



Jaarschijf 2026



Prestatieafspraken Oldebroek



Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Een toegankelijke woningvoorraad	4
2. Betaalbare woonlasten	6
3. Duurzaamheid	7
4. Huisvesting en begeleiding specifieke doelgroepen	9
5. Wonen, welzijn en zorg	10
6. Leefbare en inclusieve buurten	11
Bijlage I: Ondertekening Jaarschijf 2026 Prestatieafspraken Oldebroek	13
Bijlage II: Woondeal-afspraken gemeente Oldebroek binnen de regio Noord-Veluwe	14

Inleiding

De prestatieafspraken van de gemeente Oldebroek, deltaWonen, Omnia Wonen, Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen en Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen zijn vastgelegd in de Raamovereenkomst Prestatieafspraken (2023-2028) en jaarschijven. In deze uitvoeringsgerichte jaarschijf 2026 zijn concrete doelen en afspraken over de bijdragen van de partijen aan de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente Oldebroek opgenomen.

Samen dragen we zorg voor een geschikte woonomgeving en voldoende passende en betaalbare huurwoningen op de Oldebroekse woningmarkt, zodat woningzoekenden een sociale huurwoning kunnen vinden die bij hun inkomen en persoonlijke situatie past. In de uitvoering daarvan is partnerschap en goede samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties van groot belang.

Beleids- en wetswijzigingen

De woningmarkt is volop in beweging. We gebruiken de jaarschijven de komende jaren om lokaal verbinding te leggen met de nationale programma's, capaciteit van ondersteuning en middelen van de Rijksoverheid en provincie Gelderland te benutten, en de meerjarige afspraken in de raamovereenkomst te toetsen aan de actualiteit.

Het bovenstaande kan gevolgen hebben voor de geformuleerde ambities en doelen alsmede de haalbaarheid ervan. Indien blijkt dat bestaande ambities en afspraken niet meer

passen bij de opgaven of behoeften, of niet meer haalbaar blijken te zijn, treden we in overleg over mogelijke oplossingen. De publiekrechtelijke omgeving van deze afspraken leidt uiteraard ook tot een voorbehoud dat de prestatieafspraken (raamovereenkomst en jaarschijven) moeten worden bijgesteld als gevolg van beleids- of wetswijzigingen en financiële mogelijkheden.

Woondeal

De voorgenomen woningtoevoegingen zijn vastgelegd in de Woondeal Noord -Veluwe, welke in 2025 is geactualiseerd en tot 2035 loopt. In bijlage II zijn de Woondealafspraken weergegeven.

Monitoring

De realisatie van de prestatieafspraken (raamovereenkomst en jaarschijven) worden twee keer per jaar gemonitord. In het bestuurlijk overleg dat plaatsvindt in het voorjaar evalueren we de uitvoering van de jaarschijf van het voorgaande jaar en sturen we op een goede uitvoering van de jaarschijf van het betreffende jaar. Als één van de betrokken partijen meent dat de afspraken in de jaarschijf 2026 gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid of onbillijkheid te voorkomen. Tussentijdse bijstelling van afspraken is mogelijk als betrokken partijen hiermee instemmen.

Leeswijzer

De thema's in de jaarschijf van 2026 komen overeen met de raamovereenkomst zodat alle alle onderwerpen uit de raamovereenkomst in de jaarschijf behandeld worden. Ook zijn er randvoorwaarden voor de samenwerking opgenomen:

- *Hoofdstuk 1 - Toegankelijke woningvoorraad*
Nieuwbouw, aankoop, verkoop, en sloop
- *Hoofdstuk 2 - Betaalbare woonlasten*
Gematigd huurbeleid, minimabeleid en schuldhulpverlening, preventie en vroegtijdige signalering van huurachterstanden en ondersteuning bij energiearmoede
- *Hoofdstuk 3 – Duurzaamheid*
Verduurzaming bestaande voorraad, duurzame nieuwbouw, transformatie en onderhoud en klimaatadaptatie
- *Hoofdstuk 4 - Huisvesting en begeleiding specifieke doelgroepen*
Balans regulier en urgent, jongeren, statushouders en woonwagenbewoners
- *Hoofdstuk 5 - Wonen, welzijn en zorg*
Langer zelfstandig thuis wonen, toewijzen van aangepaste woningen, doorstroming en specifieke (tussen)woonvormen
- *Hoofdstuk 6 - Leefbare en inclusieve buurten*
Investeren in de woning én woonomgeving, aanpak woonfraude en overlastveroorzakers
- *Hoofdstuk 7 – Randvoorwaarden*
Samenwerking

De afspraken zijn meetbaar en haalbaar gemaakt. Ook is opgenomen wie de actie gaat uitvoeren: de actiehouders waarvan één de trekker is (dikgedrukt). Zo zorgen we voor een inzichtelijke en uitvoerbare jaarschijf voor 2026.

