



PRESTATIEAFSPRAKEN: uitvoeringsagenda 2026-2027

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	6
BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID	8
OUDEREN EN AANDACHTSGROEPEN	14
LEEFBAARHEID	20
DUURZAAMHEID	24
BIJLAGE 1: AANTALLEN NIEUWBOUW O.B.V. WOONDEAL 1.1	30

PRESTATIEAFSPRAKEN:

uitvoeringsagenda
2026-2027



INLEIDING

De Achterhoekse gemeenten, corporaties en huurdersverenigingen hebben afgesproken de meerjarige prestatieafspraken over het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven in gezamenlijkheid op te pakken. Deze gezamenlijke meerjarige prestatieafspraken 2026 t/m 2029 zorgen voor het versterken en concretiseren van de regionale én lokale samenwerking op het gebied van wonen. Ze vormen dan ook de basis voor deze lokale uitwerking voor 2026 en 2027 en kent dezelfde inhoudsopgave. Ieder thema start met een korte weergave van de gezamenlijk opgave. In deze uitvoeringsagenda corresponderen de nummers in de kolom ‘nr.’ in de tabellen met de nummers uit regionale meerjarige prestatieafspraken.

- Thema 1
Beschikbaarheid & Betaalbaarheid
- Thema 2
Ouderen en aandachtsgroepen
- Thema 3
Leefbaarheid
- Thema 4
Duurzaamheid

Samenwerking

De geformuleerde opgaven en afspraken zijn een gezamenlijk product waarbij Sité, Siverder en gemeente Bronckhorst gelijkwaardige partners zijn. De uitvoering ervan ligt in het bijzonder bij Sité en gemeente Bronckhorst. Siverder denkt en doet in het gehele proces kritisch mee met het oog op de effecten voor huurders. Achter iedere afspraak staan de betrokkenen vermeld. De eerst vermelde partij is trekker van de afspraak.

Deze prestatieafspraken zijn gebaseerd op een inschatting van de financiële situatie en draagkracht van gemeente Bronckhorst en Sité nu en in de voorzienbare toekomst. Indien en zodra de (financiële) situatie zich in ongunstige zin ontwikkelt, al of niet onder invloed van wijzigingen in wet- en regelgeving, gaan we met elkaar in overleg over de situatie en spannen we ons

ten volle in om de prestaties zoveel als mogelijk overeind te houden dan wel op bij te sturen. In 2026 herijkt Sité haar koersplan 2022–2026, waarbij nadrukkelijk de samenwerking wordt gezocht met belangrijke partners zoals de gemeente Bronckhorst en de huurdersvereniging. Dit om mee te denken over de koers van Sité.

Bindingsduur en werking

Voorliggende afspraken treden direct na ondertekening in werking. De jaarafspraken zoals weergegeven in de tabellen gelden voor 2026 en 2027. Deze loopt automatisch door bij het verstrijken van de einddatum tot er sprake is van ondertekening van nieuwe prestatieafspraken. De regionale meerjarige afspraken gelden voor de periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2029

Ondertekend in Hengelo (GLD), 11 december 2025

Emmeke Gosselink
Wethouder gemeente Bronckhorst



gemeente Bronckhorst

Saar Veneman
Directeur-bestuurder Sité Woondiensten



Henk van Uitert
Voorzitter Huurdersvereniging Siverder





Beschikbaarheid en betaalbaarheid

GEZAMENLIJKE OPGAVE

Partijen zijn het er met elkaar over eens dat de huidige krapte op de woningmarkt gevolgen heeft voor de beschikbaarheid van woningen. Ook zien partijen dat landelijk opererende corporaties haar bezit in de 'randen' van Nederland heroverwegen. Deze dynamiek brengt soms nieuwe uitdagingen mee. Het overnemen van bezit (zoals complex de Bongerd in Steenderen) kan voor Sité dan een optie zijn. We staan voor de opgave om de woningvoorraad met deze ontwikkelingen mee te laten bewegen. Door de onvoorspelbaarheid in demografische ontwikkelingen zijn Sité en gemeente voorstander van adaptief programmeren en bouwen. Door adaptief te programmeren kunnen we blijven inspelen op toekomstige ontwikkelingen. Gemeente Bronckhorst heeft de ambitie om 1467 woningen te realiseren in de periode t/m 2034 en heeft met de provincie hierover afspraken gemaakt in de Woondeal 1.1.

