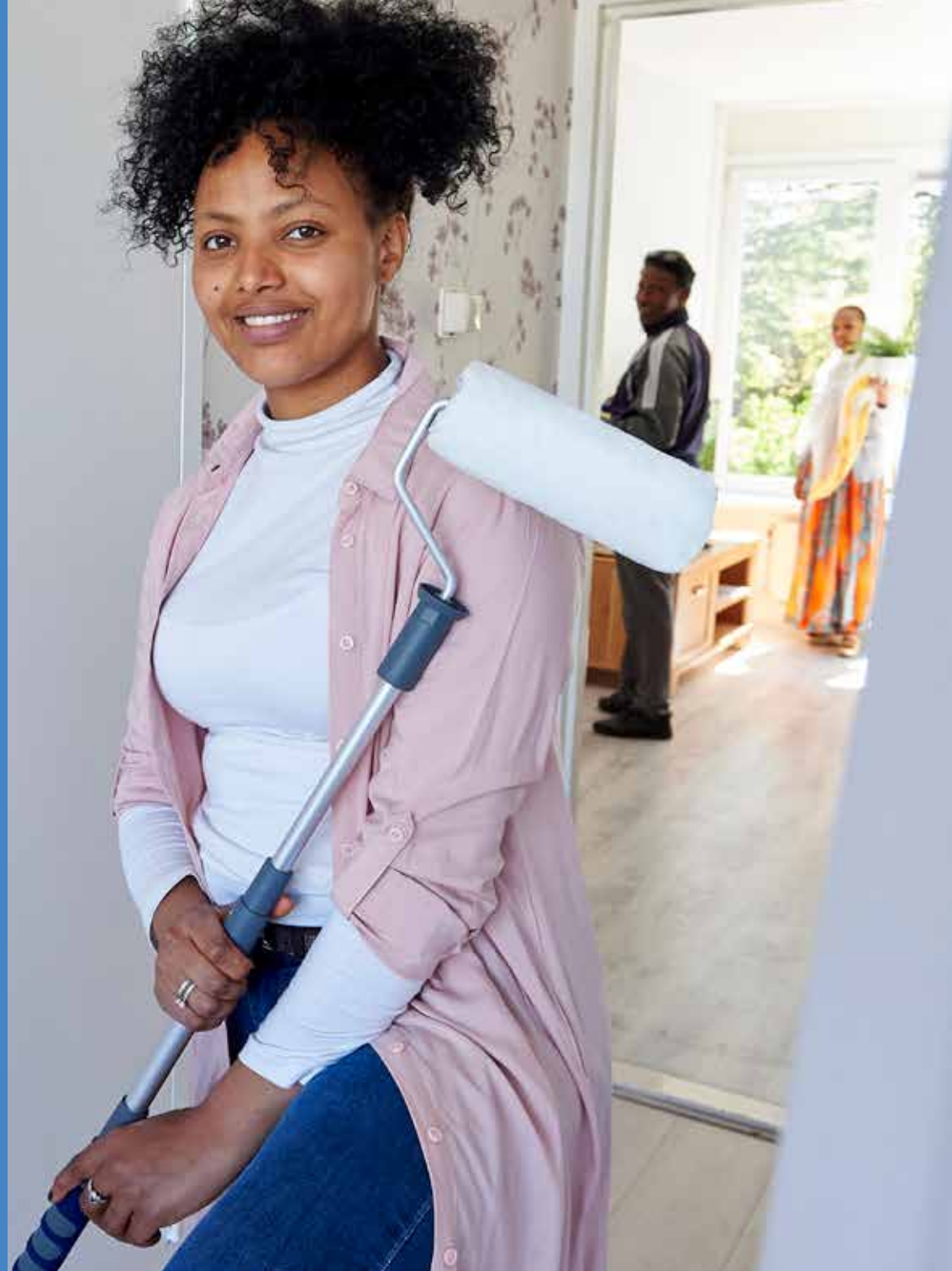


# Prestatie- afspraken 2024 - 2025

Iedereen in  
Apeldoorn een huis  
dat voelt als  
een thuis.



# Inhoud:

Ondertekening betrokken partijen	3
Inleiding	4 - 5
Thema 1 - Toevoegen Woningen	6 - 8
Thema 2 - Betaalbaarheid en beschikbaarheid	9 - 12
Thema 3 - Kwaliteit en duurzaamheid	13 - 15
Thema 4 - Leefbaarheid	16 - 18
Thema 5 - Wonen en zorg	19 - 21
Bijlagen	22 - 23