1. Een toegankelijke woningvoorraad

Wij doen ons best voor voldoende sociale huurwoningen en goede toegang tot de sociale huursector. Onze inspanningen richten zich de komende jaren met name op het versneld uitbreiden van de woningvoorraad en een variatie aan woningtypen binnen de sociale huurwoningvoorraad. Hiermee willen we de wacht-, zoek- en inschrijftijden voor sociale huurwoningen verkleinen. Ook focussen we ons op het stimuleren en faciliteren van doorstroming, het passend toewijzen aan verschillende doelgroepen, betaalbare woonlasten. De voorgenomen in- en uitbreidingsplannen zijn onderdeel van de Woondeal, welke in 2025 is geactualiseerd. In bijlage II zijn de gemaakte woningbouwafspraken op de Noord-Veluwe en specifiek voor de gemeente Oldebroek weergegeven.

Nr.	Locatie	Trekker (vetgedrukt) en actiehouders	Afspraak
1.1	Vergroten sociale woningvoorraad Inzet op versneld wonen	deltaWonen en gemeente	deltaWonen bouwt conform de Woondeal en het daaraan verbonden afsprakenkader ouderenhuisvesting. De voortgang, prioritering, mogelijke versnelling en realisatie wordt besproken en gemonitord in het projectenoverleg. De gemeente zorgt voor verslaglegging en deltaWonen levert daarvoor input. Naar verwachting worden er in 2026 38 woningen (Mariënrade en Meidoornstraat) opgeleverd.
1.2	Vergroten sociale woningvoorraad Inzet op versneld wonen	Gemeente en Omnia Wonen	Omnia Wonen bouwt conform de Woondeal en het daaraan verbonden afsprakenkader ouderenhuisvesting. De voortgang, prioritering en realisatie wordt besproken en gemonitord in het projectenoverleg. De gemeente zorgt voor verslaglegging en Omnia Wonen levert daarvoor input. Naar verwachting worden er in 2026 3 woningen (maatwerkwoningen) opgeleverd.
1.3	Vergroten sociale woningvoorraad Inzet op versneld wonen	Gemeente , deltaWonen en Omnia Wonen	In 2026 onderzoekt de gemeente welke extra financiële mogelijkheden de realisatiestimulans kan bieden om de betaalbaarheidsambitie uit de Woondeal te behalen.
1.4	Vergroten sociale woningvoorraad Inzet op versneld wonen	Gemeente , deltaWonen en Omnia Wonen	Gemeente, deltaWonen en Omnia Wonen onderzoeken in 2026 mogelijkheden voor de toevoeging van woningen in het middenhuursegment.
1.5	Vergroten sociale woningvoorraad Inzet op versneld wonen	deltaWonen , gemeente en Omnia Wonen	Samen werken we aan het beter benutten van de bestaande voorraad voor eenpersoonshuishoudens. De pilot woningdelen (op basis van intermediaire kamergewijze verhuur) wordt uitgevoerd met één woning in Oldebroek en één woning in Wezep en eind 2026 wordt de pilot geëvalueerd. Met de opgedane ervaring worden verdere afspraken gemaakt en het woningdeelaanbod mogelijk verder uitgebreid.
1.6	Accent nieuwbouw op levensloopgeschikte woningen voor kleine huishoudens en bijzondere woonvormen	deltaWonen, gemeente en Omnia Wonen	Omnia Wonen en deltaWonen zijn de preferente partner voor het bouwen van sociale huurwoningen en worden actief in contact gebracht met partijen die sociale huur moeten/willen bouwen. Marktpartijen bouwen conform Woondeal in nieuwbouwprojecten gemiddeld 33% sociale huur en worden gevraagd woningen te realiseren die aansluiten bij de ProductMarktCombinaties (PMC's) van woningcorporaties.

