



JAARSCHIJF 2026 (behorend bij Meerjaren-Samenwerkingsafspraken 2023-2026 Lochem)

Nr.	Afspraken beschikbaarheid	Trekker	Betrokkenen	Resultaat 2026
1.	Volkshuisvestingsprogramma (VHP) De gemeente stelt het volkshuisvestingsprogramma 2026 t/m 2030 op. Ook wordt de ambitie uit de omgevingsvisie om te groeien naar 40.000 inwoners in 2040 verder uitgewerkt in relatie tot de woningbouwopgave en de demografische ontwikkelingen. Viverion voert een woningmarktonderzoek uit, waarvan begin 2026 de resultaten bekend zijn.	Gemeente	Corporaties Huurders-organisaties Andere externe partijen.	Een volkshuisvestingsprogramma voor de periode 2026 t/m 2030. Een uitwerking van de omgevingsvisie voor het thema wonen.
2.	Nieuwe opgave sociale huurwoningen De huidige merenjarenafpraak over de woningbouwopgave in de sociale huursector was 20% van de <u>netto</u> groei van de woningvoorraad (260 sociale huurwoningen netto in 2021 t/m 2030). Verdeling: 160 door Viverion en 100 door IJsseldal Wonen. De gemeenteraad nam op 7 juli 2025 het initiatiefvoorstel "Aanpassing woningbouwprogramma met ten minste 30% sociale huur" aan. Dit sluit aan bij de geactualiseerde Regionale Woondeal. De <u>bruto</u> opgave voor de woningcorporaties is: <ul style="list-style-type: none">• 295 sociale huurwoningen in de periode 2025 t/m 2030• 118 sociale huurwoningen in de periode 2031 t/m 2034. In 2026 werken partijen dit nader uit in nieuwe meerjarenafspraken.	Gemeente Corporaties		Een vastgesteld plan waarin per kern de bouwlocaties, het woningprogramma (type, prijssegment) en fasering tot en met 2034 zijn uitgewerkt om te komen tot de realisatie van bruto 30% sociale huur in het woningbouwprogramma van Lochem.

Nr.	Afspraken beschikbaarheid	Trekker	Betrokkenen	Resultaat 2026
2 ver- volg	De corporaties zien mogelijkheden om de extra opgave te realiseren. Onder de voorwaarden dat dit gebeurt in combinatie met verkoop van versnipperd bezit. Daarbij richt Viverion op koopstarters met een middeninkomen. Verhogen verkoop van bezit door de corporaties vindt niet eerder plaats dan dat nieuwbouwwoningen zijn gerealiseerd. En dat er voldoende geschikte bouwlocaties beschikbaar zijn tegen sociale grondprijzen. De locaties sluiten aan op de lokale woningbehoefte, met het zwaartepunt bij de grotere kernen (Lochem, Laren, Eefde, Gorssel). Gemeente Lochem spant zich hiervoor in.			
3.	<p>Woningbouwprojecten in uitvoering in 2026/2027</p> <p>IJsseldal Wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 projecten Eefde (totaal 16 sloop, nog nader te bepalen aantal nieuwbouw, start 2026/2027) • 1 project Harfsen (3 sloop, 5 nieuwbouw, start 2026) • 3 projecten Gorssel (totaal 14 sloop, 43 nieuwbouw, start 2027) <p>Viverion:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zuiderbleek Lochem (35 appartementen en 9 studio's, start bouw 2026, realisatie 2027). • Hessenweg Lochem (24 tot 30 appartementen, start bouw 2027/2028). • Gerrit Naefflaan e.o. Lochem (sloop 20 woningen in 2027, realisatie 36 nieuwbouwwoningen in 2028). • Kerklaan Barchem (sloop 10 woningen in 2026, realisatie 8 levensloopbestendige woningen en 8 boven-/benedenwoningen in 2027). • Laren-Zuid (25 sociale huurwoningen, start bouw 9 grondgebonden, en 16 KTB (klein, toegankelijk en betaalbaar) appartementen in 2026, oplevering in 2027). • Laren-Noord (30% sociale huurwoningen, start bouw 2028/2029). • Twee projecten met 76 woningen waarvan de locaties nog niet bekend zijn. 	Corporaties	Gemeente	Woningbouwprojecten zijn opgestart

