

Prestatie- afspraken 2026 - 2027

Iedereen in
Apeldoorn een huis
dat voelt als
een thuis.



Inhoud:

Ondertekening betrokken partijen	3
Inleiding	4 - 5
Thema 1 - Toevoegen woningen	6 - 9
Thema 2 - Betaalbaarheid en beschikbaarheid	10 - 14
Thema 3 - Kwaliteit en duurzaamheid	15 - 19
Thema 4 - Veerkracht	20 - 22
Thema 5 - Wonen en zorg	23 - 26
Bijlage	27





mijn huis
VELUWONEN


de Woonmensen


De Goede Woning

ONSHUIS


Mooiland 

In samenwerking met
Apeldoorn

Veluwonen

de Woonmensen

De Goede Woning

Ons Huis

Mooiland

Gemeente Apeldoorn

V. Buitenhuis

P. Tazelaar

R. van Beek

A. Jongstra

C. Jansen

P. Messerschmidt


Stichting Huurdersbelangen
Samen Eén


WIJZIJN
HuurdersBelangenVerzekering


De Sleutel


HOG
Apeldoorn


Koepel
Mooiland Allen Samen

Samen Eén

WijZijn

De Sleutel

HOG Apeldoorn

Koepel Mooiland
Allen Samen

J. Wagenvoord
algemeen bestuurslid

E.J. van Uden
voorzitter

A.L. van de Merwe
voorzitter

A.C. Bruijn
voorzitter

i.o. M. Kox

Iedereen in Apeldoorn moet in een huis kunnen wonen dat voelt als een thuis.

Wonen is een basisbehoefte. Een stabiele en prettige woonplek draagt bij aan iemands gezondheid, welzijn en kansen in het leven. Daarom zetten wij ons in voor passende en betaalbare woningen voor iedereen in Apeldoorn. Een woning die aansluit bij persoonlijke wensen en behoeften, in een veerkrachtige en leefbare wijk. Dit geldt voor iedereen, ongeacht leeftijd, huishoudsamenstelling of herkomst. Nu én in de toekomst.

Met deze prestatieafspraken kijken we vooruit naar 2030. Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken daarom plannen voor de korte en lange termijn. We richten ons daarbij op 5 thema's. De reguliere afspraken lopen ook door, maar laten we hier onbenoemd. Denk bijvoorbeeld aan woningonderhoud. We maakten de prestatieafspraken op basis van het Volkshuisvestingskader van de gemeente Apeldoorn, de regionale Woondeal en het bod van de VSW-corporaties.





Dit zijn de 5 thema's

- 1 Toevoegen woningen
- 2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- 3 Kwaliteit en duurzaamheid
- 4 Veerkracht
- 5 Wonen en zorg

Looptijd van de afspraken en disclaimer

Deze afspraken gelden voor 2026 en 2027 en zijn gebaseerd op de kennis van nu. Bij veranderende omstandigheden kan het noodzakelijk zijn om de afspraken aan te passen. In dat geval gaan we met elkaar in overleg.



1 Toevoegen woningen

De vraag naar huur- en koopwoningen blijft groot. De gemeente Apeldoorn groeit naar minimaal 180.000 inwoners in 2040. Dit vraagt om een forse uitbreiding van het woningaanbod. Daarnaast neemt de woningvraag toe doordat huishoudens steeds kleiner worden. Onder andere door ouderen die langer zelfstandig wonen en mensen die vanuit instellingen zelfstandig gaan wonen. Ook scheidingen zorgen voor een toename van het aantal huishoudens. Van de extra woningen moet 70% in het betaalbare segment vallen.

In 2023 spraken de gemeente en de woningcorporaties af om tot en met 2030 in totaal 2.550 huurwoningen toe te voegen. Dit is de bruto toevoeging. Door sloop en/of verkoop kunnen er nog woningen afgaan. In 2024 werden er 132 sociale huurwoningen en 7 middenhuurwoningen opgeleverd. In 2025 kwamen daar nog eens 191 woningen bij. Vanaf de start van de woondeal zijn er tot en met 2025 547 sociale huurwoningen en 20 middenhuurwoningen opgeleverd. Dit betekent dat we in de komende periode nog circa 2.000 sociale huurwoningen toe moeten voegen. Om de kans te vergroten dat deze aantallen daadwerkelijk waargemaakt worden, is extra inspanning nodig. Ook in de samenwerking tussen gemeente en de corporaties.

Voor 2026 en 2027 zijn er voor 505 woningen concrete plannen om de bouw een impuls geven.

Waar staan we in 2030?

Er zijn 2.550 huurwoningen door corporaties 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?

- Woningen toevoegen om te voldoen aan de vraag en de groeiambitie van de gemeente Apeldoorn.
- Duurzaam en toekomstgericht bouwen van woningen die voor meerdere doelgroepen inzetbaar zijn.
- Bestaande voorraad inzetten voor het toevoegen van woningen.