mijn huis  
**VELUWONEN**

  
de Woonmensen

  
De Goede Woning

ONSHUIS  


Mooiland 

 Apeldoorn

**Veluwonen**

**de Woonmensen**

**De Goede Woning**

**Ons Huis**

**Mooiland**

**Gemeente Apeldoorn**

V. Buitenhuis

S. Turnhout

R. van Beek

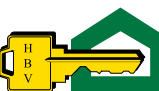
A. Jongstra

C. Jansen

P. Messerschmidt

  
Stichting Huurdersbelangen  
**Samen Eén**

 **WIJZIJN**  
Huurdersbelangenvereniging

  
De Sleutel

 **HOG**  
**Apeldoorn**

  
**Koepel**  
Mooiland Allen Samen

**Samen Eén**

**WijZijn**

**De Sleutel**

**HOG Apeldoorn**

**Koepel Mooiland**  
**Allen Samen**

Jaap Wagenvoord

Eddy Anneveldt

Marlies van de Merwe

Anton Bruijn

Korine Tadema

# Iedereen in Apeldoorn een huis dat voelt als een thuis.

Het is belangrijk dat iedereen in Apeldoorn goed kan wonen. Nu en in de toekomst. Er liggen flinke opgaven om daarvoor te zorgen. Met deze prestatieafspraken kijken we vooruit naar 2030. Als gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties hebben we plannen voor de komende twee jaar en voor de langere termijn. In de huidige woningmarkt hebben we elkaar hard nodig om de opgaven te realiseren. We werken daarom intensief samen vanuit partnerschap en kijken naar de behoeften van elke doelgroep. Samen zetten we ons in voor passende en betaalbare woningen in Apeldoorn. Zo zorgen we dat iedereen een plek heeft om zich thuis te voelen en mee kan doen in onze samenleving.





# We maken afspraken over 5 thema's

- 1** Toevoegen woningen.
- 2** Betaalbaarheid en beschikbaarheid.
- 3** Kwaliteit en duurzaamheid.
- 4** Leefbaarheid.
- 5** Wonen en zorg.

De prestatieafspraken richten zich op deze 5 thema's. De samenwerking tussen gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties gaat natuurlijk veel verder. De reguliere afspraken lopen door, maar laten we hier onbenoemd. Denk bijvoorbeeld aan woningonderhoud en samenwerking in de wijk.

Partijen maakten samen de prestatieafspraken op basis van:

- Het Volkshuisvestingskader van de gemeente Apeldoorn
- De regionale Woondeal
- Het bod van de VSW-corporaties
- Het activiteitenoverzicht van Mooiland

## Looptijd van de afspraken

Deze afspraken gelden voor het jaar 2024 en 2025 en zijn gemaakt met de kennis van nu. In verband met veranderende omstandigheden kan het noodzakelijk zijn om de afspraken aan te passen. In dat geval gaan partijen met elkaar in overleg.

**1**

# Toevoegen woningen

De vraag naar huur- en koopwoningen is en blijft groot. De gemeente Apeldoorn groeit naar minimaal 180.000 inwoners in 2040. Er zijn veel woningen nodig om deze groei op te vangen. Daarnaast groeit de vraag doordat huishoudens steeds kleiner worden. Dat komt onder andere doordat ouderen langer zelfstandig thuis wonen. En ook mensen die voorheen in instellingen verbleven, zijn zelfstandig gaan wonen. Daarnaast zorgen scheidingen voor een toename van het aantal huishoudens. De extra woningen in Apeldoorn moeten voor 70% in het betaalbare segment vallen. In de Regionale Woondeal is afgesproken dat Apeldoorn 8.883 woningen toevoegt, waarvan 2.550 woningen in de sociale huur. In 2024 wordt in regionaal verband gewerkt aan de Woondeal 2.0 waarin afspraken worden gemaakt over het aantal toe te voegen woningen voor ouderen en huisvesting van urgente doelgroepen. Het aantal toe te voegen woningen is onderdeel van de al afgesproken aantallen.

## Waar staan we in 2030?

Er zijn 2.550 huurwoningen toegevoegd. Door meer sociale huurwoningen te bouwen, dragen de Apeldoornse woningcorporaties bij aan het versnellen van de woningbouw. Er komen meer passende woningen voor woningzoekenden.

## Welke opgaven zijn er?

- Het woningtekort en de groeiambitie van de gemeente Apeldoorn maken duidelijk dat er veel en snel gebouwd moet worden.
- Bouwen van duurzame woningen die voor meerdere doelgroepen inzetbaar zijn.

## Welke langjarige afspraken maken we?

- De ambities over het toevoegen van sociale huurwoningen in de gemeente Apeldoorn, zijn vastgelegd in de Woondeal Regio Stedendriehoek. Gemeente en corporaties werken gezamenlijk aan de uitvoering hiervan.
- Het aandeel sociale huurwoningen van de Apeldoornse woningcorporaties blijft tot 2030 minimaal 25% en groeit richting 30%. Dit zijn percentages ten opzichte van de totale woningvoorraad in Apeldoorn.
- De corporaties realiseren 25 tot 30 standplaatsen met huurwoonwagons voor woonwagonsbewoners. De gemeente vraagt waar mogelijk subsidie aan om het exploitatietekort van de corporaties te verkleinen.
- Bij verkoop van sociale huurwoningen door een andere toegelaten instelling of door een vastgoedpartij, gaan de VSW-corporaties in gesprek met de verkopende partij om te verkennen of overname een optie is. Dit draagt bij aan het behoud van de sociale huurwoningvoorraad in de gemeente Apeldoorn.
- De gemeente zoekt naar locaties voor bijzondere woonproducten zoals standplaatsen of sjaevse huse.
- Partijen streven naar een jaarlijkse constante bouwproductie van (sociale) huurwoningen in de gemeente Apeldoorn.
- De gemeente en corporaties maken voldoende medewerkers vrij om actief te sturen op de bouw van (sociale) huurwoningen.
- De gemeente stuurt op voldoende sociale huur in het programma. Gemeente en corporaties werken vanuit partnerschap aan projecten. Onderdeel hiervan is dat de VSW-corporaties binnen de wettelijke mogelijkheden preferred supplier zijn voor het bouwen van sociale huurwoningen. Dit betekent dat 85% van de sociale huurwoningen bij voorrang door de VSW-corporaties wordt gebouwd. De corporaties garanderen dat de nieuwe woningen sociale huur blijven.
- Partijen zijn volledig transparant en trekken samen op bij de ontwikkeling van locaties.
- Corporaties werken aan een duurzame en flexibele woningvoorraad en bouwen niet doelgroepspecifiek. Hierdoor kunnen de corporaties maximaal meebewegen en zo de steeds veranderende woningvraag opvangen. Daardoor zijn de woningen inzetbaar voor meerdere doelgroepen. Niet alleen nu, maar ook in de toekomst.
- De gemeente Apeldoorn stelt een wegingsmodel vast voor ruimtelijke planinitiatieven, waaronder woningbouwplannen. In dit model wordt een plan integraal gewogen op de bijdrage aan de doelen in de omgevingsvisie.
- In het kader van veerkracht en vitale wijken en buurten worden ook sociale huurwoningen toegevoegd in wijken waar geen of nauwelijks huurwoningen staan en vice versa.
- De gemeente zet binnen de wettelijke mogelijkheden maximaal in op het versnellen van procedures voor nieuwbouw.