PRESTATIEAFSPRAKEN 2026 - 2027
BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Betrokkenen
1.1	Programmering sociale huur	De toevoeging van sociale huurwoningen in de gemeente Bronckhorst is een gezamenlijke opgave waarin ook corporatie ProWonen is betrokken. De opgave te realiseren sociale huurwoningen voor de gemeente Bronckhorst is opgenomen en de Achterhoekse Woondeal 1.1. Sité zet in op de realisatie van bruto 108 sociale huurwoningen in de periode 2025-2034. De nog vast te stellen kernenaanpak van de gemeente en de portefeuillestrategie van Sité geven richting aan de invulling van de opgave. Sité heeft de komende jaren extra aandacht op de plaatsen Steenderen en Hummelo. We verwachten in 2026 en 2027 circa 16 woningen te kunnen realiseren in Drempt en Baak. In het bijgevoegde projectenoverzicht is een specificatie opgenomen van de voortgang van de opgave.	Gemeente Bronckhorst en Sité
1.2	Samenwerking bij de realisatie en versnelling van projecten	De realisatie van sociale huurwoningen komt steeds verder onder druk te staan. Dit is onder andere ingegeven door financiële haalbaarheid. Samen werken de gemeente en Sité binnen de mogelijkheden van wettelijke kaders aan verbeteringen van het ontwikkel- en bouwproces (van initiatief tot realisatie). Gemeente en Sité werken daarom in 2026 aan samenwerkingsafspraken over de realisatie van sociale huurwoningen.	Gemeente Bronckhorst en Sité

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Betrokkenen
1.3	Betaalbare grondprijs	Gemeente Bronckhorst ondersteunt Sité in het beschikbaar stellen van betaalbare locaties en zet actief haar beschikbare gemeentelijk bevoegdheden en middelen in. In het proces tot herijking van het grondprijsbeleid en de jaarlijkse grondprijsbrief vraagt de gemeente actief naar input en feedback van corporatie Sité in geval van sociale huurwoningen.	Gemeente Bronckhorst en Sité
1.5	Beter benutten bestaande woningvoorraad	Vanuit de portefeuillestrategie werkt Sité aan het toevoegen van nieuwbouwwoningen. Het beter benutten van de bestaande woonvoorraad kan mogelijk in bepaalde gevallen een oplossing zijn voor de druk op de woningmarkt. Sité onderzoekt samen met de andere corporaties in de Achterhoek de inzet van zachte splitsing. De gemeente Bronckhorst onderzoekt in 2027 de wenselijkheid om kamergewijze verhuur en/of zachte splitsing structureel te borgen voor de gehele doelgroep sociale huurwoningzoekenden.	Gemeente Bronckhorst en Sité
1.6	Monitoring	Sité en gemeente bespreken in het Volkshuisvestelijk overleg de voortgang van de uitvoering van de Woondeal 1.1	Gemeente Bronckhorst en Sité
1.7	Middenhuur	In de gemeente Bronckhorst blijkt op basis van AWLO dat er minimale vraag is naar middenhuur woningen. Sité voegt daarom tot en met 2030 geen middenhuur woningen toe, tenzij er een aantoonbare behoefte blijkt te ontstaan.	Sité