Nr.	Afspraken beschikbaarheid	Trekker	Betrokkenen	Resultaat 2026
4.	<p>Voortgangsoverleg woningbouw en herontwikkellocaties (voortzetting 2025)</p> <p>Periodiek vindt overleg plaats tussen de gemeente en de individuele corporaties over de voortgang en realisatie van sociale woningbouw. Aan de orde komen locaties, personele capaciteit, subsidie- en versnellingsmogelijkheden voor ruimtelijke procedures en onderzoeken (flora en fauna, water, contacten netbeheerder).</p> <p>De gemeente betreft de corporaties bij besteding van de Realisatiestimulans t.b.v. de volkshuisvestelijke opgave.</p> <p>Corporaties en gemeente stemmen woningbouwlocaties met elkaar af voor planning en uitvoering.</p>	Gemeente	Corporaties	Bewaken en versnellen realisatie woningbouw.
5.	<p>Grondprijzen sociale huur</p> <p>De gemeente hanteert een gereguleerde grondprijs voor sociale woningbouw. Voor 2026 zijn de prijzen nog niet bekend. Voor 2025 bedraagt de kavelprijs afgerond € 20.000 excl. BTW voor een standaard kavel van 125 vierkante meter. Voor grotere kavels geldt een meerprijs van € 160,- per vierkante meter. Voor appartementen geldt een stapelingsfactor conform de Grondprijzenbrief.</p>	Gemeente	Corporaties	Het leveren van een bijdrage aan realisatie van sociale huurwoningen.
6.	<p>Dienstverlening bij flexwoningen</p> <p>Viverion verzorgt de toewijzing, de verhuur en het beheer van de (flex)woningen aan de Zutphenseweg 106 en 106a in Lochem tegen kostprijs in opdracht van de gemeente.</p> <p>IJsseldal Wonen gaat naar verwachting de toewijzing, de verhuur en het beheer doen van de flexwoningen aan de Zonnekamp in Gorssel. Partijen maken hierover afspraken en sluiten hiervoor een overeenkomst tot lastgeving.</p> <p>Voor vrijkomende flexwoningen ontwikkelen partijen een toewijzingsbeleid en -proces om deze woningen te verhuren. Daarbij aansluiten bij wetgeving (Wet vaste huurcontracten en aandachtsgroepen of urgentiegroepen uit de Wvrv. Een mogelijkheid is om het als gemeubileerde overbruggingswoning in te zetten bij een calamiteit.</p>	Gemeente	Corporaties	Toewijzing, verhuur en beheer van gemeentelijke flexwoningen verloopt goed.