## Afspraken voor 2024 - 2025

	Afspraak	Betrokken partijen	Wie neemt initiatief?
1	Er worden 392 sociale huurwoningen opgeleverd (zie bijlage).	De Goede Woning, de Woonmensen, Ons Huis en Veluwonen	De Goede Woning, de Woonmensen, Ons Huis en Veluwonen
2	Er worden 7 middenhuurwoningen opgeleverd (zie bijlage).	De Goede Woning	De Goede Woning
3	De grondprijs voor een sociale huurwoning wordt opnieuw vastgesteld door de gemeente. De gemeente geeft aan welke uitgangspunten gehanteerd zijn (bijvoorbeeld huurprijs en parkeeroplossing). Er wordt ook een grondprijs vastgesteld voor 'bijzondere woonproducten' zoals een woonwagenstandplaats en skaeve huse. Tot het moment van vaststellen van de nieuwe grondprijs continueren we de huidige afspraken over de grondprijs (prestatieafspraken 2022 en 2023).	Corporaties en gemeente	Gemeente
4	Partijen zetten de gemaakte (proces)afspraken voort over nieuwbouw en locaties in de stad en in de dorpen. Nieuwe kansen voor het realiseren van nieuwbouw grijpen we actief aan.	De Goede Woning, de Woonmensen, Ons Huis en Veluwonen en Gemeente	Gemeente en corporaties
5	De gemeente is op zoek naar nieuwe locaties voor standplaatsen. Er worden 10 standplaatsen afgenomen door de corporaties waarop zij huurwoonwagens realiseren. Zo mogelijk verhogen we dit aantal naar 15 standplaatsen.	Gemeente en corporaties	Gemeente
6	Om te kunnen investeren in Apeldoorn start Mooiland het proces voor toelating tot de gemeente Apeldoorn.	Corporaties en gemeente	Mooiland
7	Ons Huis realiseert en beheert 30 short staywoningen in de binnenstad van Apeldoorn en zorgt daarmee voor een nieuwe woonvorm in de stad.	Ons Huis en gemeente	Ons Huis
8	Skaeve huse: gemeente en de Woonmensen zijn in overleg en zijn op zoek naar een locatie voor 10 skaeve huse. Alle partijen erkennen de noodzaak van deze voorziening.	Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente	Gemeente
9	Bij nieuwbouwprojecten voor sociale huur op grond van derden (anders dan gemeente), zorgt de gemeente voor duidelijke kaders en randvoorwaarden (zoals aandeel sociale huur en relatie tussen prijs en product) voor de ontwikkelende partij over de te ontwikkelen sociale huur en afname door de corporaties. Gemeente en corporaties onderzoeken hoe dit het beste vormgegeven kan worden.	Corporaties en gemeente	Gemeente en corporaties





## 2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Minimaal een kwart van alle Nederlandse huurders heeft moeite om de rekeningen te betalen (bron: Aedes/Nibud). De dagelijkse boodschappen zijn de afgelopen jaren duurder geworden, de energierekening is gestegen. Of een woning betaalbaar is voor de bewoner, is van veel factoren afhankelijk. In 2023 hebben de Apeldoornse corporaties voor 6.400 huurders met een inkomen tot 120% van het minimumloon de huur verlaagd naar € 575,03 per maand. Deze eenmalige huurverlaging werkt langjarig door in het voordeel van de huurders.

In totaal ging het in Apeldoorn om een huurverlaging van € 4,7 miljoen op jaarbasis. Dit werkt langjarig door in de investeringsruimte van de corporaties. Daarnaast is het bouwen van woningen in het betaalbare segment een uitdaging vanwege stijgende rente en dure materialen. Zoals bij thema 1 aangegeven, is het toevoegen van betaalbare woningen belangrijk om ook op lange termijn de beschikbaarheid van voldoende woningen te waarborgen. De doorstroming op de woningmarkt is de afgelopen jaren afgenomen. We willen de trend van dalende slaagkansen doorbreken.

### Waar staan we in 2030?

Er zijn voldoende passende en betaalbare huurwoningen in de gemeente Apeldoorn.

### Welke opgaven zijn er?

- Opstellen van een regionale urgentieverordening.
- Aanbieden van voldoende woningen in de verschillende huurprijsklassen om de slaagkansen voor alle woningzoekenden zo evenredig mogelijk te houden.
- Bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt.
- Verhogen slaagkansen voor jongeren en starters tot 30 jaar.
- Integraal bekijken en aanpakken van woonlasten.