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Betrokkenen
1.8	Ontwikkeling van de woning-voorraad	Het bezit van Sité zal in de gemeente Bronckhorst komende jaren (2025-2034) groeien. Maar om op de lange termijn te beschikken over een kwalitatief goede en passende woningvoorraad kiest Sité in sommige gevallen voor het slopen van woningen. Ook het aan- en verkoop van woningen (zoals het recent aangekochte appartementencomplex de Bongerd in Steenderen) zijn een middel om het doel te bereiken. Sité zet beide middelen terughoudend, onderbouwd en waar noodzakelijk in. Aanleiding kan zijn: • Beter aansluiting tussen (toekomstige) woningvraag en het beschikbare aanbod creëren. • Het woningbezit effectiever en efficiënter kunnen beheren en onderhouden. • Meer differentiatie in wijken bewerkstelligen. • Sité zoekt bij een vrijkomende (met verkoop gelabelde) woning, afstemming met de gemeente.	Sité
1.9	Woonruimte-verdeling	Jaarlijks wordt het monitoringsverslag van het regionale woonruimteverdeelsysteem 'Thuis in de Achterhoek' besproken. Sité krijgt de mogelijkheid om maximaal gebruik te maken van de vrije toewijzingsruimte (15% i.p.v. 7.5%). Daarnaast hebben corporaties in de Achterhoek de mogelijkheid om maximaal 5% lokale voorrang toe te passen. Sité past deze lokale voorrang toe op de kleine kernen in Bronckhorst. Voor nieuwbouw biedt het woonruimteverdeelsysteem TidA de mogelijkheid dat 50% van de woningzoekenden uit de buurt voorrang krijgen. In Bronckhorst zetten we hierop in, zodat doorstroming in de kern op gang komt.	Sité en gemeente Bronckhorst

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Betrokkenen
1.10	Betaalbaarheid	Betaalbaarheid van woonlasten is een gezamenlijke opgave, denk aan huurlasten, energielasten en gemeentelijke lasten. Partijen zetten zich gezamenlijk in om armoede en schulden tegen te gaan zodat iedereen ruimte heeft om mee te doen in de samenleving. Gemeente en Sité blijven zich specifiek inzetten voor het tegengaan van energiearmoede en huurders actief informeren over financiële voorzieningen. Sité volgt voor de jaarlijkse huurverhoging 2026 de door de overheid vastgestelde regels en inkomensgrenzen. Ook evalueert zij in 2026 het huurbeleid en actualiseert zij deze. Siverder heeft hierbij een adviserende rol. De gemeente wordt tijdens het proces geïnformeerd over de keuzes en de achtergronden.	Gemeente Bronckhorst Sité en Silverder

2



GEZAMENLIJKE OPGAVE

Het aantal zelfstandig wonende ouderen in sociale huurwoningen van Sité neemt de komende jaren flink toe. Vanuit deze trend richten we onze aandacht op een gezonde huurdersopbouw in de wijk, waarbij zowel bewoners met én zonder een zorg- en/of begeleidingsvraag prettig met elkaar kunnen wonen. Het is van belang dat er voldoende passende woonvormen binnen het huuraanbod bestaan voor mensen met een specifieke woonzorg- en/of begeleidingsvraag waar zorg en welzijnspartijen bijdragen aan het langer zelfstandig wonen. Daarnaast is er toenemende druk op de sociale huurvoorraad door de huisvesting van aandachtsgroepen.

Ouderen en aandachtsgroepen

PRESTATIEAFSPRAKEN 2026 - 2027

OUDEREN EN AANDACHTSGROEPEN

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Betrokkenen
2.1.1	Passend Wonen	Sité werkt aan het passend wonen voor oudere (toekomstige) huurders door de in de Woondeal 1.1 afgesproken nieuwbouwopgave voor 75% uit nultreden woningen te laten bestaan. De nog vast te stellen kernenaanpak en de regionale Wonen, Welzijn en Zorg aanpak vormen belangrijke handvatten voor het stimuleren van passend wonen op geschikte plekken. Daarnaast wordt bij renovaties het dienstverleningsconcept ‘Comfortabel Thuis’ aangeboden aan 65+ers waarin het gesprek over het huidige en toekomstig wonen wordt gevoerd en eventueel aanpassingen aan hun woning aangebracht kunnen worden. Begin 2026 wordt naar verwachting de Achterhoekse aanpak Wonen, Welzijn en Zorg vastgesteld. Gemeente en Sité gaan in Q1 van 2026 in gesprek over de opgave zoals geformuleerd in het nog vast te stellen afsprakenkader ouderenhuisvesting achterhoek (als onderdeel van de Achterhoekse aanpak Wonen, Welzijn en Zorg). Dit om te beoordelen tot welke concrete (aanvullende) opgaven dit leidt.	Gemeente Bronckhorst en Sité