Nr.	Afspraken beschikbaarheid	Trekker	Betrokkenen	Resultaat 2026
9.	<p>Doorstroming oudere huurders Partijen willen ervaring opdoen in het bevorderen van doorstroming onder oudere huurders. Viverion maakt bij ieder nieuwbouwproject (KTB – klein, toegankelijk en betaalbaar) een plan hoe de doorstroming van oudere huurders tot stand kan worden gebracht (zie ook meerjarenafpraak (28) bij wonen en zorg). Zij bereidt haar activiteiten uit op het gebied van doorstroming in bestaand bezit.</p> <p>IJsseldal Wonen heeft twee verhuisadviseurs die met oudere huurders meedenken over hun woonwensen. Via de 70+ regeling kunnen huurders vanaf 70 jaar financiële steun krijgen bij het verhuizen naar een kleinere woning (zie website IJsseldal Wonen). Daarnaast biedt Woonkeus met het label <i>Kleiner Wonen</i> voorrang op geschikte woningen voor huurders die willen doorstromen.</p>	<p>Viverion</p> <p>IJsseldal Wonen</p>	<p>Gemeente Huurders-organisaties</p>	<p>Een plan om doorstroming te bevorderen.</p>
10.	<p>Urgentieverordening De regio Stedendriehoek stelt in samenwerking met de corporaties een regionale urgentieverordening op met een urgentieregeling. De verordening gaat vervolgens per gemeente de formele besluitvorming in naar de colleges van B&W en gemeenteraden om te worden vastgesteld (verwachting is voorjaar 2026). Aan de hand van de eventuele reacties wordt het concept aangepast tot de definitieve verordening.</p>	<p>Gemeente / regio</p>	<p>Corporaties</p>	<p>Een regionaal afgestemde urgentieverordening en urgentieregeling.</p>
11.	<p>Fair share We bereiden ons voor en werken toe naar een goede verdeling van de aandachtsgroepen over de regio (fair share afspraken tussen de gemeenten in de Stedendriehoek). Corporaties spannen zich in om samen met de gemeente de opgave te realiseren. We wijken voor 2026 af van afspraak 9 van de meerjaren- samenwerkingsafspraken 2023-2026 (signaalwaarde 15%). We spreken een signaalwaarde af van maximaal 30% voor het beschikbaar stellen van het vrijkomende aanbod sociale huurwoningen voor het huisvesten van aandachtsgroepen om daarmee regulier woningzoekenden ook een kans te geven.</p>	<p>Gemeente</p>	<p>Corporaties</p>	

	Afspraken betaalbaarheid	Trekker	Betrokkenen	Resultaat
12.	<p>Huurprijsbeleid De corporaties houden zich aan landelijke regelgeving over de jaarlijkse huurverhoging.</p> <p>In 2026 blijven de Huurdersorganisaties zich inzetten voor redelijke huurprijzen, zowel voor huidige als toekomstige huurders.</p>	Corporaties	Huurdersorganisaties	De huurprijzen van sociale huurwoningen blijven betaalbaar (conform Nationale Prestatieafspraken).
13.	<p>Armoedebestrijding en schuldhulpverlening De gemeente gaat verder met acties uit het Uitvoeringsplan armoedebestrijding en schuldhulpverlening. Partijen zetten de samenwerkingsafspraken over preventie en vroegsignalering voort. De gemeente gaat over tot implementatie van de Voorzieningenwijzer en maakt samen met de corporaties en Welzijn Lochem afspraken over de inzet van het middel, met als doel inwoners zo breed mogelijk te informeren over de beschikbare voorzieningen.</p>	Gemeente	Corporaties Welzijn Lochem	Goede samenwerking rond de aanpak van armoede en schulden onder huurders
14.	<p>Huisuitzetting Huurders worden in beginsel niet uit huis gezet vanwege betalingsproblemen, tenzij in redelijkheid geen andere keuze open staat. Corporaties en gemeente hebben bij beginnende huurachterstand contact om erger te voorkomen.</p> <p>Corporaties melden betalingsachterstanden via Vindplaats van Schulden (VPS), het vroegsignaleringsregister van BKR.</p> <p>In het Financieel Adviesteam worden de achterstanden doorgenomen en wordt besproken wat er nodig is om uiteindelijk ontruiming te voorkomen.</p>	Corporaties	Gemeente ('t Baken) Stadsbank Sociaal Raadslieden Budgetadviescentrum (Welzijn Lochem)	Voorkomen van dakloosheid en de maatschappelijke gevolgen daarvan. Het Financieel Advies Team (FAT) is doorontwikkeld.