## Welke langjarige afspraken maken we?

### Betaalbaarheid

- Uitgangspunt bij verduurzaming is een lager energieverbruik voor de huurder. Duurzaamheidsmaatregelen mogen de woonlasten van de huurders niet verslechteren.
- De sociale huurwoningen van de corporaties zijn en blijven betaalbaar.
- De corporaties voeren een sociaal en preventief incassobeleid. Er wordt veel gedaan om huurachterstanden en ontruiming door huurachterstand te voorkomen. Hierbij werken de corporaties, de gemeente en Samen055 intensief samen.

### Beschikbaarheid

- Leegkomende huurwoningen worden aangeboden via Woonkeus Stedendriehoek. Behalve de woningen die direct worden bemiddeld aan bijzondere doelgroepen.
- Evenredige slaagkansen en een zorgvuldige woningtoewijzing zijn belangrijk. Dit hebben de corporaties geborgd in de 60-20-20 afspraak binnen Woonkeus Stedendriehoek.



## AFSPRAKEN VOOR 2024 EN 2025

	Afspraak	Betrokken partijen	Wie neemt initiatief?
1	Huurders die een sociale huurwoning achterlaten van een corporatie krijgen binnen Woonkeus Stedendriehoek voorrang op de toewijzing van 50% van sociale nieuwbouw huurwoningen en middenhuurwoningen van de VSW-corporaties. Dit is om de doorstroming te bevorderen. De nu bestaande (voorrangs)regels binnen Woonkeus Stedendriehoek blijven van kracht.	De Goede Woning, de Woonmensen, Ons Huis, Veluwonen en gemeente	De Goede Woning, de Woonmensen, Ons Huis en Veluwonen
2	Om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, onderzoeken corporaties en gemeente of er nog andere voorrangsregels voor huurders mogelijk zijn.	Gemeente en corporaties	Gemeente
3	De corporaties maken een plan van aanpak en implementeren initiatieven om de slaagkansen van jongeren en starters (jonger dan 30 jaar) op de huurwoningmarkt te verhogen. In te zetten maatregelen zijn het labelen van woningen en een aanbod van 10% in de laagste huurprijscategorie.	Corporaties	Corporaties
4	Minimaal 10% van de sociale huurwoningen wordt aangeboden via loting. Dit om de slaagkansen van spoedzoekers en jongeren te vergroten.	Corporaties	Corporaties
5	Partijen evalueren en herijken het project Kleiner Wonen. Afhankelijk van de financiële bijdrage vanuit de provincie continueren partijen minimaal de huidige financiële bijdrage en de inzet van de verhuiscoach.	Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente	Corporaties
6	Gemeente en corporaties werken gezamenlijk aan de uitwerking van de (regionale) huisvestingsverordening en de bijbehorende urgentieverordening. Op lokaal niveau is afstemming met de huurdersorganisaties.	Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties	Gemeente
7	Komt er een inkomensafhankelijke huurverhoging? Dan investeren de corporaties de opbrengst rechtstreeks in (energetische) verbetering van de bestaande woningvoorraad of in betaalbaarheid. De individuele corporaties leggen het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging voor aan hun huurdersbelangenverenigingen via een adviestraject.	Corporaties en huurdersorganisaties	Corporaties
8	Gemeente en corporaties werken samen om energiearmoede zoveel mogelijk te voorkomen. Er worden energiecoaches ingezet om mensen te adviseren over energieverbruik. Zij wijzen bewoners op de mogelijkheden van ondersteuning via de gemeente.	Corporaties en gemeente	Corporaties en gemeente
9	In 2024 maken gemeente en corporaties afspraken over het beter benutten van de bestaande voorraad sociale huurwoningen. Bijvoorbeeld door het aanbieden van friends-contracten, door woningen op te toppen of woningen te splitsen.	Corporaties en gemeente	Corporaties
10	De corporaties voeren een terughoudend verkoopbeleid. Gezamenlijk gaat het om ongeveer 10 woningen per jaar.	Corporaties	Corporaties

## AFSPRAKEN VOOR 2024 EN 2025

	Afspraak	Betrokken partijen	Wie neemt initiatief?
11	Gemeente en corporaties starten met de pilot 'Samenwonen vanuit de bijstand'. Dit houdt in dat huurders met een Participatiewet-uitkering voor een periode van een half jaar kunnen samenwonen zonder consequenties voor hun uitkering en met behoud van hun huurwoning. De huur wordt in deze periode doorbetaald.	Gemeente en corporaties	Gemeente
12	Partijen spreken af dat vermelde corporaties de wettelijke vrije toewijzingsruimte voor toewijzing boven de inkomensgrens mogen verhogen van 7,5% naar 10%. In samenspraak met de eigen huurdersorganisaties kan deze ruimte worden verhoogd naar 15%. Deze ruimte kan bijvoorbeeld worden ingezet voor veerkracht, herstructureringsprojecten en doorstroming van senioren. Daarnaast kunnen in het kader van betaalbaarheid gezinnen met laag middeninkomen ook reageren op een sociale huurwoningen vanaf de 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens.	Gemeente, huurdersorganisaties, De Goede Woning, de Woonmensen, Mooiland en Ons Huis	De Goede Woning, de Woonmensen, Mooiland en Ons Huis
13	Partijen spreken af dat Veluwonen de wettelijke vrije toewijzingsruimte voor toewijzing boven de inkomensgrens mag verhogen van 7,5% naar 15%. Deze ruimte kan bijvoorbeeld worden ingezet voor veerkracht, herstructureringsprojecten en doorstroming van senioren. Daarnaast kunnen in het kader van betaalbaarheid gezinnen met laag middeninkomen ook reageren op een sociale huurwoningen vanaf de 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens.	Gemeente, huurdersorganisatie en Veluwonen	Veluwonen



