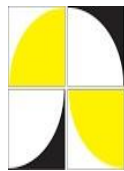


Prestatieafspraken

2026



gemeente **Tiel**



Uitwerking prestatieafspraken 2026

Gemeente Tiel, Thius en Kleurrijk Wonen maken voor 2026 prestatieafspraken in hoofdlijn, daar waar we gezamenlijke ambities hebben.

Ambities

In de geactualiseerde woondeal 1.1 (periode 2025 tot 2035) staat dat Tiel bruto 611 sociale huurwoningen wil realiseren. Om hiertoe te komen, starten we met het bouwen van 277 en opleveren van 67 woningen in 2026. Daarnaast bespreken we projecten die mogelijk vanaf 2027 kunnen starten. Alle projecten worden individueel bekeken.

We willen in Tiel gezonde, veilige en leefbare wijken. Dit vraagt onder meer om een visie hoe we de spreiding van sociale huur over de stad beter willen organiseren. Daarmee samenhangend gaan de gemeente en corporaties in 2026 aan de slag met 2 focuswijken waar we de leefbaarheid en balans in de wijk willen verbeteren. Om de focuswijken te bepalen zijn, n.a.v. de prestatie afspraken 2025, in 2025 gesprekken gestart. Het verbeteren van wijken realiseren we door enerzijds het sociale huur aanbod in deze wijken te verminderen middels sloop/nieuwbouw, verkoop of het liberaliseren naar middenhuur en anderzijds sociale huur toe te voegen aan wijken met weinig sociale huur.

We kijken naar de kansen die er liggen in Tiel en houden daarbij de aantallen die we verdunnen en vermeerderen goed in beeld, zodat deze met elkaar in verhouding blijven staan. Om meer sociale huur in wijken te realiseren, kan een vereveningsfonds helpen. De gemeente rondt daartoe in 2026 een onderzoek af om projecten met sociale woningbouw financieel te kunnen ondersteunen.

Daarnaast biedt de schaalsprong goede mogelijkheden om de kwaliteit van de gehele stad Tiel te verhogen en een betere spreiding van sociale huur over de wijken te realiseren. Met het oog hierop betreft de gemeente de woningcorporaties bij de gesprekken over de schaalsprong.

Wonen en zorg is belangrijk in de wijkaanpak. Gemeente Tiel zal in 2026 samen met de zorgorganisaties, corporaties en de bewonersorganisaties optrekken in de vorming van de nieuwe woon(zorg)visie. Aansluitend op de woon(zorg)visie stellen we een uitvoeringsprogramma op waarin onderwerpen als geclusterde woonvormen, realisatie zorggeschikte woningen (voor mensen met een specifieke zorgvraag), het toewijzen aan bijzondere doelgroepen en het collectief toegankelijk maken van woningen een plek kunnen krijgen.

Zowel voor het realiseren van de woondeal als de verbetering van de leefbaarheid, willen we een pilot starten. In deze pilot onderzoeken we gezamenlijk of het mogelijk is om tot een plan van aanpak te komen voor een locatie waar de woonkwaliteit sterk onder druk staat en waarbij ook de leefomgeving en verbinding als onderdeel van de woonkwaliteit en leefbaarheid van de wijk een plek krijgen. Om de balans in de wijk te verbeteren nemen we, indien nodig, ook koopwoningen mee in het plan van aanpak.

Om de voortgang van de prestatieafspraken te borgen, is er vier maal per jaar gezamenlijk bestuurlijk overleg en 4 maal per jaar bestuurlijk projectenoverleg met iedere corporatie afzonderlijk. Waar nodig zoeken we elkaar gedurende het jaar ook tussentijds op. Eenmaal per jaar sluiten de huurdersorganisaties aan bij het reguliere bestuurlijk overleg.

Concreet te maken afspraken voor 2026

Uit de ambities volgt onderstaand overzicht waarover we gezamenlijk afspraken maken. Deze afspraken verdelen we in vier thema's, in de schuin gedrukte tekst staat de afspraak voor 2026.

1. Visievorming

- a. Hoe willen we een goede spreiding van sociale huur over de gemeente organiseren?

In 2025 hebben de gemeente en corporaties Tiel-West, Wadenoijenlaan e.o., de Hertogenwijk en Het Ooij aangewezen als focusbuurten. In 2026 maken we op basis van een brede onderlegger concrete uitvoeringsafspraken wat er nodig is voor de leefbaarheid en het in balans brengen van deze wijken. Deze afspraken laten we landen in een integraal wijkontwikkelingsplan. Met het oog hierop betreft de gemeente de woningcorporaties bij de gesprekken over de schaa sprong waarin ook kansen liggen voor een betere spreiding.