	Afspraken duurzaamheid	Trekker	Betrokkenen	Resultaat
15.	<p>De gemeente werkt aan een aanpak voor het warmteprogramma. Het startpunt hiervoor is een uitgangspuntennotitie, die door de raad wordt vastgesteld. Parallel hieraan loopt een bronnenonderzoek. De gemeente betreft hierbij de corporaties, die daarbij aandacht besteden aan de betaalbaarheid van de energierekening voor de huurders.</p> <p>Het warmteprogramma laat zien welke alternatieve warmteoplossing op huis/straat/buurt/wijk niveau de beste keuze is, voor in ieder geval de komende 10 jaar. In 2031 wordt het warmteprogramma geactualiseerd op basis van de nieuwste inzichten. Het uiteindelijke doel is een aardgasvrije gebouwde omgeving in 2050. Het warmteprogramma wordt eind 2026 door het college vastgesteld.</p> <p>De corporaties hebben voor het doen van investeringen op het gebied van energietransitie belang bij een tijdige vaststelling van de mogelijkheden en keuzes wat betreft de alternatieve energiebronnen ter vervanging van aardgas. Hiervoor is voor de buurt waar projecten op termijn aan de orde zijn, inzicht nodig in de warmteoplossingen en sowieso de snelheid waarmee de netcongestie wordt opgelost.</p> <p>Op regioniveau wordt met de netbeheerders overleg gevoerd over nutsvoorzieningen voor nieuwbouw- en herstructureringsprojecten van corporaties.</p>	Gemeente	Corporaties Liander Regio Stedendriehoek	Voorkomen van stagnatie in de verduurzaming en nieuwbouw als gevolg van netcongestie.
16.	<p>Verduurzaming woningen Viverion verduurzaamt in 2026 84 woningen in de gemeente Lochem. Waar sprake is van gespikkeld bezit, is overleg met gemeente en Lochem Energie over de mogelijkheden voor eigenaar-bewoners. Resteren in 2027 en 2028 nog 16 woningen met een E-, F-, G-label.</p> <p>IJsseldal Wonen heeft in de gemeente Lochem voor 2026 geen verduurzamingsplannen. De resterende 30 woningen met een EFG label en de woningen met een energielabel D worden in 2027 en 2028 aangepakt. Daarnaast wil IJsseldal Wonen vóór 2030 op de daken van complexen en woningen (waar mogelijk) zonnepanelen leggen. Aandachtspunt is of huurders hieraan willen deelnemen als de salderingsregeling wordt afgeschaft en terugleverkosten in rekening worden gebracht.</p>	Viverion	IJsseldal Wonen	Verbeteren van de isolatie van slecht geïsoleerde woningen (m.n. energie-labels E, F en G).

	Afspraken duurzaamheid	Trekker	Betrokkenen	Resultaat
17.	<p>Klimaatadaptatie Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken samen door middel van voorlichting en acties om tuinen van bewoners te ontstemen en het regenwater beter te benutten. Een voorbeeld hiervan zijn de actiedagen in de wijken ('tegel eruit en plant erin en het geven van voorlichting over waterberging'), die jaarlijks worden gehouden.</p> <p>Viverion gaat bij mutatie van eengezinswoningen de tuinen vergroenen (maximaal 50% van het oppervlak van de tuinen blijft bestraat).</p>	<p>Gemeente</p> <p>Viverion</p>	<p>Corporaties Huurdersorganisaties</p>	<p>Klimaatadaptatiever inrichten van de wijken.</p>
18.	<p>Soortenmanagementplan De gemeente voert het benodigde ecologisch onderzoek uit voor het Soorten Management Plan (SMP). Provincie Gelderland is hiervoor het bevoegd gezag. De provincie Gelderland werkt aan het ontwikkelen van een handreiking SMP. Hierin komt ook te staan hoe andere partijen als woningcorporaties van het SMP gebruik kunnen maken. De gemeente volgt de ontwikkelingen en gaat hierover in gesprek met de woningcorporaties. We streven naar zo goed mogelijke afstemming over de beschikbare informatie uit het SMP en de te nemen compensatiemaatregelen om het proces zo efficiënt mogelijk te laten verlopen. Wanneer het onderzoek en de vergunningsaanvraag bij de provincie Gelderland voorspoedig verloopt, treedt het SMP in 2027 in werking.</p>	<p>Gemeente</p>	<p>Corporaties</p>	<p>Natuur-inclusief bouwen en renoveren.</p>
19.	<p>Beide huurdersorganisaties vinden het belangrijk dat bestaande en nieuwe woningen maximaal aan de huidige eisen van deze tijd voldoen. De huurdersorganisaties zullen actief deelnemen aan de voorbereidingen, ontwikkelingen en monitoring van de verduurzaming van woningen, renovatie- en sloopprojecten. De huurdersorganisaties ondersteunen de huurders in hun visie over verduurzaming en bij sloop- en renovatieprojecten zodat zij goed en juist worden geïnformeerd.</p>	<p>Huurders-organisaties</p>	<p>Corporaties</p>	<p>Huurdersorganisaties vertegenwoordigen de huurders bij renovatie- en sloopprojecten.</p>