### 3

## Kwaliteit & duurzaamheid

We willen bewoners een woning bieden met een lage energievraag. Daarnaast is het belangrijk om bij te dragen aan een leefbare wereld voor toekomstige generaties. Daarom werken we nu gezamenlijk aan het verduurzamen van de woningvoorraad en aan hernieuwbare energiebronnen. Door klimaatverandering krijgen we steeds vaker te maken met hitte, droogte en wateroverlast. Apeldoorn werkt aan slimme oplossingen om dit tegen te gaan. Gezamenlijk werken we aan een klimaatadaptieve omgeving.

### Waar staan we in 2030?

De gemeente Apeldoorn streeft naar een energieneutraal, aardgasvrij Apeldoorn met een betrouwbaar, duurzaam en betaalbaar energiesysteem. De gemeente streeft daarbij naar 32% minder energiegebruik in 2030 en minimaal 5000 TeraJoule duurzame opwek elektriciteit en warmte in 2030.

De corporaties dragen daaraan bij door te zorgen voor een duurzame woningvoorraad. Dat doen ze door woningen te isoleren en te voorzien van hernieuwbare energiebronnen. Door natuurinclusief te bouwen en klimaatadaptief te ontwikkelen dragen gemeente en corporaties bij aan een gezonde leefomgeving.

### Welke opgaven zijn er?

- Bieden van comfortabele, toekomstbestendige woningen, met een lage energievraag.
- Versnelde aanpak van slechte energielabels E, F, G.
- Meer circulair bouwen.
- Gezamenlijk onderzoeken van de kansen voor duurzame warmte per wijk zoals benoemd in de warmtetransitievisie.
- Bijdragen aan het verminderen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot en aan aardgasvrije wijken in 2050.
- Actief bestrijden van energiearmoede.
- Bijdragen aan een klimaatadaptieve en natuurinclusieve ontwikkeling van woningen en hun omgeving.

## Welke langjarige afspraken maken we?

- De corporaties gaan verder met het verduurzamen van woningen. Een onderdeel hiervan is ook het binnenklimaat. Door deze maatregelen gaat het wooncomfort omhoog en de energielasten omlaag. Bovendien wordt de CO<sub>2</sub>-uitstoot lager.
- Corporaties en gemeente houden bij projecten rekening met circulariteit.
- De corporaties investeren in het behoud van het vastgoed door de kwaliteit op peil te houden. Duurzaamheidsmaatregelen worden bij voorkeur samen met planmatig onderhoud of grootonderhoud uitgevoerd. Bij renovatie worden de woningen zo goed mogelijk geïsoleerd (dak, vloer en muur). Bij het aardgasvrij maken van woningen worden nieuwe installaties toegepast.
- De gemeente voert de regie op de energietransitie.
- Gemeente en corporaties werken samen bij de ontwikkeling van warmtenetten in de wijken waar corporaties bezit hebben.
- Gemeente en corporaties zetten in op het vergroenen van tuinen en het openbaar gebied.
- Bij de renovatie en verduurzaming van woningen werken gemeente en corporaties natuurinclusief. Dit door het toepassen van het soortenmanagementplan (SMP) voor gebouwbewonende soorten.
- De corporaties en gemeente hebben oog voor hittestress en het tegengaan daarvan.
- Corporaties en gemeente maken een koppeling tussen de verduurzaming van woningen en de groene omgeving (denk ook aan vergroening van de openbare ruimte). Dit houdt concreet in dat complexen en hun omgeving worden vergroend.



# AFSPRAKEN VOOR 2024 EN 2025

	Afspraak	Betrokken partijen	Wie neemt initiatief?
1	De corporaties verduurzamen ruim 3.400 woningen naar minimaal label B (zie bijlage).	Corporaties	Corporaties
2	De gemeente werkt aan de uitvoering van de agenda Klimaatadaptatie en natuur. Hierin staan onder andere maatregelen om hittestress tegen te gaan, om natuurinclusief te ontwikkelen (nika) en om de biodiversiteit te versterken. Bij deze drie onderwerpen zijn gemeente en corporaties partners en trekken ze gezamenlijk op in de ontwikkeling en uitvoering. De agenda loopt van 2024 tot 2027. Op deze manier wordt gezorgd voor een integrale aanpak en een koppeling tussen woning en woonomgeving.	Corporaties en gemeente	Gemeente en corporaties
3	Als onderdeel van verduurzaming wordt op projectniveau beoordeeld of het mogelijk is om regenwater af te koppelen. Hiervoor zoeken de corporaties de samenwerking op met de gemeente.	Corporaties en gemeente	Corporaties
4	De corporaties leggen op circa 2800 huurwoningen zonnepanelen (zie bijlage).	Corporaties	Corporaties
5	Corporaties stimuleren huurders om minder energie te gebruiken. Hiervoor geven de corporaties praktische bespaartips. Met de gemeente en energiecoöperatie DeA stemmen corporaties de inzet van energiecoaches af. Gezamenlijk wordt gewerkt aan de voorlichting over ventileren en het belang van een gezonde woning. Ook worden natuurlijke momenten benut om met bewoners in gesprek te gaan. Alle inwoners van Apeldoorn kunnen gebruik maken van het energieloket. De corporaties en de gemeente zorgen voor meer voorlichting daarover op hun website.  Om duurzaam gedrag te stimuleren, energiearmoede zoveel mogelijk te voorkomen en initiatieven van huurders te stimuleren zet De Goede Woning daarnaast eigen energiecoaches in.	Gemeente en corporaties	Gemeente en corporaties
6	Partijen werken gezamenlijk aan het warmtenet Kerschoten en energietransitie in De Maten.	Gemeente, corporaties, huurdersorganisaties	Gemeente
7	Partijen werken gezamenlijk aan het warmtenet Loenen.	Gemeente, Veluwonen, huurdersorganisatie	Gemeente
8	In het gemeentelijk beleid is nul-op-de-meter de norm voor nieuwbouwwoningen. Corporaties bouwen zo energiezuinig mogelijk en minimaal op BENG-niveau.	Corporaties	Corporaties
9	Corporaties en gemeente gaan gezamenlijk met netbeheerders in gesprek om te zorgen dat de warmtetransitie doorgaat.	Gemeente en corporaties	Gemeente



