij onderzocht wordt of en zo ja welke inzet van de gemeente hierbij noodzakelijk is. 2. Partijen gaan in gesprek om tot een oplossing te komen voor de afvalproblematiek die met name speelt in de sociale huur. Daarbij worden verschillende oplossingsrichtingen geïnventariseerd.		Plavei Plavei en Gemeente	2026 1 ^e helft 2027
3.3 Borgen vitaliteit en toekomstbestendigheid van buurten en dorpen			
Landelijke en regionale afspraken		Brondocument	
<u>Landelijk</u> Geen landelijke afspraken op dit subthema. <u>Regionale afspraak</u> - We voeren het gesprek met elkaar over hoe een vitale, inclusieve gemeenschap eruitziet en welke mix we dan nodig hebben. Hierbij hebben we ook oog voor de toenemende woon-zorgvraag en uitstroom van kwetsbare groepen en vindt plaats op verschillende niveaus (wijk-buurt-woonzorgzone-complex). - Het realiseren van een breed aanbod van woningen dat past bij een veranderende vraag: de woningvoorraad is in veel kernen en buurten relatief veelzijdig.		Regionale woonagenda	
Lokale afspraken		Actiehouder	Deadline
<i>Uitvoeringsprogramma 2026 & 2027</i> 1. Gemeente stelt in 2026 een kernvisie op voor de kern Loil en betreft hierbij haar ketenpartners.		Gemeente	Q4 2026

3.4 Veiligheid		
Landelijke en regionale afspraken	Brondocument	
<u>Landelijk</u> Wetsvoorstel gebruik persoonsgegevens corporaties om escalatie van woonoverlast te voorkomen is in de maak. <u>Regionaal</u> Geen regionale afspraken op dit thema.	concept Wetsvoorstel gebruik persoonsgegevens corporaties om escalatie van woonoverlast te voorkomen	
Lokale afspraken	Actiehouder	Deadline
<i>Langjarige afspraken</i> - In 2024 is het Convenant gegevensdeling en aanpak ernstige woonoverlast ondertekend door gemeente, Plavei en de politie, met als doel om te komen tot een gezamenlijke aanpak van complexe en ernstige woonoverlast om het gedrag dat woonoverlast veroorzaakt te stoppen. Het convenant richt zich vooral op de gegevensdeling. Partijen willen de samenwerking en het uitwisselen van informatie bij (ernstige) veiligheidsincidenten verbeteren door: - Concrete werkafspraken te maken op ambtelijk én bestuurlijk niveau; - Conform artikel 12 van het convenant de samenwerking te evalueren na het eerste jaar van inwerkingtreding. <i>Uitvoeringsprogramma 2026 & 2027</i> 1. Zie afspraak 2.2.1 woningtoewijzing.		Januari 2026

Thema 4 – Duurzaamheid

4.1 Aardgasvrij		
Landelijke en regionale afspraken	Brondocument	
<u>Landelijk</u> Tot en met 2035 moeten 450.000 corporatiewoningen aardgasvrij worden gemaakt. <u>Regionaal</u> De gemeenten nemen de regie om ervoor te zorgen dat ze eind 2026 een warmteplan hebben waarin corporaties actief meedenken. Er is afstemming over de planning, maatregelen en gebieden van het aardgasvrij maken.	NPA 2025-2035	
Lokale afspraken	Actiehouder	Deadline
<i>Uitvoeringsprogramma 2026 & 2027</i> 1. Warmtenet Molenwijk: Onder voorwaarden wordt in 2026 een besluit genomen om over te gaan tot realisatie vanaf 2027. In dat geval trekken gemeente en Plavei gezamenlijk op in de participatie en communicatie naar bewoners in de wijk. Gemeente maakt gebruik van de kans om bij realisatie de (stenige) openbare ruimte te vergroenen en klimaatadaptiever te maken. 2. In 's-Heerenberg-Oost en Didam (Noord) is in 2025 een onderzoek naar collectieve warmteoplossingen afgerond. De resultaten zijn mede bepalend voor de keuze van de aardgasvrije oplossingen in de projecten van Plavei, waaronder het project Drieheuvelenpark. In 2026 moet duidelijk worden welke warmteoplossing de voorkeur heeft, omdat Plavei maatregelen moet treffen om onnodige vervanging van Cv-ketels (individueel en centraal) te voorkomen. De gemeente continueert de nauwe samenwerking zodat Plavei de juiste stappen op tijd kan nemen. 3. Kernen en wijken waar hittestress en wateroverlast als gevolg van klimaatverandering voor problemen kunnen zorgen, zijn bij gemeente en Plavei bekend. Plavei investeert in vergroenen van stenige voortuinen in 's-Heerenberg-Oost (Hagedoorn) en Didam (Vogelbuurt en Bomenbuurt). Gemeente draagt op deze locaties bij door het versleten en ontbrekende openbare groen op peil te brengen. Gemeente en Plavei trekken gezamenlijk op bij het verder onderzoeken naar vergroening van het Gerrit Varwijkplein in Zeddam waar hittestress een aanzienlijke impact heeft op de leefbaarheid van bewoners en ondernemers. Gemeente onderzoekt of er aanvullend budget voor uitvoering van de plannen in 2027 wenselijk is.	Gemeente Gemeente Gemeente	2026 2026 2026/ 2027
4.2 Netcongestie		
Landelijke en regionale afspraken	Brondocument	
<u>Landelijk</u> Netcongestie is een belangrijk vraagstuk met grote invloed op de doorgang van projecten. Het is belangrijk dat gemeenten en corporaties hierin gezamenlijk optrekken, onder andere richting netbeheerders.	NPA 2025-2035	