1.7	Gematigd verkoopbeleid en sloop	deltaWonen en Omnia Wonen	<ul style="list-style-type: none"> - deltaWonen is voornemens om in 2026 0 woningen te slopen - Omnia Wonen is voornemens om in 2026 28 woningen te slopen in verband met het sloop-/nieuwbouwproject Hollanderstraat-Spronksweg
1.8	Gematigd verkoopbeleid en sloop	deltaWonen en Omnia Wonen	deltaWonen en Omnia Wonen zijn voornemens om in 2026 0 woningen te liberaliseren bij mutatie
1.9	Gematigd verkoopbeleid en sloop	deltaWonen en Omnia Wonen	<ul style="list-style-type: none"> - deltaWonen verkoopt naar verwachting gemiddeld 0 - 5 woningen per jaar bij mutatie - Omnia Wonen verkoopt naar verwachting gemiddeld 10 woningen per jaar bij mutatie
1.10	Grondprijzen en aankoop	Gemeente, deltaWonen en Omnia Wonen	Om de doorlooptijd te verkorten wordt een basis koop-realisatieovereenkomst door de gemeente opgesteld en met deltaWonen en Omnia Wonen afgestemd.

2. Betaalbare woonlasten

Als huurdersorganisaties, woningcorporaties en gemeente zien we dat in 2026 de woonlasten voor veel huishoudens een zware financiële opgave zijn, mede door invloed van de stijgende (energie)prijzen, inflatie en afnemende koopkracht. Het voorkomen van financiële problemen van huurders zien wij dan ook als een belangrijke en gezamenlijke opgave. Gezamenlijk spannen wij ons maximaal in om de woonlasten van huurders betaalbaar te houden en schuldenproblematiek zoveel als mogelijk te voorkómen. Problemen van huurders willen wij daarnaast vroegtijdig signaleren en actief oppakken. Rode draad in de bovengenoemde aanpak is een goede lokale samenwerkingsstructuur waarbij schuldhulpverlening wordt betrokken. Goede communicatie naar de bewoners zien we daarbij als een belangrijke succesfactor.

Nr.	Locatie	Trekker (vetgedrukt) en actiehouders	Afspraak
2.1	Gematigd huurbeleid	Omnia Wonen, SHOW	Omnia Wonen past inkomensafhankelijke huurverhoging toe binnen de geldende wet- en regelgeving om huurders met een hoger inkomen een reële huurprijs te laten betalen en doorstroming te bevorderen. De inkomsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging komen ten goede aan de primaire doelgroep. De jaarlijkse huurverhoging, inclusief de toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging, is onderwerp van overleg tussen Omnia Wonen en de SHOW. De gemeente wordt over de uitkomst van dit overleg jaarlijks geïnformeerd.
2.2	Gematigd huurbeleid	deltaWonen, CBR	DeltaWonen past inkomensafhankelijke huurverhoging toe binnen de geldende wet- en regelgeving om huurders met een hoger inkomen een reële huurprijs te laten betalen en doorstroming te bevorderen. De inkomsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging komen ten goede aan de primaire doelgroep. De jaarlijkse huurverhoging, inclusief de toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging, is onderwerp van overleg tussen deltaWonen en de CBR. De gemeente wordt over de uitkomst van dit overleg jaarlijks geïnformeerd.
2.4	Gematigd huurbeleid	deltaWonen en Omnia Wonen	Omnia Wonen en deltaWonen verhuren tenminste 70% van de sociale huurvoorraad met een huur tot de 2e aftoppingsgrens aan hun primaire doelgroep.
2.5	Gematigd huurbeleid	deltaWonen en Omnia Wonen	Omnia Wonen en deltaWonen wijzen tenminste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens toe aan corporatiedoelgroepen. Maximaal 15% van de vrijkomende woningen kan worden toegewezen aan inwoners met middeninkomens.
2.6	Minimabeleid en schuldhulpverlening Preventie en vroegtijdige signalering van huurachterstanden Ondersteuning bij energiearmoede Verduurzaming bestaande voorraad	Gemeente, SHOW en CBR	De gemeente heeft verschillende voorzieningen en diensten voor inwoners en informeert de SHOW en CBR daar in ieder geval bij wijzigingen actief over. De SHOW en CBR wijzen huurders actief op landelijke en gemeentelijke regelingen zoals: - Inkomensondersteuning: bij huurachterstanden en mogelijkheden voor het treffen van betalingsregelingen met deltaWonen en Omnia Wonen. - Duurzaamheidsloket: diensten van de energiecoaches en tuincoaches en promotie over vergroening en ontstening van tuinen.