## 4 Leefbaarheid

Een leefbare buurt is ons uitgangspunt, maar overlast en (gevoelens van) onveiligheid komen helaas ook voor in sommige wijken van Apeldoorn. Gemeente, corporaties, Samen055, politie en andere partijen doen er veel aan om de stad en de dorpen veilig te houden. Soms is er iets extra's nodig. Bijvoorbeeld extra begeleiding voor sommige (groepen) inwoners, of door het veiliger maken van de openbare ruimte.

### Waar staan we in 2030?

Inwoners voelen zich thuis in de wijk. Een wijk die schoon, heel, veilig en prettig is en waar ruimte is om elkaar te ontmoeten.

### Welke opgaven zijn er?

- Bouwen en behouden van veerkrachtige buurten en wijken.
- Schoon, heel en veilig houden van de leefomgeving.
- Samenleven gaat niet altijd vanzelf. Daar waar dat nodig is, worden inwoners van Apeldoorn ondersteund of ontzorgd.
- Goed onderhouden woningen en een uitnodigende openbare ruimte.



## Welke langjarige afspraken maken we?

- Partijen zorgen per buurt, wijk of dorp voor een gemeenschappelijk doel van de samenwerkende partijen. Waar staat de buurt, wijk of dorp over 5 tot 10 jaar?
- Participatie betekent: samen met bewoners plannen maken voor straat, buurt of dorp. Waar nodig leggen we de doelen en afspraken vast in een vitaliteitsagenda voor het gebied. De doelen worden vertaald in plannen en acties waar gezamenlijk aan wordt gewerkt.
- Ontmoeting is een voorwaarde voor behoud en verbetering van de leefbaarheid en veerkracht in de wijk. Partijen streven naar behoud van de huidige ontmoetingsplekken en stimuleren (initiatieven voor) nieuwe plekken. Daarbij gaat het niet alleen om de daadwerkelijke plekken. Vooral HOE we ontmoeting inregelen en faciliteren is van belang.
- Welkom in de wijk, het zorgen voor 'een zachte landing' en via de opstapregeling worden nieuwe bewoners eventueel op weg geholpen in de buurt en in de wijk.
- Partijen hebben niet alleen aandacht voor de nieuwe bewoners, maar ook voor de huidige buurtbewoners.
- Zorgpartijen zorgen ervoor dat de begeleiding van bewoners die dat nodig hebben constant, zichtbaar en bereikbaar is. Gemeente en corporatie zetten zich hiervoor in.



## AFSPRAKEN VOOR 2024 EN 2025

	Afspraak	Betrokken partijen	Wie neemt initiatief?
1	Partijen nemen de samenwerking in de wijk(teams) onder de loep. Daarna kunnen partijen gezamenlijk de doelen per wijk bepalen.	Gemeente, corporaties, huurdersorganisaties	Gemeente
2	De gebiedsopgave wonen is onderdeel van de vitaliteitsagenda's die worden uitgewerkt.	Gemeente en corporaties	Gemeente
3	Partijen dragen bij aan gemengde, veerkrachtige wijken. Dit door een evenwichtige toewijzing van (sociale) huurwoningen aan reguliere en bijzondere doelgroepen en door huurprijsdifferentiatie. Dit wordt op wijk- en buurniveau met elkaar afgestemd volgens de vitaliteitsagenda's.	Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente	Corporaties
4	Wanneer in een buurt de vitaliteit onder druk staat, geven corporaties tijdens het kennismakingsgesprek met de nieuwe huurder extra uitleg over de buurt en de bewoners. Hierbij wordt onder andere uitgelegd waar de nieuwe huurder terecht kan bij problemen.	Corporaties en huurdersorganisaties	Corporaties
5	Gemeente, corporaties en welzijnspartijen werken met elkaar aan de veerkracht en vitaliteit in de bestaande stad. Daarvoor wordt een nieuw overleg ingericht, op directieniveau, met ruimte voor evaluatie en eventuele bijsturing. In 2024 vindt een eerste overleg plaats.	Gemeente en corporaties	Gemeente en corporaties

# 5 Wonen en zorg

Het aantal mensen dat ouder wordt en daardoor zorg nodig heeft, groeit. Dit is een landelijke ontwikkeling die ook in Apeldoorn zichtbaar is. Daarnaast neemt het aantal mensen dat in de zorg werkt niet snel genoeg toe. Dat betekent dat zorgaanbieders efficiënt met tijd en menskracht om moeten gaan. In Apeldoorn zoeken we gezamenlijk naar de goede oplossing om én meer mensen te laten wonen in een passende woning én ze daarbij passende zorg te kunnen bieden.