Welke doorlopende langjarige afspraken maken we?

Hoeveel voegen we toe?

- 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.
- We streven naar een jaarlijkse constante bouwproductie van 300 tot 400 (sociale) huurwoningen in de gemeente 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.



Procesafspraken

- Bij verkoop van sociale huurwoningen door een andere toegelaten instelling of door een vastgoedpartij, gaan de VSW-corporaties in gesprek met de verkopende partij. Dit om te verkennen of overname een optie is. Dit draagt bij aan het behoud van de sociale huurwoningvoorraad in de gemeente Apeldoorn.
- Gemeente en corporaties gaan in gesprek over de mogelijkheden om vrijkomend vastgoed over te nemen van zorgpartijen en gemeente.
- De gemeente zoekt naar/zorgt voor locaties voor bijzondere woonproducten zoals standplaatsen voor woonwagens en skaeve huse.
- We zetten de gemaakte (proces)afspraken over nieuwbouw en locaties in de stad en in de dorpen voort. Nieuwe kansen voor nieuwbouw grijpen we actief aan.
- 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.
- We zijn volledig transparant. We informeren elkaar over de voortgang van projecten en trekken samen op bij de ontwikkeling van locaties.
- Corporaties werken aan een duurzame en flexibele woningvoorraad en bouwen niet doelgroepspecifiek. Zo kunnen woningen eenvoudig meebewegen met de veranderende vraag, nu en in de toekomst.
- In het kader van veerkracht en vitale wijken en buurten spreken we af dat sociale huurwoningen toegevoegd worden in wijken en buurten 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.
- De gemeente stuurt in nieuwbouwprojecten op langdurig behoud van sociale huurwoningen.



Afspraken voor 2026 - 2027 (wat doen we de komende 2 jaar om de ambitie in 2030 te behalen?)

	Afspraak	Betrokken partijen	Wie neemt initiatief?
1	We leveren 505 (sociale) huurwoningen op, die we verhuren in verschillende huurprijscategorieën (zie bijlage). In 2026 leveren we 170 woningen op. In 2027 leveren we 335 woningen op.	De Goede Woning, de Woonmensen, Ons Huis en Veluwonen	De Goede Woning, de Woonmensen, Ons Huis en Veluwonen
2	We spannen ons in om daar waar mogelijkheden zijn sociale huurwoningen toe te voegen in buurten waar nog weinig of geen sociale huurwoningen zijn. Dit betreft zowel nieuwbouw als transformatielocaties. Hiervoor richten we in 2026 een werkgroep op. Potentiële locaties werken we verder uit.	Corporaties en gemeente	Gemeente
3	We realiseren 6 standplaatsen met huurwoonwagons aan de Laan van Zodiac. Voor de periode 2026-2027 zijn nog andere locaties in beeld waar we mogelijk standplaatsen met woonwagons kunnen toevoegen, maar deze zijn nu nog niet concreet. De corporaties hebben de intentie ook op deze locaties standplaatsen met huurwoonwagons af te nemen.	Corporaties en gemeente	Corporaties en gemeente
4	We leggen in 2026 een geschikte locatie vast voor het realiseren van 10 skaeve huse.	Gemeente en corporaties	Gemeente
5	We gaan met elkaar in gesprek over barrières die corporaties ervaren bij de realisatie van huurwoningen op grond van derden. En welke mogelijkheden er zijn om die weg te nemen of te verkleinen. We zijn en blijven in gesprek hierover. In 2026 maken we hier concrete afspraken over waarmee de constante bouwstroom wordt bereikt. Daarnaast kijken we of parallelplannen hierbij kunnen helpen. Er is momenteel een afsprakenkader in wording. Een van de afspraken is dat de gemeente pas de anterieure overeenkomst tekent als de corporatie afstemming heeft gehad met de ontwikkelaar.	Gemeente en corporaties	Gemeente
6	Corporaties verkennen en gaan waar mogelijk aan de slag met mogelijkheden voor inbreiding in het eigen bezit. Dit rekening houdend met de veerkracht van de buurt. Dit kan bijvoorbeeld door het splitsen van woningen, ombouwen van garages en optoppen van woongebouwen.	Corporaties	Corporaties
7	We werken samen aan het wegnemen van belemmeringen (waar mogelijk) om de bestaande voorraad beter te benutten. Bijvoorbeeld door geen extra parkeernormen in te stellen.	Gemeente en corporaties	Gemeente



2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Huurders besteden een groot deel van hun inkomen aan wonen. Zeker als het inkomen laag is, kan het lastig zijn om financieel rond te komen. Daarom is het belangrijk dat de huur past bij iemands inkomen en gezinssituatie. Met het toewijzen en verhuren van (sociale) huurwoningen houden de corporaties hier rekening mee.