3. Duurzaamheid

In 2050 wil de gemeente Oldebroek klimaatneutraal zijn. Daarbij hoort een CO2-neutrale woningvoorraad. Onder CO2-neutraal verstaan we het terugdringen tot niet meer gebruiken van fossiele brandstoffen, het opwekken en gebruiken van duurzame energie, het terugdringen van het verbruik van energie ('trias energetica'), maar ook het hergebruik van materialen. Bij verduurzaming van de woningvoorraad richten we op het verbeteren van de energiezuinigheid, het comfort van de woning en duurzame energieopwek. Dit wel met oog voor de betaalbaarheid voor huurders. Op het gebied van verduurzaming en energiebesparing zien wij ook een rol voor de huurders zelf weggelegd en werken we gezamenlijk aan een energiebewust Oldebroek. Bij verduurzaming en het toevoegen van woningen hebben wij ook oog voor netcongestie. Wij werken hierbij zoveel mogelijk met de maatregelen uit het Actieplan Netcongestie Gelderland.

Hoewel energieverbruik de komende jaren één van de belangrijkste aandachtspunten voor ons is, hebben wij ook aandacht voor klimaatadaptatie, het vergroten van de biodiversiteit, circulariteit en hittestress.

Nr.	Locatie	Trekker (vetgedrukt) en actiehouders	Afspraak
3.1	Verduurzaming bestaande voorraad	Omnia Wonen	Omnia Wonen is voornemens om in 2026 bij 88 woningen isolatiemaatregelen te treffen, waaronder ook woningen met EFG labels. Deze verbeteringen brengen geen huurverhoging tot stand. Projecten: H. Aartsweg eo, Leliestraat eo, Anjerstraat eo. Eventuele spijtoptanten worden hierbij meegenomen. Omnia Wonen biedt ook eigenaren van koopwoningen in dezelfde straten de mogelijkheid om mee te doen met de isolatiemaatregelen.
3.2	Verduurzaming bestaande voorraad	deltaWonen	deltaWonen voert in 2026 bij de volgende projecten verduurzamings-en verbeteringsmaatregelen uit: Imkersweg, Klompenmakersweg en Vinkenhof/ Mezenhof, totaal 23 woningen voor het wegwerken van EFG labels. DeltaWonen biedt ook eigenaren van koopwoningen in dezelfde straten de mogelijkheid om mee te doen met de isolatiemaatregelen.
3.3	Verduurzaming bestaande voorraad	deltaWonen en Omnia Wonen	In 2026 gaan deltaWonen en Omnia Wonen verder met uitfaseren van geisers en gaskachels. Bij woningen waar voorlopig nog geen (hybride) warmtepomp komt, wordt een HR+ketel geplaatst.
3.4	Duurzame nieuwbouw, transformatie en onderhoud	Gemeente, deltaWonen	Voor de bescherming en het behoud van beschermde dieren- en plantensoorten, ontwikkelt de gemeente een Soorten Management Plan (SMP). Hierbij wordt samenwerking gezocht met de betrokkene vanuit deltaWonen die hier in Kampen en Zwolle ervaring mee heeft opgedaan.
3.5	Duurzame nieuwbouw	Gemeente, deltaWonen en Omnia Wonen	Bij het bouwen van nieuwe woningen houden woningcorporaties rekening in de plannen met actieplan Netcongestie Gelderland: Netbewuste woningbouw; In alle gevallen wordt de netbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken bij de woning(ver)bouwplannen.
3.6	Klimaatadaptatie	Gemeente, deltaWonen en Omnia Wonen	Om hittestress terug te dringen en de leefbaarheid op hete dagen te verbeteren, gaan we actief opzoek naar mogelijkheden zoals het plaatsen van zonneschermen (alleen bij nieuwbouw, niet bij bestaande bouw), bewustwording over de bijdrage van minder versteende tuinen en maken daar verdere afspraken over.