	Afspraken Leefbaarheid en Sociaal Domein	Trekker	Betrokkenen	Resultaat
20.	<p>Buurtschouw In zowel het werkgebied van IJsseldal Wonen als Viverion vindt een buurtsafari/buurtschouw plaats. Met behulp van de wonitor en veerkrachtkarten worden de buurten bepaald.</p> <p>Voorafgaand maken de betrokken partijen samen een voorstel met de afbakening van het gebied, het doel en de betrokken partijen. Dit wordt besproken in het Participatieoverleg van gemeente, Circulus, Welzijn Lochem en corporaties.</p>	Gemeente (incl., weg- en groenbeheerders en verkeer)	Corporaties Huurdersorganisaties Bewoners Circulus Welzijn Lochem	Bespreken buurten en in samenwerking komen tot maatregelen om de kwaliteit en leefbaarheid van buurten te verbeteren.
21.	<p>Samenwerking in de openbare ruimte en bij herstructurering Partijen initiëren de samenwerking en informatieoverdracht bij buurtschouw, tuinaanpak en grotere renovatie- en herinrichtingsprojecten in zowel openbare ruimte als bij herstructurering door woningcorporaties. Hierbij worden ook Circulus, Welzijn Lochem en de weg- en groenbeheerder van de gemeente betrokken. Partijen leveren input voor het tweemaandelijks overleg van de gemeente met Circulus.</p>	Gemeente	Corporaties Circulus Welzijn Lochem	Input is geleverd. Afstemming tussen partijen over maatregelen in de openbare ruimte (koppelkansen benutten) heeft plaatsgehad.
22.	<p>Woonfraude, ondermijning en (extreme) woonoverlast Gemeente, corporaties en politie willen komen tot een gezamenlijk proces voor de aanpak van woonfraude en (extreme) woonoverlast. Daartoe sluiten we een convenant.</p>	Gemeente	Corporaties Politie	Gemeente, politie en corporaties hebben een convenant ondertekend. Signalen van woonfraude worden gezamenlijk opgepakt, met terugkoppeling via een vast casuïstiekoverleg.
23.	<p>Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang Er is een uitstroomproces incl. opstapprotocol voor Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang.</p>	Gemeente	Corporaties	Een geactualiseerd uitstroomproces BW/MO om te kunnen voldoen aan de afspraken die regionaal worden gemaakt.
24.	<p>Achterban huurdersorganisaties De beide huurdersorganisaties zetten zich in voor de huurders door het raadplegen/inventariseren van de behoeften van de huurders (achterban). Huurdersorganisaties informeren haar leden periodiek over actuele ontwikkelingen, onder andere via haar website, nieuwsbrieven en andere communicatiemiddelen.</p>	Huurdersorganisaties	Corporaties	Informeren en vertegenwoordigen van achterban

Aldus overeengekomen op 11 december 2025,

Gemeente Lochem,
mevrouw M. Eggink-Meuleman, wethouder

Viverion,
mevrouw T. Garritsen, directeur-bestuurder

Huurders van Viverion,
mevrouw Y. Reinders, bestuurslid

IJsseldal Wonen,
de heer D. van Zalk, directeur-bestuurder

Huurdersbelangenvereniging IJsseldal,
de heer H. Degen, voorzitter