Het toevoegen van betaalbare woningen (zie thema 1) is belangrijk om ook op lange termijn te zorgen voor voldoende woningen. Daarnaast zien we dat de doorstroming op de woningmarkt de afgelopen jaren is afgenomen. De corporaties zetten zich in om de doorstroming op gang te brengen, zodat meer mensen passend kunnen wonen.

Waar staan we in 2030?

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

Welke opgaven zijn er?

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

Welke doorlopende langjarige afspraken maken we?

Betaalbaarheid

- De sociale huurwoningen van de corporaties zijn en blijven betaalbaar.
- De huurstijging houden we beperkt. De corporaties doen dit in overleg met de huurdersorganisaties en volgens de geldende regels en Nationale Prestatieafspraken. Corporaties nemen dit en het advies van de huurdersorganisatie mee in de besluitvorming.
- De corporaties wijzen de woningen passend toe. Zo heeft de huurder op basis van zijn inkomen een betaalbare huurprijs.
- De corporaties voeren een sociaal en preventief incassobeleid. Samen met gemeente en Stimenz (via o.a. Samen055) doen corporaties er alles aan om huurachterstanden en ontruiming te voorkomen. Onder andere tijdigheid van betrekken van partijen is hierbij cruciaal.
- De corporaties wijzen huurders op ondersteuning die de gemeente kan bieden via energiecoaches.
- Gemeente en corporaties verwijzen huurders actief door naar relevante instanties en platforms. Denk aan budgetcoaches, Netwerk Informele Zorg Apeldoorn en buurtwijzer Samen055.
- Corporaties maken tempo met het verduurzamen van woningen. Woningen worden geïsoleerd en krijgen hernieuwbare energiebronnen. Dit zorgt voor minder warmteverlies en een lagere energievraag.





Beschikbaarheid

- Leegkomende huurwoningen worden aangeboden via Woonkeus Stedendriehoek. Behalve de woningen die direct worden bemiddeld volgens gemaakte afspraken.
- Gelijke slaagkansen en een zorgvuldige woning-toewijzing zijn belangrijk. Dit hebben de corporaties geborgd in de 60-20-20 afspraak binnen Woonkeus Stedendriehoek.
- Inzet van het dienstverleningsconcept Toekomstig (t)huis-kleiner wonen, waarmee de doorstroming van met name ouderen wordt bevorderd. Hierbij wordt een toolbox met instrumenten ingezet, waaronder wooncoaches en huurkorting. Deze wooncoaches van de corporaties gaan hiervoor op huisbezoek. De gemeente draagt hier financieel aan bij.
- Bij geadverteerde nieuwbouwwoningen via Woonkeus Stedendriehoek is 50% van de woningen in Apeldoorn (met uitzondering bijzondere projecten) met voorrang beschikbaar voor huurders die een corporatiewoning achterlaten. Dit bevordert de doorstroming.
- Corporaties voeren een terughoudend verkoopbeleid.
- Door de inzet van 'Samenwonen in de bijstand' kunnen huurders met een Participatiewet-uitkering een half jaar samenwonen zonder consequenties voor hun uitkering en met behoud van hun huurwoning. De huur wordt in deze periode doorbetaald.

Afspraken voor 2026 - 2027 (wat doen we de komende 2 jaar om de ambitie in 2030 te behalen?)

	Afspraak	Betrokken partijen	Wie neemt initiatief?
	Betaalbaarheid		
1	Corporaties die een inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen investeren de opbrengst rechtstreeks in (energetische) verbetering van de bestaande woningvoorraad, de bouw van sociale huurwoningen en/of in betaalbaarheid. De corporatie legt het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging voor aan hun huurdersorganisatie via een adviestraject.	Corporaties en huurdersorganisaties	Corporaties
2	We organiseren een kennissessie in 2026 over betaalbaarheid. Hierbij krijgen we inzicht in relevante instanties en platforms zoals Buurtwijzer055 en Netwerk Informele Zorg Apeldoorn (NIZA). Hierdoor kunnen we eenduidig doorverwijzen.	Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties	Gemeente
3	We hebben aandacht voor de betaalbaarheid van servicekosten bij het ontwikkelen van appartementen. Dit door hier in het ontwerp rekening mee te houden.	Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties	Corporaties
	Beschikbaarheid		
4	We monitoren de resultaten van Toekomstig (t)huis-kleiner wonen. We onderzoeken in hoeverre aanvullende maatregelen zoals behoud van huur van toegevoegde waarde zijn. We informeren huurdersorganisaties hierover.	Corporaties en huurdersorganisaties	Corporaties
5	We 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 huurdersorganisatie kan deze ruimte worden verhoogd naar 15%. Daarmee kunnen we ook woningen toewijzen aan gezinnen met een inkomen net boven de inkomensgrens. Die extra ruimte is daarnaast belangrijk voor de doorstroming, het versterken van veerkracht in kwetsbare wijken en bij herstructureringsprojecten.	Ons Huis, Mooiland, de Woonmensen, De Goede Woning, HOG Apeldoorn, WijZijn, KMAS, HBV De Sleutel, gemeente	Ons Huis, Mooiland, de Woonmensen en De Goede Woning
6	We spreken af dat vermelde corporaties de wettelijke vrije toewijzingsruimte voor toewijzing boven de inkomensgrens mogen verhogen van 7,5% naar 15%. Daarmee kunnen we ook woningen toewijzen aan gezinnen met een inkomen net boven de inkomensgrens. Die extra ruimte is daarnaast belangrijk voor de doorstroming, het versterken van veerkracht in kwetsbare wijken en bij herstructureringsprojecten.	Veluwonen, Samen Een, gemeente	Veluwonen
7	We vergroten het aanbod voor jongeren volgens de afspraken in Woonkeus Stedendriehoek. Dit doen we o.a. als volgt: • Specifiek labelen van woningen voor jongeren. • Woningdelen, inzet flexwoningen en specifieke jongerencontracten. • Zorgen dat minstens 10% van de woningen in de laagste huurcategorie valt. • Minimaal 15% van de sociale huurwoningen in de stad Apeldoorn verloten. • Minimaal 10% van de sociale huurwoningen in de dorpen verloten. • Actief inzetten op doorstroming bij nieuwbouw. • Monitoren van effecten en waar nodig bijsturen door extra maatregelen in te zetten (bijvoorbeeld puntenbehoud).	Corporaties	Corporaties