3.7	Klimaatadaptatie	Gemeente, deltaWonen en Omnia Wonen, SHOW en CBR	Als de gemeente werkzaamheden uitvoert in een straat of wijk waarbij de mogelijkheid wordt aangeboden aan bewoners om af te koppelen wordt dit (voor zover van toepassing op corporatiebezit) ondersteund door Omnia Wonen of deltaWonen en door de SHOW of de CBR gepromoot. Waar de gemeente enkel de voorste dakoppervlakken aanbiedt zorgen de corporaties er voor dat bij geïnteresseerde huurders waar mogelijk ook de achterste daken en schuurtjes afgekoppeld worden. In 2026 wordt gezamenlijk onderzoek gedaan naar bespaartips en subsidiemogelijkheden.
-----	------------------	--	--

4. Huisvesting en begeleiding specifieke doelgroepen

In de gemeente Oldebroek streven wij ernaar om alle huishoudens die aangewezen zijn op de sociale woningvoorraad een passende woning te bieden. Voor elk van deze doelgroepen zetten wij ons in om passend en betaalbaar woonaanbod beschikbaar te stellen. Voor urgentie en voorrang is de geldende Huisvestingsverordening leidend.

Nr.	Locatie	Trekker (vetgedrukt) en actiehouders	Afspraak
4.1	Balans tussen regulier en urgent	Gemeente, deltaWonen en Omnia Wonen	Conform huisvestingsverordening stellen Omnia Wonen en deltaWonen 30% van de mutaties beschikbaar aan aandachtsgroepen. De 30% is onderverdeeld in: Maximaal 20% van de mutaties (toegevoegde nieuwbouw zien wij als mutatie) wordt toegewezen aan statushouders. De overige 5% is voor de centrale uitgang en de andere 5% voor de overige urgenten. Als een wijk of buurt onvoldoende draagkracht heeft of wanneer op woningniveau niet de juiste kwalitatieve match gemaakt kan worden, gaan we daar in het structureel overleg over in gesprek.
4.2	Jongeren	Gemeente, deltaWonen en Omnia Wonen	Dit jaar wordt 1 woning toegevoegd aan het woningaanbod voor Kansrijk Wonen.
4.3	Statushouders	Gemeente	De gemeente is verantwoordelijk voor huisvesting van statushouders. De gemeente neemt regie in het gesprek en monitoring van de huisvesting van statushouders en gaat pro-actief opzoek naar alternatieve oplossingen voor huisvesting van statushouders die niet geplaatst kunnen worden in de afgesproken 20% van de mutaties. Wanneer de gemeente zelf statushouders huisvest met een huurovereenkomst met een looptijd vanaf 2 jaar, draagt de gemeente er zorg voor dat deze mensen ingeschreven worden als woningzoekenden zodat zij zelf actief kunnen reageren op andere woningen.
4.4	Statushouders	Gemeente, deltaWonen en Omnia Wonen	Alleenstaande statushouders worden bij voorkeur gehuisvest in een kleine woning (maximaal 2 slaapkamers) en krijgen bij gezinshereniging voorrang voor een grote woning (tenminste 3 slaapkamers). Hiervoor is de pilot woningdelen in 2025 opgestart en wordt in 2026 tot uitvoering gebracht. Monitoring van de pilot woningdelen vindt twee keer per jaar in het BO plaats.
4.5	Statushouders	Gemeente, deltaWonen en Omnia Wonen	Gezamenlijk maken we werkafspraken waarin wordt vastgelegd hoe om te gaan met huurverlaging om statushouders te kunnen huisvesten.
4.6	Woonwagenbewoners	Gemeente, deltaWonen en Omnia Wonen	De gemeente ontwikkelt het woonwagenstandplaatsenbeleid en maakt hier in 2026 verdere uitvoeringsafspraken met deltaWonen en Omnia Wonen over.

5. Wonen, welzijn en zorg

Voor wonen en zorg geldt zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen, ook wanneer er sprake is van een zorgvraag. In een omgeving met aandacht voor welzijn en ontmoeting, en ondersteuning vanuit het eigen netwerk. Het afsprakenkader ouderenhuisvesting binnen de Woondeal formuleert de regionale en lokale opgave voor de huisvesting van ouderen in 2022-2030. Het bouwen van woningen vraagt ook focus op het bouwen aan gemeenschappen. In een gemeenschap kijken mensen naar elkaar om en dat is van groot belang. Eenzaamheid is een vraagstuk van deze tijd, in alle leeftijdsgroepen. Woonvormen waar je met en zonder zorg kunt wonen, waar fysieke ruimte is voor ontmoeting, waar professionele zorg aanvullend beschikbaar is als de zorgvraag toeneemt. De nabijheid van primaire voorzieningen en inrichting van de fysieke leefomgeving zijn belangrijke elementen.