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Betrokkenen
2.1.2	Langer zelf-standig thuis wonen	Sité zet haar dienstverleningsconcept ‘Comfortabel Thuis’ voort en de gemeente blijft actief inzetten op de bewustwordingscampagne ‘Praat vandaag over morgen’ gericht op het creëren van bewustwording bij 65+ers. In 2026 evalueert Sité het concept ‘Comfortabel Thuis’ voor het werkgebied Bronckhorst. Gelijktijdig met de evaluatie onderzoeken Sité en de gemeente of er koppelkansen zijn tussen het concept ‘Comfortabel Thuis’ en de bewustwordingscampagne ‘Praat vandaag over morgen’	Sité en gemeente Bronckhorst
2.1.3	Doorstroming	Doorstroming stimuleren is een belangrijk uitgangspunt om passend te wonen en verhuisbewegingen op gang te krijgen. Naast de bestaande regels in TidA zet Sité in 2026 in op de pilot ‘Doorstroomketens’. Deze pilot is samen met ProWonen en Wonion ontwikkeld en is onder andere bedoeld om meer woningzoekenden te bedienen bij het beschikbaar komen van een bestaande woning. Hiermee wil Sité een langere verhuisketen op gang brengen. In de tweede helft van 2026 evalueren we deze aanpak.	Sité
2.1.4	Visie	De ligging en spreiding van voor ouderen en aandachtsgroepen geschikte (geclusterde) woningen worden vanuit de lokale Woonzorgvisie en de Regionale aanpak Wonen, Welzijn, Zorg in 2026 uitgewerkt tot een concrete opgave. Hierbij hantieren Sité en de gemeente Bronckhorst de nog vast te stellen kernenaanpak. Sité heeft voor het toevoegen van geclusterde woningen voor ouderen extra aandacht op Steenderen.	Gemeente Bronckhorst en Sité

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Betrokkenen
2.2.1	Woning-toewijzing	In 2026 werken Achterhoekse gemeenten en corporaties samen aan de vaststelling en uitwerking van de regionale huisvestingverordening en urgentieregeling. Tot deze nieuwe verordening in werking treedt blijft Sité woningen toewijzen via de huidige toewijzingsregels. De uitkomsten vanuit de Achterhoekse aanpak Wonen, Welzijn, Zorg worden hierin meegenomen. Daarnaast betreft de gemeente andere partijen die ook een rol kunnen spelen in het huisvesten van aandachtsgroepen.	Gemeente Bronckhorst en Sité
2.2.2	Statushouders	De huisvesting van statushouders staat onder druk. Landelijke gewijzigde regelgeving over de positie van statushouders op de woningmarkt ligt ter besluitvorming voor. De gemeente Bronckhorst, Sité en ProWonen gaan in 2026 in gesprek over deze ontwikkelingen. Tot de inwerkingtreding van de mogelijk nieuwe regelgeving huisvesten Sité en de gemeente Bronckhorst statushouders op basis van de geldende wettelijke regelgeving. Sité draagt in redelijkheid bij en trekt gezamenlijk op met ProWonen. In Q1 van 2026 starten Sité en de gemeente met het evalueren en herijken van de gemaakte uitvoerende werkafspraken in het kader van de huisvesting van statushouders.	Gemeente Bronckhorst en Sité
2.2.3	Evenredige verdeling	Sité bemiddelt maximaal 20% van de vrijgekomen woning aan aandachtsgroepen.	Sité

3



GEZAMENLIJKE OPGAVE

We vinden het belangrijk dat mensen fijn en respectvol samenwonen in de buurt, elkaar kunnen ontmoeten en dat partners en bewoners weten wat er speelt in de kernen. Een toename van kwetsbare groepen in de wijk, kan ervoor zorgen dat de leefbaarheid onder druk komt te staan. Voor alle partijen is het daarom van belang dat eenieder een helder beeld heeft van wat er speelt in de wijken. Ontmoeting tussen bewoners is essentieel om de leefbaarheid te stimuleren.