Afspraken voor 2026 - 2027 (wat doen we de komende 2 jaar om de ambitie in 2030 te behalen?)

	Afspraak	Betrokken partijen	Wie neemt initiatief?
	Beschikbaarheid		
8	We werken in 2026 gezamenlijk aan de uitwerking van de huisvestingsverordening met daarin de urgentieverordening. Hieruit volgt de urgentieregeling. Regionaal stemmen we dit af. Op lokaal niveau stemmen we het af met de huurdersorganisaties.	Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties	Gemeente
9	We betrekken huurdersorganisaties bij wijziging van beleid. We onderzoeken en implementeren andere contractvormen (zoals friendswonen) die kunnen bijdragen aan het beter benutten van de woningvoorraad. We betrekken huurdersorganisaties hierbij tijdig en actief zodat we hun advies kunnen meenemen in de besluitvorming.	Corporaties, gemeente, huurdersorganisatie	Corporaties



3 Kwaliteit & duurzaamheid



De corporaties willen bewoners een woning bieden met een lage energievraag. Daarom maken corporaties tempo met het verduurzamen van de woningvoorraad. De woningen krijgen betere isolatie en hernieuwbare energiebronnen. Ook zetten de corporaties in op meer wooncomfort. Samen zetten we in op energiebewust gedrag. We vinden het belangrijk om bij te dragen aan een leefbare wereld voor toekomstige generaties. Door klimaatverandering krijgen we steeds vaker te maken met hitte, droogte en wateroverlast. Samen 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. Dit door woningen te isoleren en te zorgen voor hernieuwbare energiebronnen. Waar mogelijk maken corporaties gebruik van biobased materialen. Door natuurinclusief te bouwen en klimaatadaptief te ontwikkelen dragen we bij aan een gezonde leefomgeving.

Welke opgaven zijn er?

- Bieden van comfortabele, toekomstbestendige woningen, met een lage energievraag.
- Aanpak en uitfasen E-, F- en G-labels volgens de Nationale Prestatieafspraken.
- Meer circulair bouwen, zoals biobased bouwen.
- Gezamenlijk onderzoeken van de kansen voor duurzame warmte per wijk. Dit zoals te benoemen in de Transitievisie Warmte en het warmteprogramma.
- Bijdragen aan het verminderen van de CO₂-uitstoot, het opwekken van hernieuwbare energie en aan aardgasvrije wijken in 2050.
- Actief bestrijden van energiearmoede.
- Bijdragen aan een klimaatadaptieve en natuurinclusieve ontwikkeling van woningen en hun omgeving.

Welke doorlopende langjarige afspraken maken we?

Verduurzamen

- De corporaties blijven woningen verduurzamen. Een onderdeel hiervan is ook het verbeteren van het binnenklimaat. Door deze maatregelen gaat het wooncomfort omhoog en de energievraag omlaag. Bovendien wordt de CO₂-uitstoot lager. Corporaties informeren partijen jaarlijks over stand van zaken.
- De corporaties investeren in het behoud van het vastgoed door de kwaliteit op peil te houden. Duurzaamheidsmaatregelen doen corporaties bij voorkeur samen met planmatig onderhoud of grootonderhoud. Bij renovatie krijgen de woningen een zo goed mogelijke isolatie (dak, vloer en muur). Bij het aardgasvrij maken van woningen passen corporaties nieuwe installaties toe. Het uitgangspunt is te werken naar minder warmteverlies gericht op de toekomstige warmtebron. De corporaties maken woningen klaar voor aansluiting op een duurzame warmtebron.
- In gemengde complexen (koop en huur) informeren we particuliere eigenaren over mogelijkheden om aan te sluiten bij verduurzaming. Voor eventuele subsidie verwijzen we ze door naar het Energiepunt van de gemeente.
- Door veranderde wet- en regelgeving voor zonnepanelen zijn corporaties terughoudend in het plaatsen ervan. Dit omdat het een financieel effect heeft voor huurders. We houden de ontwikkelingen in de gaten en maken aanvullende afspraken zodra er meer duidelijkheid is.