Nr.	Locatie	Trekker (vetgedrukt) en actiehouders	Afspraak
5.1	Langer zelfstandig thuis wonen	Gemeente, deltaWonen en Omnia Wonen, SHOW en CBR	OmniaWonen en deltaWonen zetten zich in voor vorming van samen redzame gemeenschappen door het realiseren van en faciliteren in ontmoetingsruimten. Gemeente en huurdersorganisaties stimuleren de vorming van samen redzame gemeenschappen en het gebruik van ontmoetingsruimten. Een plan voor ingebruikname van de bestaande ontmoetingsruimte in Overdebeke in Oldebroek wordt nader uitgewerkt en de nieuwe ontmoetingsruimte aan de Meidoornstraat in Wezep wordt gerealiseerd.
5.2	Langer zelfstandig thuis wonen en toewijzen van aangepaste woningen en doorstroming	Gemeente, deltaWonen en Omnia Wonen, SHOW en CBR	De regionale pilots bezettingsnorm, doorstroomvoorrang en verhuiscoaches continueren totdat de nieuwe huisvestingsverordening, waar de pilots vaste werkwijze door worden, wordt vastgesteld. Na vaststelling bepalen we gezamenlijk de werkwijze en eventuele vervolgacties voor deltaWonen, Omnia Wonen, SHOW, CBR en gemeente. Hierbij worden ook mogelijkheden onderzocht voor de inzet van extra financiële prikkels zoals huurgewenning (deltaWonen) en meeneemhuur (Omnia Wonen) om doorstroming te bevorderen.
5.3	Specifieke (tussen)woonvormen	Gemeente, deltaWonen en Omnia Wonen	Ten aanzien van de realisatie van geclusterde woningen en zorgwoningen uit het afsprakenkader ouderenhuisvesting worden landelijk afspraken gemaakt over de randvoorwaarden, zoals financiering van en inzet op welzijn, ontmoeting en begeleiding van deze doelgroepen. De landelijke afspraken bieden de basis voor het maken van lokale afspraken.

6. Leefbare en inclusieve buurten

Wij streven naar een leefbare en inclusieve gemeente Oldebroek waar inwoners ongeacht hun leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen en hulpvraag een plek hebben en kunnen meedoen in de samenleving. Samen zien we het belang van leefbare en inclusieve wijken, buurten, straten en complexen waar bewoners goed en prettig wonen. Daarom zetten we ons samen in om buurtkracht en ontmoeting in de kernen te stimuleren en verbinding, welzijn en samenwerking tussen bewoners en partijen te versterken. Het creëren van leefbare, inclusieve wijken met woningen in de betaalbaarheidscategorie is in deze dure tijden een enorme uitdaging. De huidige parkeernorm speelt een rol bij het aantal woningen die op een perceel kunnen worden gerealiseerd. Met name bij inbreidingslocaties is de parkeernorm van invloed op de haalbaarheid en betaalbaarheid van projecten.

Nr.	Locatie	Trekker (vetgedrukt) en actiehouders	Afspraak
6.1	Investeren in de woning én woonomgeving	deltaWonen en Omnia Wonen	Het uitgangspunt is dat de corporatiewoningen voldoen aan een bepaalde technische basiskwaliteit. De woningen van deltaWonen hebben minimaal conditiescore 3 en de woningen van Omnia Wonen hebben minimaal conditiescore 4. Alleen bij concrete sloop of herstructureringsprojecten kunnen de conditiescores lager liggen.
6.2	Investeren in de woning én woonomgeving	Gemeente, deltaWonen en Omnia Wonen	De gemeente onderzoekt of mogelijk vooruit kan worden gelopen op de aanpassing van de parkeernotitie 2014 op basis van de nieuwe parkeernormen van de CROW. De resultaten worden besproken en vervolgafspraken gemaakt. Ook het onderzoeken van mogelijkheden voor deelmobiliteit worden in de vervolgafspraken meegenomen.
6.3	Investeren in de woning én woonomgeving	Gemeente, deltaWonen en Omnia Wonen	Gezamenlijk onderzoeken we een haalbare scootmobiel- en driewiel-fietsnorm bij nieuwbouw en hoe we invulling geven aan de verantwoordelijkheid bij het stallen van deze voertuigen in bestaande gebouwen. Hierbij wordt rekening gehouden met brandveiligheidsvoorschriften en ook nagedacht over deelconcepten.
6.4	Aanpak woonfraude Overlastveroorzakers	Gemeente, deltaWonen en Omnia Wonen	deltaWonen en Omnia Wonen zijn in regie bij overlastsituaties. Bij complexe casussen met ernstige overlast en problematiek ondersteunt de gemeente en is de politie betrokken. Elkaar weten te vinden is hierbij van groot belang. We zetten daarom in op een heldere overlegstructuur en elkaar beter leren kennen.