<u>Regionaal</u> Een afvaardiging van gemeenten en corporaties uit de regio verdiept zich gezamenlijk in dit onderwerp en zoekt naar mogelijke alternatieve oplossingen. Hierbij maken ze gebruik van de Leidraad Netbewust verduurzamen.		
Lokale afspraken	Actiehouder	Deadline
<u>Langjarige afspraken</u> - Gemeente en Plavei werken samen om de impact van de netcongestie op huidige en toekomstige woningbouwprojecten te monitoren, trekken gezamenlijk op richting de netbeheerder voor het tijdig adresseren en aanpakken van knelpunten en zoeken alternatieve mogelijkheden om de problemen op te lossen. - Door netcongestie wordt de uitrol van complexgewijs aanbrengen van zonnepanelen op daken van appartementencomplexen vertraagd. Plavei stemt hier nauw af met gemeente daar waar de uitvoering van projecten elkaar kunnen beïnvloeden.	Gemeente en Plavei Plavei	Doorlopend doorlopend
4.3 Sturen op warmte vraagreductie		
Landelijke en regionale afspraken	Brondocument	
<u>Landelijk</u> In de Nationale Prestatieafspraken zijn verschillende zaken afgesproken over het verbeteren van woningen en het sturen op de warmtevraagreductie. Denk hierbij aan: - Alle woningen met slechte energielabels (E, F en G) zijn eind 2028 uit het corporatiebezit. - Na 2034 zijn ongeveer 80% van de woningen klaar om aangesloten te worden op een duurzame warmtebron. <u>Regionaal</u> Geen regionale afspraken op dit subthema.	NPA 2025-2035	
Lokale afspraken	Actiehouder	Deadline
<u>Langjarige afspraken</u> - Plavei geeft jaarlijks een terugkoppeling aan gemeenten en Huurdersvereniging hoe het gaat met het uitfaseren van de slechte labels en het volgen van het warmtereductiepad richting 2050⁷. - Plavei is in eind 2025 gestart met de voorbereiding van een project om een deel van de resterende EFG labels uit te faseren. Eind 2028 wil Plavei geen woningen meer hebben met EFG labels. De circa 125 EFG labels in herstructureringswijk 's-Heerenberg Oost maken geen deel uit van dit project. Zij maken onderdeel uit van een gebiedsontwikkeling. Het is nog onduidelijk welke bestaande woningen gesloopt en welke gerenoveerd worden. Ook zijn de exacte data van de ingrepen nog onbekend.	Plavei Plavei	Jaarlijks Q1 2026-2028

⁷ We sluiten hierbij zoveel mogelijk aan bij bestaande monitoringsinstrumenten.