Leefbaarheid

PRESTATIEAFSPRAKEN 2026 - 2027

LEEFBAARHEID

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Betrokkenen
3.1	Sociale leefbaarheid	Het realiseren van leefbare dorpen vraagt om intensieve samenwerking tussen gemeenten, huurders en andere partijen in het sociale en fysieke domein. Een schouw helpt bij het creëren van een gedeeld beeld. Het schouwteam bestaat uit de wijkconsulent en verantwoordelijk projectleider van Sité, gebiedsregisseur van de gemeente Bronckhorst en het bestuur van Siverder. Sité, Siverder en de gemeente bepalen jaarlijks samen uiterlijk in Q2 van het betreffende jaar in welke wijk een schouw wordt gepland. De schouw wordt gekoppeld aan een project (nieuwbouw of renovatie) dat Sité uitvoert in Bronckhorst. Doel hierbij is om bij huurders op te halen hoe het project wordt ervaren en wat er speelt en leeft in de buurt.	Gemeente Bronckhorst, Sité en Silverder
3.2	Investerings in sociale leefbaarheid	Gemeenten en corporaties bepalen samen hoe en waar geïnvesteerd moet worden in leefbaarheid. Denk hierbij ook aan de realisatie, exploitatie en beheer van ontmoetingscentra. Hierin is een koppeling met de nog te ontwikkelen uitvoeringsplannen naar aanleiding van de (nog vast te stellen) woon, welzijn, zorg aanpak. In 2027 gaan gemeente en Sité aan de slag met de uitwerking van de Achterhoekse Aanpak Wonen, Welzijn en Zorg.	Gemeente Bronckhorst en Sité
3.3	Borgen vitaliteit en toekomstbestendigheid	Gemeente en Sité zijn structureel met elkaar in gesprek om de gemeentelijke woon&zorg visie, de nog vast te stellen gemeentelijke kernenaanpak, de nog vast te stellen Achterhoekse Aanpak Wonen, Welzijn en Zorg en de visie van Sité op haar bezit te verbinden tot concrete plannen. Sité werkt in afstemming met de gemeente in 2027 aan wijk-/buurtcompassen.	Gemeente Bronckhorst en Sité

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Betrokkenen
3.4	Veiligheid	Samen met onder andere de gemeente en politie besteden we veel aandacht aan het schoon, heel en veilig houden van wijken. Er vindt periodiek overleg plaats met professionals vanuit de gemeente (sociaal team), politie, welzijn, zorg, en corporaties in de gemeente Bronckhorst.	Gemeente Bronckhorst en Sité

4



Duurzaamheid

GEZAMENLIJKE OPGAVE

Duurzaamheid heeft betrekking op de thema's circulariteit, energie, klimaatadaptatie en natuur inclusief bouwen. Sité en gemeente hebben een gezamenlijke opgave in het streven naar CO² reductie, de energietransitie, circulariteit en het klimaatadaptiever maken van onze leefomgeving.

PRESTATIEAFSPRAKEN 2026 - 2027
DUURZAAMHEID

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Betrokkenen
4.1	Aardgasvrij	Gemeente Bronckhorst zet in op dorpsenergie-processen om de warmtetransitie te versnellen. De aanpak richt zich op bewustwording, het creëren van ruimte voor collectieve initiatieven en het - samen met de bewoners van een gebied – verkennen van mogelijkheden om aardgasvrij te verwarmen. Dit om te komen tot door inwoners gedragen keuzes. De komende jaren komen alle vijf deelgebieden in de gemeente Bronckhorst aan bod. De gemeente informeert Sité over de dorpsenergie-processen en betreft Sité en haar huurders waar dit meerwaarde heeft bij de dorpsenergieprocessen. De gemeente start in 2026 in deelgebied noord. Dit gebied dient als pilot, om deze vervolgens verder uit te rollen over de gehele gemeente. Deelgebied west (waarin het bezit van Sité ligt) zal in een later stadium aan de beurt komen, mede afhankelijk van de ontwikkelingen rondom de RegioRotonde.	Gemeente Doetinchem en Sité
4.2	Netcongestie	Gemeente en Sité stemmen de planning af met Liander. Sité heeft hiertoe een tweejaarlijkse afstemming op strategisch niveau met Liander en diverse tactische/uitvoerende afstemmingsmomenten.	Gemeente Bronckhorst en Sité