7. Randvoorwaarden

Een goede samenwerking tussen woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente is essentieel om de volkshuisvestelijke opgaven uit te voeren. Elkaar weten te vinden, weten wat er speelt en welke zorgen er leven is van belang. De afgelopen periode zijn er op beleidsniveau en uitvoeringsniveau diverse personeelwisselingen geweest. In 2026 zetten we daarom in op elkaar nog beter leren kennen.

Nr.	Locatie	Trekker (vetgedrukt) en actiehouders	Afspraak
7.1	Samenwerking	Gemeente, deltaWonen en Omnia Wonen	De gemeente heeft een initiërende en coördinerende rol op de urgente thema's die spelen rondom nieuwbouw en informeert de woningcorporaties daar actief over. Thema's die spelen zijn onder meer stikstof en netcongestie. Woningcorporaties worden aangehaakt om mee te denken over mogelijkheden op deze thema's en gemeente neemt hierin de regie. Gemeente is geen probleem eigenaar inzake netcongestie problematiek. Voor netcongestie wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het Actieplan Netcongestie Gelderland.
7.2	Samenwerking	Gemeente, deltaWonen en Omnia Wonen	Op diverse thema's zoals vroegsignalering en WMO zijn de afgelopen jaren convenanten opgesteld. In 2026 evalueren en actualiseren wij deze. Ook bepalen we of er behoefte is aan convenanten op andere thema's zoals gegevensdeling, overlast en woonfraude. We starten met een inventarisatie en maken daarna een planning voor de evaluaties en behoeftepeiling.
7.3	Samenwerking	Gemeente, Omnia Wonen, deltaWonen, SHOW en CBR	We werken aan het steeds beter maken van de relatie. We betrekken elkaar en communiceren proactief. We helpen elkaar, ook in de keuzes die gemaakt worden. We zorgen ervoor dat iedereen elkaar weet te vinden en wanneer zij betrokken worden. Hiervoor maken we de overlegstructuur inzichtelijk en scherpen we deze waar nodig aan. Ook organiseren we een bijeenkomst waarin collega's van de uitvoering elkaar laagdrempelig kunnen ontmoeten.
7.4	Samenwerking	Gemeente, Omnia Wonen, deltaWonen, SHOW en CBR	Voor verdere uitwerking van bepaalde thema's zoals onder meer duurzaamheid, norm voor scootmobiel en driewielers en de werkwijze doorstroomplots organiseren we themabijeenkomsten. Hierbij worden collega's met expertise op het desbetreffende thema actief betrokken.

Bijlage I: Ondertekening Jaarschijf 2026 Prestatieafspraken Oldebroek

Oldebroek, 27 november 2025

De gemeente Oldebroek, de woningcorporaties stichting deltaWonen en stichting Omnia Wonen, de Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen en de Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen zijn overeengekomen de afspraken zoals vastgelegd in dit document getiteld 'Jaarschijf 2026 Prestatieafspraken Oldebroek'.

De gemeente Oldebroek,
vertegenwoordigd door wethouder B. Flier,
d.d.

Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen,
bestuurslid mevrouw M. Slok,
d.d.

Stichting deltaWonen,
vertegenwoordigd door directeur-bestuurder de heer M. Sweitser,
d.d.

Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen,
bestuurslid de heer H. Graafland,
d.d.

Stichting Omnia Wonen,
vertegenwoordigd door directeur-bestuurder de heer P. Toonen,
d.d.

Bijlage II: Woondeal-afspraken gemeente Oldebroek binnen de regio Noord-Veluwe

In 2023 is gestart met het maken van Woondeals als één van de uitwerkingen van het Programma Woningbouw van het Rijk. Een Woondeal is een overeenkomst over de bouw van woningen tussen het Rijk, provincies en gemeenten. Vaak zijn hier de woningcorporaties en soms ook marktpartijen bij betrokken. Deze afspraken gaan vooral over het aantal te bouwen woningen en voor welke doelgroepen ze bedoeld zijn. Het doel van de deals is om de woningbouw in Nederland te versnellen en te sturen, en om de samenwerking tussen verschillende partijen te verbeteren.