Warmtetransitie

- De gemeente heeft de regie in het proces van de warmtetransitie.
- Gemeente en corporaties werken samen bij de ontwikkeling en uitvoering van warmtewetten en andere duurzame oplossingen in de wijken waar corporaties bezit hebben. Dit gebeurt op basis van landelijke wetgeving met een vertaling richting lokaal beleid zoals het warmteprogramma en de wijkprogramma's/wijkaanpak. Hierbij betrekken we ook huurders door hen in ieder geval te informeren. Vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties sluiten aan bij diverse overleggen. Waar nodig volgt een adviesaanvraag richting de huurdersorganisaties.
- Corporaties, gemeente en netbeheerder zitten gezamenlijk aan tafel over de Uitvoeringsagenda Warmte (UAW).





Klimaatadaptatie

- 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 dieren die in de gebouwen wonen.
- Corporaties en gemeente hebben oog voor hittestress en het tegengaan daarvan. Bijvoorbeeld bij initiatieven van huurders om openbare ruimte in te zetten voor het tegengaan van hittestress. Het maakt niet uit of die ruimte daarbij eigendom is van de corporatie of de gemeente.
- Corporaties en gemeente koppelen de verduurzaming van woningen aan het vergroenen van de omgeving. Daarbij richten we ons vooral op gebieden binnen of rond de 'groenblauwe hoofdstructuur'(!) en op gebieden met hittestress. Dit houdt concreet in dat complexen en hun omgeving worden vergroend.
- Gemeente geeft uitvoering aan de 'uitvoeringsagenda Klimaat-adaptatie en natuur'. Hierin staan onder andere maatregelen om hittestress tegen te gaan en om natuur-inclusief te ontwikkelen (NIKA). Verder staan er maatregelen in om de groenblauwe hoofdstructuur te behouden en verder te verstevigen en om de biodiversiteit te versterken. Bij deze vier onderwerpen zijn gemeente en corporaties partners en trekken we gezamenlijk op in de ontwikkeling en uitvoering. De agenda loopt van 2024 tot 2027. Op deze manier zorgen we voor een integrale aanpak en een koppeling tussen woning en woonomgeving.
- Als onderdeel van verduurzaming kijken we op projectniveau of het mogelijk is om regenwater af te koppelen.

(!) De groenblauwe hoofdstructuur is een robuust en samenhangend netwerk van de belangrijkste groene (lanen, parken, bossen en natuurgebieden) en blauwe (beken, sprengen, weteringen en kanaal) elementen in de gemeente Apeldoorn. Dit netwerk vervult belangrijke functies op het gebied van klimaat, natuur, recreatie, gezondheid en identiteit.

Circulariteit

- Corporaties en gemeente houden bij projecten rekening met circulariteit.
- Waar mogelijk en passend maken corporaties gebruik van biobased materialen bij nieuwbouw en renovatie/verduurzaming bestaande bouw. Kosten en kwaliteit spelen hierbij ook een rol.

Nieuwbouw

- De gemeente stuurt op zoveel mogelijk duurzame nieuwbouw, bijvoorbeeld passief bouwen en nul op de meter (Omgevingsvisie). Corporaties bouwen zo energiezuinig mogelijk en minimaal op BENG-niveau.

Bewustwording

- Gemeente en corporaties werken samen aan bewustwording over energieverbruik en stimuleren duurzaam gedrag. We willen energiearmoede verminderen door huurders praktische bespaartips te geven, via voorlichting op websites en via het energieloket van de gemeente. Daarnaast zetten we energiecoaches van deA in voor alle huurders van de corporaties en energiecoaches van De Goede Woning voor hun huurders. De corporaties maken rechtstreeks afspraken met deA over de inzet van de energiecoaches bij huurders.



Afspraken voor 2026 - 2027 (wat doen we de komende 2 jaar om de ambitie in 2030 te behalen?)