Andere inwoners die zorg of ondersteuning nodig hebben, wonen bijvoorbeeld in een beschermd wonen voorziening of in de maatschappelijke opvang. Het aantal plekken voor beschermd wonen wordt vanaf 2025 afgebouwd. Dit betekent dat mensen óf zelfstandig gaan wonen óf geclusterd met zorg. In het Volkshuisvestingskader is de woonzorgvisie een integraal onderdeel.

## Waar staan we in 2030?

Voor elke inwoner met een zorgvraag is er een passende woning die daarbij aansluit, in een veilige omgeving.



## Welke opgaven zijn er?

### Ouderen

- Een deel van de huurders heeft een zorg- of ondersteuningsvraag. Dit zijn onder andere (kwetsbare) ouderen. Langer of weer zelfstandig wonen is mogelijk als de woning en de woonomgeving dit toelaten. De groep ouderen die behoefte heeft aan nieuwe, eventueel geclusterde, woonzorgvormen met aandacht voor gezamenlijkheid en veiligheid wordt steeds groter.
- Zorgpartijen zien in de nabije toekomst problemen rondom het leveren van zorg: te weinig personeel voor de zorgvraag die er is. Dat geldt voor verpleegzorg en voor thuiszorg. Een omgeving waar (zorg)woningen bij elkaar staan in de nabijheid van een zorgstructuur, is een van de oplossingen (woonzorgcirkels).

### Maatschappelijke opvang

- Vanuit het Nationaal Actieplan Dakloosheid bestaat er een gezamenlijke opgave om dakloosheid uit te bannen voor 2030. Naast de klassieke doelgroep dak- en thuislozen gaat het hierbij ook om de inwoners die nu geen gebruik maken van de maatschappelijke opvang maar wel onvrijwillig dakloos zijn. Dit is een brede doelgroep waaronder dakloze gezinnen, buitenslapers, bankhoppers (thuisloze inwoners die op diverse adressen verblijven), etc.

### Beschermd wonen

- Beschermd wonen wordt afgebouwd naar een situatie waarin wonen en zorg (financieel) gescheiden is. Dat vraagt oplossingen voor de bewoners: van intramuraal naar extramuraal wonen. Al dan niet in geclusterde vorm. Deze afbouw begint in 2025.
- Bij het tempo van afbouw van beschermd wonen houden we rekening met de slaagkansen van reguliere woningzoekenden.

### Overige woontrajecten

- Vanuit het programma Een thuis voor iedereen is de gezamenlijke opgave om voor iedereen een prettig en betaalbaar (t)huis te realiseren, met waar nodig de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Hierbij ligt de focus op 'wonen eerst' en preventie met passende en flexibele begeleiding op maat. De projecten Short Stay, Wonen met Kansen en Je eigen kamer geven hier in Apeldoorn vorm aan.

## Welke langjarige afspraken maken we?

### Wonen en zorg voor ouderen

- We trekken gezamenlijk op rondom het vaststellen van woonzorgcirkels.
- De woningen worden duurzaam en flexibel gebouwd. Zo zijn ze geschikt voor verschillende doelgroepen.
- We voegen voldoende levensloopgeschikte woningen toe. Dit zijn woningen met alle voorzieningen gelijkvloers.
- We stimuleren de doorstroom van ouderen naar een kleinere, comfortabele woning.
- De corporaties voegen 100-150 geclusterde\* woningen toe, met name in woonzorgcirkels.

### Overige doelgroepen met zorg of ondersteuning

- We voelen ons verantwoordelijk voor het voorkomen en (zoveel mogelijk) uitbannen van onvrijwillige dakloosheid.
- We trekken gezamenlijk op als het gaat om de afbouw van beschermd wonen. Hiervoor kan de opstapregeling worden ingezet.
- We monitoren met elkaar wat de stand van zaken is rondom de behoefte aan woningen voor deze doelgroepen. Zo nodig breiden we het aantal woningen voor deze doelgroep uit.

\*Definitie van geclusterde woning. Uit: Handreiking geclusterde woonvormen voor senioren, Platform 31:  
Geclusterd wonen voor senioren bestaat in vele vormen en maten. In deze prestatieafspraken hanteren de definitie die BZK en VWS gebruiken: tenminste twaalf woningen en een ontmoetingsruimte, bewoond door overwegend ouderen.