Woningbouwaantallen naar 2.330 over een iets langere periode

In 2023 hebben wij de eerste Woondeal over de periode van 2023 t/m 2030 gesloten. Met de tweede Woondeal is de looptijd naar 2034 opgeschoven, zijn woningbouwaantallen en het percentage betaalbaarheid verhoogd én zijn randvoorwaarden opgenomen. De aantallen zijn gebaseerd op 130% plancapaciteit en bij de gemeente bekende plannen. De afgelopen periode is actief grondbeleid gevoerd, wat heeft gezorgd voor meer ruimte voor grootschaligere woningbouwplannen. De afgesproken aantallen zijn hieronder weergegeven.

	Looptijd	Totaal	Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Realisatie door woningcorporaties
Woondeal 1.0	2023 t/m 2030	994	283	62	168	513	200
Woondeal 2.0	2025 t/m 2034	2.330	766	172	593	1.526	727
<i>Regionale ambitie</i>	<i>2025 t/m 2034</i>	<i>14.804</i>	<i>4.745</i>	<i>1.020</i>	<i>4.258</i>	<i>10.023</i>	<i>4.568</i>

Betaalbaarheid naar 66% met verplicht minimaal één derde sociale huur

Naast aantallen, is verdere sturing op betaalbaarheid in de actualisatie opgenomen. Oftewel, aanscherping van de verplichte onderverdeling van prijscategorieën in woningbouwplannen. Als regio Noord-Veluwe gaan we voor minimaal twee derde betaalbaarheid in onze woningbouwplannen. Hiervan is verplicht minimaal één derde (33%) sociale huur. Het andere deel (ook ongeveer één derde (33%)) wordt onderverdeeld in de prijscategorieën middenhuur en betaalbare koop.

Randvoorwaarden opgenomen

Randvoorwaarden geven weer dat er knelpunten zijn, die opgelost moeten worden om de aantallen te kunnen halen. Deze worden besproken met provincie en Rijk, omdat zij een cruciale rol spelen in het oplossen hiervan. Met de regio Noord-Veluwe hebben we gezamenlijke randvoorwaarden, maar ook per gemeente zijn randvoorwaarden opgenomen. Die van de gemeente Oldebroek zijn:

Randvoorwaarde 1	Randvoorwaarde 2	Randvoorwaarde 3	Randvoorwaarde 4	Randvoorwaarde 5	Randvoorwaarde 6	Randvoorwaarde 7
Planologische doorlooptijden; Doorlooptijden van onderzoeken, ontheffingen in het kader van de Natuurbeschermingswet en behandeling van bezwaar en beroep is van belang of de aantallen behaald kunnen worden.	Bereikbaarheid en dan specifiek: <ul style="list-style-type: none"> o N308, Zuiderzeestraatweg. In de kern Oldebroek is de capaciteit van deze weg met alle bouwplannen rondom de kern onvoldoende. Een randweg zal nieuwbouw moeten ontsluiten en bestaande druk/ verkeersonveiligheid verminderen. o In de kernen Wezep (stationsgebied) en Hattermerbroek (H2O) zal (nog) meer ingezet moeten worden op hubs om alternatieve vervoerswijzen van en naar (regio) Zwolle te verbeteren. o Inzetten op één regionale doorfietsroute F28 maakt dat fietsen op verbindingen parallel aan de A28 aantrekkelijker en makkelijker wordt. o Een kwaliteitsimpuls in het OV verbetert de bereikbaarheid, met name in de landelijke delen van de gemeente. 	Financiering van onrendabele toppen van gemeenten en woningcorporaties: door de brede opgave met betrekking tot water en groen staat de grondexploitatie onder druk en kan Oldebroek te maken krijgen met onrendabele toppen. Zeker voor woningen in de betaalbare categorie.	ASK	Voldoende financiering voor uitvoering van WWZ	Het is de vraag of woningcorporaties voor de periode 2030-2035 voldoende investeringscapaciteit hebben om aan de opgaves te kunnen voldoen.	Om 2/3e betaalbaarheid in de projecten te behalen, krijgen wij in verband met de aankoop van dure WVG-gronden te maken met onrendabele toppen

Naast deze specifieke randvoorwaarden voor de gemeente, hebben onder meer stikstof en netcongestie veel invloed. Dit speelt binnen de hele regio Noord-Veluwe en zijn daarom gemeente overstijgende randvoorwaarden.