	Afspraak	Betrokken partijen	Wie neemt initiatief?
1	We werken gezamenlijk aan het warmtenet Kerschoten.	Gemeente, corporaties, huurdersorganisaties	Gemeente
2	We werken gezamenlijk aan de energietransitie Loenen.	Gemeente, Veluwonen, huurdersorganisatie	Gemeente
3	We werken gezamenlijk aan energietransitie in De Maten.	Gemeente, corporaties, huurdersorganisaties	Gemeente
4	We organiseren in 2026 een structureel ambtelijk overleg. Dit over thema's als hittestress, klimaatadaptatie, tips voor gezonde leefomgeving in huis, energiebespaartips en initiatieven zoals de tegeltaxi.	Corporaties, gemeente, huurdersorganisaties, deA	Gemeente
5	deA geeft vanaf 2026 aan huurders ook advies over hoe om te gaan met hittestress.	Gemeente en corporaties, deA	Gemeente
6	We onderzoeken bij initiatieven voor woningverduurzaming of een koppeling met het vergroenen van de openbare ruimte mogelijk en passend is.	Gemeente en corporaties	Gemeente





4

Veerkracht

Iedereen wil graag prettig kunnen wonen. Tegelijkertijd neemt het aantal kwetsbare bewoners in sociale huurwoningen toe. Een groeiend deel daarvan is niet zelfredzaam. Op plekken waar deze bewoners samenwonen staan de veerkracht en de leefbaarheid onder druk. Er is meer overlast en onveiligheid, vooral in buurten met veel sociale huurwoningen.

Voor buurten waar de veerkracht onder druk staat, maken we een vitaliteitsagenda of buurtaanpak. Daarbij streven we naar een gemengd woningaanbod in elke wijk.

Sommige bewoners hebben extra ondersteuning nodig om goed te kunnen wonen. Met programma's als 'Welkom in de wijk', 'Wonen met kansen' en de Opstapregeling helpen we huurders bij de start. Of als het even niet lukt. Zo houden zij grip op hun woonsituatie. Omdat veilige en veerkrachtige buurten belangrijk zijn, werken we intensief samen. We treden samen op bij woningoverlast, woonfraude en hennepeteelt. Ook dragen we bij aan gemengde, veerkrachtige wijken. Dit doen we door een evenwichtige toewijzing van (sociale) huurwoningen aan reguliere huurders en aandachtsgroepen en door huurprijddifferentiatie. We stemmen dit op wijk- en buurniveau met elkaar af, geheel volgens de vitaliteitsagenda's.

Waar staan we in 2030?

Inwoners voelen zich thuis in de wijk. Een wijk die schoon, heel, veilig is en waar het prettig wonen is met ruimte 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. Indien nodig, springen we bij.
- Goed onderhouden woningen en een uitnodigende openbare ruimte.

Welke doorlopende langjarige afspraken maken we?

- We zorgen voor de buurten wijken en dorpen waar de veerkracht onder druk staat voor een gemeenschappelijk doel: waar staat de buurt, wijk of dorp over 5 tot 10 jaar?
- De gebiedsopgave wonen is onderdeel van de vitaliteitsagenda's die we uitwerken.
- Participatie betekent: samen met bewoners concrete plannen maken voor straat, buurt of dorp. Of bewoners stimuleren en ondersteunen om zelf initiatieven op te zetten. Waar nodig leggen we de doelen en afspraken vast in een vitaliteitsagenda voor het gebied. Ontmoeting is een voorwaarde voor behoud en verbetering van de leefbaarheid en veerkracht in de wijk. We streven naar behoud van de huidige ontmoetingsplekken en stimuleren (initiatieven voor) nieuwe plekken. Daarbij gaat het niet alleen om de daadwerkelijke plekken. Vooral de manier waarop we ontmoeting inregelen en faciliteren is van belang.
- Welkom in de wijk, het zorgen voor 'een zachte landing' en via de Opstapregeling helpen we nieuwe bewoners eventueel op weg in de buurt en in de wijk.
- We 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 corporaties zetten zich hiervoor in.
- Gemeente, corporaties en welzijnspartijen werken met elkaar aan de veerkracht en vitaliteit. Dit is geborgd in het strategisch overleg Veerkracht, dat we op directieniveau voeren.



Afspraken voor 2026 - 2027 (wat doen we de komende 2 jaar om de ambitie in 2030 te behalen?)

	Afspraak	Betrokken partijen	Wie neemt initiatief?
1	We hebben aandacht voor kwetsbare buurten. Hier zetten we samen met welzijnsorganisaties meer in op veerkracht vanuit de vitaliteitsaanpak, met vitaliteitsagenda's en een buurtaanpak. Ook blijven we werken aan de afspraken uit lopende én afgeronde vitaliteitsagenda's.	Gemeente en corporaties	Gemeente (vitaliteitsagenda's) Corporaties (buurtaanpak)
2	We maken afspraken over de transitie beschermd wonen naar beschermd thuis in relatie tot veerkracht. Hierbij houden we rekening met mensen die al in de wijk wonen.	Gemeente en corporaties	Gemeente
3	We maken afspraken over het waarborgen van de leefbaarheid en brandveiligheid in hoogbouwcomplexen als het gaat om scootmobielen.	Gemeente en corporaties	Corporaties
4	We verkennen hoe en waar we ontmoeting tussen bewoners kunnen stimuleren. Bijvoorbeeld door het creëren van ontmoetingsplaatsen of het toepassen van ontwerpprincipes voor ontmoeten in nieuwbouw. Ook kijken we naar het inzetten van openbaar groen voor ontmoetingen in de buitenruimte. We laten welzijnsorganisaties hierbij aanhaken.	Gemeente en corporaties	Gemeente
5	We zorgen bij nieuwbouw voor een evenwichtige verdeling tussen de verschillende huurprijsklassen. Dit ter bevordering van de leefbaarheid en veerkracht.	Corporaties	Corporaties
6	We maken afspraken over een evenwichtige spreiding van aandachtsgroepen. Dit draagt bij aan gemengde, veerkrachtige wijken met een goede verdeling tussen reguliere huurders en aandachtsgroepen.	Gemeente en corporaties	Corporaties