- Regelgeving rondom EFG-labels is op moment van schrijven in concept gereed. Er wordt gestuurd op een verbod per 1-1-2029. Alleen een sloopbesluit is reden om hiervan af te mogen wijken. Plavei pakt de herstructurering van haar bezit rondom het Drieheuvelenpark voortvarend op. Plavei kan echter niet garanderen dat de woningen met een E, F of G-label vóór 2029 verduurzaamd zijn of in geval van sloop; dat er tijdig een sloopbesluit is genomen. In dat geval voldoet Plavei (tijdelijk) niet aan het nieuwe BBL. De gemeente zal hier niet op handhaven. - Plavei heeft de prioriteiten in kaart gebracht rondom het verminderen van de warmtevraag. De verduurzamingsplanning wordt hierop afgestemd. De verwachting is dat Plavei de komende jaren in lijn loopt met het beoogde warmereductiepad richting 2034 volgens NPA.		
4.4 Klimaatadaptatie en onderhoud		
Landelijke en regionale afspraken	Brondocument	
<u>Landelijk</u> Partijen gaan in gesprek over de gebiedsgerichte aanpak van hittestress en wateroverlast en het handelingsperspectief om deze problematiek te adresseren. Woningcorporatie, huurder en gemeente dragen voor deze aanpak een gedeelde verantwoordelijkheid en gaan hierover in gesprek. <u>Regionaal</u> Geen regionale afspraken op dit subthema.	NPA 2025 - 2035	
Lokale afspraken	Actiehouder	Deadline
<i>Langjarige prestatieafspraken</i> - De pilot Koel en Groen aan de Wilhelminastraat (Didam) is na de zomer van 2025 geëvalueerd. We nemen de resultaten mee in (toekomstige) projecten/ participatie waar Plavei en gemeente met bewoners samenwerken op het thema klimaatadaptatie. <i>Uitvoeringsprogramma 2026 & 2027</i> 1. In 2025 is een start gemaakt met gezamenlijk onderzoek naar het verbeteren van de leefbaarheid in het kader van hittestress door vergroening van de locaties Gerrit Varwijklein in Zeddum en Merelstraat/ Nachtegaalstraat in Didam. Beide locaties zijn geschikt voor verbetering. De wederzijdse inspanning bestaat uit deelname en ondersteuning bij onderzoek, participatie en het uitvoeren van maatregelen in de periode 2026-2027. 2. Gemeente ontwikkelt een Integraal Actieplan Hitte en Plavei en gemeente trekken samen op in de uitvoering/ communicatie.	Gemeente en Plavei Gemeente en Plavei Gemeente	Doorlopend 2026-2027 2026

4.5 Soortenmanagementplan (SMP)		
Landelijke en regionale afspraken	Brondocument	
<u>Landelijk</u> Het Rijk zet in op de versnelling van (pre)Soorten Management Plannen (SMP's). Hiervoor zijn middelen beschikbaar gesteld voor gemeenten en provincies. Corporaties hebben er, in het kader van de versnelling van de isolatieopgave, baat bij als gemeenten SMP's hebben. Gemeenten zorgen ervoor dat ze, in samenwerking met de corporatie, aan de slag gaan met het opstellen van de SMP's. <u>Regionaal</u> Geen regionale afspraken op dit subthema.	NPA 2025 - 2035	
Lokale prestatieafspraken	Actiehouder	Deadline
<u>Lokaal</u> Plavei heeft een generieke ontheffing voor werkzaamheden aan haar gehele woningbezit. Gemeente is bezig met het opstellen van een SMP en in 2026 wordt gestart met het onderzoek.	Gemeente	2026
4.6 Duurzame (ver)bouw		
Landelijke en regionale afspraken	Brondocument	
<u>Landelijk</u> Corporaties en gemeenten zetten in op het verminderen van het gebruik van nieuwe grondstoffen (50% minder primaire grondstoffen voor 2030) en zetten meer in op circulair. Dit kan bijvoorbeeld door middel van biobased bouwen, 1-op-1 hergebruikte materialen of gerecycled materiaal. <u>Regionaal</u> Corporaties en gemeenten wisselen kennis uit, kijken welke pilots er gedaan kunnen worden en hoe we hierbij van elkaar kunnen leren. Dit doen we via de samenwerking met Cirkelregio Achterhoek.	NPA 2025 – 2035	
Lokale afspraken	Actiehouder	Deadline
<i>Langjarige afspraken</i> Plavei en de gemeente zijn in 2025 lid geworden van de Cirkelregio Achterhoek. Gemeente en Plavei spreken af elkaar aan te haken en kansen op samenwerking te signaleren door circulariteit te agenderen op de agenda van het projectenoverleg/ overleg over projecten.	Gemeente en Plavei	doorlopend

4.7 Toekomstbestendig bouwen		
Landelijke en regionale afspraken	Brondocument	
<u>Landelijk</u> Geen landelijke afspraken op dit subthema. <u>Regionaal</u> Op Gelders niveau wordt het Gelders kader Toekomstbestendig Bouwen vastgesteld als handreiking voor projecten. Het Nieuwe Normaal is daarbij het uitgangspunt.	Gelders kader Toekomstbestendig Bouwen	
Lokale afspraken	Actiehouder	Deadline
<i>Langjarige afspraken</i> - Gemeente en Plavei spreken af elkaar aan te haken en kansen op samenwerking te signaleren door toekomst bestendig bouwen te agenderen op de agenda van het projectenoverleg/ overleg over projecten.	Gemeente en Plavei	doorlopend

Ondertekening

Partijen verklaren zich hierbij akkoord met de gemaakte afspraken.

Aldus overeengekomen te Didam, op 4 december 2025.

Huurdersbelangenvereniging De Sleutel

Plavei

Gemeente Montferland

Mevrouw H.J.G. van der Laan – Van Uhm
Voorzitter

De heer J.B.W. ter Bogt
Directeur- bestuurder

De heer G.J.M. Nijland
Wethouder Wonen