# AFSPRAKEN VOOR 2024 EN 2025

	Afspraak	Betrokken partijen	Wie neemt initiatief?
1	De samenwerking tussen zorgpartijen, gemeente en corporaties wordt nader vormgegeven, onder andere in de gesprekken rondom de woondeal 2.0. We maken deze prestatieafspraken bekend bij welzijnspartijen, zorgaanbieders, etc. We gaan met deze partijen in gesprek met als doel om gezamenlijke prestatieafspraken op het gebied van wonen en zorg te maken.	Gemeente, corporaties, welzijnspartijen en zorgaanbieders	Gemeente
2	De gemeente neemt het initiatief om samen met corporaties, zorgaanbieders en andere belanghebbenden woonzorgcirkels te bepalen.	Gemeente, corporaties en zorgpartijen	Gemeente
3	We verkennen de invulling van geclusterde woningen.	Gemeente, corporaties en zorgpartijen	Corporaties
4	Er wordt onderzocht of en hoe de labeling van seniorenwoningen kan worden aangepast. Dit gaat om de toewijzing van seniorenwoningen en de manier waarop het label is ingericht. We brengen o.a. het aantal woningen met een seniorenlabel in beeld (hoeveel en waar in Apeldoorn). Ook kijken we of en hoe dit past bij de nog vast te stellen woonzorgcirkels en de leeftijd in relatie tot de behoefte aan een levensloopgeschikte woning.	Corporaties en gemeente	Corporaties
5	Voor de doorstroom van ouderen naar een kleinere woning is een verhuiscoach aangesteld. Deze coach blijft actief. Financiering van de verhuiscoach wordt gezamenlijk door corporaties, gemeente en provincie Gelderland gedaan.	Corporaties en gemeente	Corporaties
6	De corporaties stellen per jaar maximaal 10 woningen beschikbaar voor Housing First – de Apeldoornse methode. De gemeente draagt kandidaten aan. Housing First maakt onderdeel uit van het aantal opstapwoningen.	Corporaties en gemeente	Corporaties
7	De gemeente signaleert dat ook gezinnen regelmatig dak- of thuisloos raken. We onderzoeken hoe we dit kunnen oplossen en of dat binnen de bestaande instrumenten kan (opstapregeling of gemeentelijke bemiddeling of Housing First).	Corporaties en gemeente	Gemeente
8	Corporaties spannen zich optimaal in om het aantal huisuitzettingen tot een minimum te beperken. Gemeente en corporaties verbeteren het proces rondom de huisuitzettingen en zorg voor mensen door aanpassing van de routekaart woning-corporaties en Samen055.	Corporaties en gemeente	Corporaties
9	Gemeente en corporaties gaan in gesprek over de mogelijkheden om vrijkomend vastgoed over te nemen van zorgpartijen.	Gemeente en corporaties	Gemeente
10	De opstapregeling wordt door gemeente en corporaties gezamenlijk geëvalueerd. In de evaluatie wordt ook meegenomen of de 100 woningen die per jaar beschikbaar zijn in de opstapregeling, voldoende zijn. Daarnaast wordt onderzocht of de regeling ook geschikt te maken is voor andere doelgroepen en wat daarvoor nodig is.	Corporaties en gemeente	Corporaties
11	Corporaties en gemeente willen de plekken voor Wonen met Kansen uitbreiden. Er worden afspraken gemaakt over wat er nodig is qua capaciteit en locatie.	Gemeente en corporaties	Gemeente
12	In overleg met zorgpartijen willen corporaties en gemeente zorgen voor een duurzame vangnetconstructie voor opstappers. Zo is er een plek waar mensen naartoe (terug) kunnen als zelfstandig wonen echt niet blijkt te gaan.	Corporaties en gemeente	Gemeente

# Bijlagen

## Bijlage 1

### Op te leveren nieuwbouw middenhuur 2024 en 2025

	2024	2025	
De Goede Woning	7	0	7 woningen Het Rooster

## Bijlage 2\*

### Op te leveren nieuwbouw 2024 en 2025 (sociale huur)

	2024	2025	Totaal	
de Woonmensen	28	17	45	28 flexwoningen Dubbelbeek (2024) 17 woningen Dennenkamp (2025)
Veluwonen	0	16	16	8 woningen De Doorvaart Klarenbeek (2025) 8 woningen Miggelenbergweg, Hoenderloo (2025)
De Goede Woning	98	143	241	32 woningen H-flats (2024) 28 flexwoningen Dubbelbeek (2024) 38 woningen Het Rooster (2024) 63 woningen Deventerstraat (2025) 64 woningen H-flats (2025) 16 woningen Steenbeek (2025)
Ons Huis	90	0	90	32 woningen Havenpark de Molen (2024) 28 flexwoningen Dubbelbeek (2024) 30 Short Stay woningen Havenpark (2024)
<b>Totaal VSW</b>	<b>216</b>	<b>176</b>	<b>392</b>	

\*Bron meerjarenbegroting 2024. Begrote aantallen kunnen over jaargrenzen van deze afspraken heen lopen.

Bijlage 3

**Aantal woningen te verduurzamen**

	2024	2025	Totaal
de Woonmensen	296	315	611
Veluwonen	28	27	55
De Goede Woning	382	1.418	1.800
Ons Huis	341	569	910
Mooiland	0	58	58
<b>Totaal VSW</b>	<b>1.047</b>	<b>2.387</b>	<b>3.434</b>

Bijlage 4\*

**Aantal woningen voorzien van zonnepanelen**

	t/m 2023	t/m 2024	t/m 2025	% woningbezit eind 2025
de Woonmensen	1.996	2.443	3.176	64%
Veluwonen	482	510	550	54%
De Goede Woning	3.600	4.078	4.388	55%
Ons Huis	2.512	2.862	3.212	--%
Mooiland	531	531	589	78%
<b>Totaal VSW</b>	<b>9.121</b>	<b>10.424</b>	<b>11.915</b>	

\*1/3 individuele aansluiting, 2/3 aansluiting collectief verbruik algemene ruimtes.