5 Wonen en zorg

Steeds meer huurders hebben een zorg- of ondersteuningsvraag. Denk aan ouderen, mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, psychische kwetsbaarheid of een achtergrond in de maatschappelijke of vrouwenopvang. Langer of weer zelfstandig wonen is mogelijk als de woning of woonomgeving dit toelaten. De vraag naar passende woonvormen voor deze aandachtsgroepen groeit. In Apeldoorn zoeken we gezamenlijk naar de goede oplossing om én meer mensen te laten wonen in een reguliere woning én ze daarbij passende zorg te kunnen bieden vanuit zorgaanbieders.

In de Regionale Woondeal 2.0 is als bijlage een afsprakenkader ouderenhuisvesting opgenomen. Dit is de basis voor de afspraken rondom ouderen, waar we in de prestatieafspraken concrete afspraken over maken. Ook mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang, vrouwenopvang, beschermd wonen en intramurale geestelijke gezondheidszorg hebben behoefte aan passende woonvormen. Veranderingen in financiering en capaciteit vragen om een nieuwe manier van organiseren van de zorg. Adequate zorg en begeleiding is een vereiste.

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. Er is een groeiende groep ouderen die behoefte heeft aan nieuwe, eventueel geclusterde, woonzorgvormen met aandacht voor gezamenlijkheid en veiligheid.
- Zorgpartijen zien in de nabije toekomst problemen rondom het leveren van zorg. Er is 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 (woonzorgzones).

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 gebruikmaken 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).

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, de afbouw startte in 2025. De periode van afbouw is tien jaar.
- Randvoorwaarden als 24/7 ondersteuning op afroep en een vangnetvoorziening zijn regionaal geborgd voor inwoners die vanuit een instelling een stap naar zelfstandig wonen maken.
- Bij het tempo van afbouw van beschermd wonen houden we rekening met de slaagkansen van andere 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 Housing First geven hier in Apeldoorn vorm aan.

Welke doorlopende langjarige afspraken maken we?

Wonen en zorg voor ouderen

- We trekken gezamenlijk op rondom het vaststellen van woonzorgzones. De gemeente neemt hierin het voortouw.
- We bouwen levensloopbestendige sociale huurwoning die rollator toegankelijk zijn. Zo zijn ze geschikt voor verschillende doelgroepen.
- We stimuleren de doorstroom van ouderen naar een kleinere, comfortabele woning.
- De corporaties voegen tot 2030 100 tot 150 geclusterde woningen ⁽²⁾ toe (nieuwbouw en bestaande bouw), met name in woonzorgzones.
- In samenwerking met zorgpartijen is er een duurzame vangnetconstructie voor mensen die uitstromen uit beschermd wonen. Zo is er een plek waar mensen naartoe (terug) kunnen als zelfstandig wonen echt niet blijkt te gaan.
- In geclusterde woonvormen kunnen de corporaties zorgen voor ontmoetingsruimtes. Dit in overleg met de gemeente en de zorg- en welzijnspartners. De corporaties houden hier rekening mee in de nieuwbouwplannen. Als verhuurder faciliteren de corporaties de ontmoetingsruimte, maar ze organiseren de activiteiten niet. De ruimte is bij voorkeur flexibel inzetbaar, zodat deze later kan worden omgebouwd tot woning.

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 transitie van beschermd wonen naar beschermd thuis.
- We monitoren met elkaar wat de stand van zaken is rondom de behoefte aan woningen voor deze aandachtsgroepen.
- Corporaties spelen actief in op de ontwikkelingen op gebied van wonen en zorg. Daarbij wordt het scheiden van wonen en zorg als een belangrijk uitgangspunt voor de toekomst gezien. Voor het daadwerkelijk realiseren hiervan is de medewerking en samenwerking met de gemeente onmisbaar, zowel in beleid als in de uitvoering (zoals bij wijziging van bestemmingsplannen). De gemeente draagt hier graag aan bij.

⁽²⁾ Definitie van geclusterde woning. Uit: Handreiking geclusterd 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 2026 - 2027 (wat doen we de komende 2 jaar om de ambitie in 2030 te behalen?)