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Betrokkenen
4.3	Sturen op warmte-vraag-reductie	Vanuit haar CO² Koersplan isoleert Sité woningen toekomstklaar, in samenhang met ventilatie en het plaatsen van zonnepanelen. Stapsgewijs worden woningen aangepakt om in 2050 CO 2-neutraal en aardgasvrij te zijn. De eerste stap is het terugdringen van de warmtevraag. Dit levert bewoner een grote energiebesparing en grote verbetering in wooncomfort. De woningen met de slechtste labels hebben de hoogste prioriteit. Sité verduurzaamt in 2026 en 2027 circa 90 woningen. Waar Sité gaat renoveren, werken Sité en de gemeente samen om te bepalen waar kansen liggen om ook particulieren te betrekken in het verduurzamen van hun woningen. Afhankelijk van het project wordt gekeken op welke wijze de woningeigenaren meegenomen kunnen worden in de verduurzaming en worden Achterhoeks Energieloket B.V. en de Gemeente betrokken.	Gemeente Bronckhorst en Sité
4.4	Klimaat-adaptatie en onderhoud	Corporatie en gemeente werken samen, vanuit ieders eigen verantwoordelijkheid, aan het aanpassen van wijken aan het veranderende klimaat. Bij plannen en projecten onderzoeken we altijd waar koppelkansen/samenwerkingskansen liggen op het gebied van wateroverlast, hittestress, droogte en biodiversiteit.	Gemeente Bronckhorst en Sité
4.5	Soortenmanagement-plan	Om de isolatie opgave te kunnen versnellen stelt de gemeente een SMP op. Het SMP is naar verwachting in 2027 klaar voor besluitvorming. Over de compensatieopgave gaan gemeente en Sité na besluitvorming in overleg.	Gemeente Bronckhorst

Nr.	Onderwerp	Afspraak	Betrokkenen
4.5	Soorten-management-plan	Om de isolatie opgave voortgang te geven laat de gemeente een SMP opstellen. Deze wordt tevens gericht op alle (ver)bouwwerkzaamheden aan woningen (zowel huur als koop). De verwachting is dat de ontheffing SMP in Q2 2027 van Gedeputeerde Staten wordt ontvangen Er zal een compensatieopgave voortkomen uit het SMP. Gemeente en Sité gaan in gesprek over het bieden van ruimte/ mogelijkheden voor het realiseren van deze compensatieopgave.	Gemeente Bronckhorst
4.6	Duurzaam (ver)bouw	Sité werkt aan het realiseren van meer circulaire oplossingen en het waar mogelijk toepassen van biobased materialen bij renovatie- en nieuwbouwprojecten.	Gemeente Doetinchem en Sité
4.7	Toekomst-bestendig bouwen	Gemeente en corporatie plannen minimaal twee overleggen (één in Q1 van 2026 en één in Q2 van 2026 in om het Gelders Kader Toekomstbestendig Bouwen te bespreken. Deze overleggen hebben als doel te bepalen in hoeverre het kader als richtinggevend kan worden gebruikt binnen nieuwbouwprojecten.	



Bijlage 1:
aantallen nieuwbouw o.b.v. woondeal 1.1

SPECIFIEKE AANTALLEN NIEUWBOUW
O.B.V. WOONDEAL 1.1 2025-2034

Woondeal 1.1 aandeel Sité in de gemeente Doetinchem	Aantal
Sociaal netto	82
Sociaal bruto incl. vervanging	108
Middenhuur	n.v.t.

Voortgang nieuwbouw	Aantal
Opgeleverd in 2022 t/m 2025	37
In ontwikkeling 2026-2027	16
Initiatieven 2028-2029	77



Prestatieafspraken: uitvoeringsagenda 2026-2027

Dit is een uitgave van Sité Woondiensten,
gemeente Bronckhorst en Huurdersvereniging Siverder.