	Afspraak	Betrokken partijen	Wie neemt initiatief?
1	We maken deze prestatieafspraken bekend in 2026 bij zorg- en welzijnspartijen. We gaan met deze partijen in gesprek met als doel om gezamenlijke afspraken op het gebied van wonen en zorg te maken.	Gemeente, corporaties, welzijnspartijen en zorgaanbieders	Gemeente
2	We stellen met elkaar vast dat er meer vraag is naar sociale huurwoningen dan het aantal dat op jaarbasis beschikbaar komt. We zien dat het aantal regulier woningzoekenden toeneemt en ook het aantal te huisvesten aandachtsgroepen neemt naar verwachting toe. In 2026 voeren gemeente, woningcorporaties en provincie verder overleg over de urgentieverordening, de urgentieregeling en de regionale fair share-afspraken. Deze gesprekken hebben logischerwijs nog niet geleid tot een nieuw kader. Daarom spreken partijen af de huidige prestatieafspraken in relatie tot het huisvesten van aandachtsgroepen en urgentieregeling voor 2026 te continueren. Partijen spreken daarom het volgende specifiek af over het huisvesten van aandachtsgroepen: - In 2026 continueren partijen de bestaande afspraken zoals vastgelegd in de prestatieafspraken 2024-2025 voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Dit betekent dat de corporaties maximaal 100 woningen beschikbaar stellen voor opstapstapregeling. Maximaal 10 woningen worden beschikbaar gesteld voor Housing First. Housing First maakt onderdeel uit van het aantal opstapwoning. - Zijn de nieuwe huisvestingsverordening, urgentieregeling en fair share-afspraken definitief? Dan stellen partijen een addendum op met daarin de afspraken voor het huisvesten van aandachtsgroepen vanaf dat moment. - In aanloop naar de nieuwe urgentieverordening spreken partijen met elkaar af dat minimaal 70% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt toegewezen aan regulier woningzoekenden. Maximaal 30% van de jaarlijkse mutaties wordt toegewezen aan aandachtsgroepen (inclusief statushouders). Partijen zijn zich ervan bewust dat het aantal vrijkomende woningen niet voldoende is en waken ervoor dat in de laagste huurprijscategorieën voldoende woningen beschikbaar blijven voor reguliere woningzoekenden. - We monitoren de voortgang van de huisvesting van aandachtsgroepen. Ook spreken we af om elk kwartaal gezamenlijk de stand van zaken te evalueren en waar nodig bij te sturen.	Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties	Corporaties en gemeente
3	We onderschrijven dat voor het huisvesten van aandachtsgroepen ook andere verhuurders van sociale huurwoningen dan de VSW-corporaties hierin een opgave hebben. Per 2026 spant de gemeente zich daarom in om andere (particuliere) verhuurders te betrekken om bij te dragen aan de huisvesting van aandachtsgroepen.	Gemeente	Gemeente
4	We hebben in 2026/2027 de urgentieverordening vastgesteld. Hierin is de urgentie voor de aandachtsgroepen geregeld.	Gemeente en corporaties	Gemeente
5	We actualiseren de opstapregeling. Dit naar aanleiding van de uitgevoerde evaluatie en in samenhang met de nog op te stellen urgentieregeling.	Gemeente en corporaties	Gemeente
6	We maken in 2026 afspraken over hoe omwonenden begeleidende instanties van aandachtsgroepen kunnen bereiken in geval van calamiteiten.	Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties	Gemeente
7	De gemeente neemt in 2026 het initiatief om samen met corporaties, zorgaanbieders en andere belanghebbenden woonzorgzones te bepalen.	Gemeente, corporaties en zorgpartijen	Gemeente

Geplande nieuwbouw

		aantal	Start bouw	Oplevering
Ons Huis	HTS locatie	20*		2026
De Goede Woning	Deventerstraat	63	2025	2026
De Goede Woning	Salland	64	2025	2026
De Goede Woning	Steenbeek	17	2025	2026
de Woonmensen	Laan van Zodiac (woonwagens en standplaatsen)	6	2026	2026
Totaal		170		
De Goede Woning	Veldhuis, Molenstraat centrum	60	2025	2027
De Goede Woning	H-flats	75	2026	2027
de Woonmensen	Koldewijn	29	2026	2027
de Woonmensen	Rotij Terwoldseweg 5	24	2026	2027
Ons Huis	Kayersmolen Noord fase A	30	2026	2027
de Woonmensen	Kayersmolen Noord fase A	50	2026	2027
Veluwonen	Uddel (De Heegde)	12	2026	2027
Veluwonen	Klarenbeek (Doorvaart fase 3)	8	2026	2027
Veluwonen	Hoenderloo	3	2026	2027
Veluwonen	Klarenbeek (ontwikkellocatie Korenbloem)	34	2026	2027
Veluwonen	Wenum Wiesel (ontwikkellocatie Kuikenboerderij)	10	2026	2027
Totaal		335		

*waarvan 3 middenhuur woningen