Na het maken van de afspraken start gelijk, waar mogelijk, de uitvoering daarvan.

- b. Vereveningsfonds

De gemeente rondt in Q2 2026 het onderzoek voor de nota kostenverhaal af, inclusief de overweging over een vereveningsfonds, en beoogt de nota kostenverhaal nadien vast te stellen.

- c. Afsprakenkaders woningsluiting, woonoverlast en woonfraude

In 2026 stellen we afsprakenkaders op waarin in ieder geval de rolverdeling helder is en een regierol wordt vastgelegd. Daarnaast wordt uitgezocht of het mogelijk is om afspraken vast te leggen over de uitwisseling van informatie op uitvoeringsniveau. Waar mogelijk sluiten we aan bij regionale werkgroepen.

- d. Doorstroom

In 2026 informeren Thius en Kleurrijk Wonen de bestuurders in een bestuurlijk overleg over hun aanpak voor senioren die niet passend wonen. Het huidige doorstroombeleid is hier een onderdeel van.

2. Projecten

- a. Op te leveren woningbouw in 2026 – zie bijlage A
- b. Voor te bereiden woningbouw na 2026 – zie bijlage A
- c. Voorbereidende gesprekken / verkennen mogelijke nieuwe woningbouwprojecten – zie bijlage A

3. Going concern

- a. Bijzondere bemiddeling

Doorlopende afspraak: Via bijzondere bemiddeling (zoals uitstroom conform het manifest beschermd wonen en Housing first) ondersteunen corporaties organisaties zoals zorgaanbieders, veiligheidshuis, meldpunt bijzondere zorg en gemeente, om woningen, buiten het reguliere aanbod om, toe te wijzen aan een cliënt van de

betreffende organisatie. In 2026 stellen de corporaties hiervoor maximaal 18 woningen beschikbaar, met uitzondering van de woningen voor het project AndersWonen.

- b. Inkomensafhankelijke huurverhoging en 7,5% extra vrije toewijzingsruimte
Doorlopende afspraak: Woningcorporaties kunnen kiezen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging. Meeropbrengsten mogen buiten de zogenaamde huursom worden gehouden als deze hoe dan ook ingezet worden voor investeringen in de lokale volkshuisvesting.

Doorlopende afspraak: Partijen hechten groot belang aan gemengde en vitale buurten. Het huisvesten van verschillende doelgroepen, waaronder huishoudens met een middeninkomen, kan daaraan bijdragen. Corporaties krijgen 7,5% extra vrije ruimte op de wettelijke 7,5% vrije ruimte, om vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen.

- c. Huisvesting statushouders
Doorlopende afspraak: De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van de statushouders en kan daarbij rekenen op de bijdrage van de corporaties. Als de huisvesting van reguliere woningzoekenden onder druk komt te staan, gaan we in overleg hoe daar mee om te gaan. Daarvan is sprake indien meer dan 20% van het vrijkomend aanbod aan niet-reguliere woningzoekenden wordt toegewezen (m.u.v. sloopurgenten).

- d. Woningbouw Passewaaij
De gemeente faciliteert in Passewaaij 9,10 en 11 de bouw van sociale huurwoningen door in anterieure/bouwclaimovereenkomsten met private partijen een ontwikkelverplichting van minimaal 25% sociale huur op te nemen voor nieuwe ontwikkelingen (waar nog geen overeenkomsten voor gesloten zijn). Uitgangspunt is dat de realisatie door ontwikkelaars in samenspraak met de corporaties en de gemeente zal worden opgepakt.

4. Samenwerking en pilots

- a. Bestuurlijke overleggen regulier, op projectniveau en met de huurders
Doorlopende afspraak: Vier keer per jaar komen corporaties en gemeente bijeen in een Bestuurlijk Overleg Wonen waarbij o.a. de voortgang van de prestatieafspraken wordt besproken. De huurderorganisaties sluiten eenmaal per jaar aan.
Doorlopende afspraak: Vier keer per jaar komen de individuele corporaties en gemeente bijeen in een Bestuurlijk Overleg projecten.
- b. Pilot verkennen aanpakken van een complex in de goedkope koop die extra aandacht behoeft in een focuswijk.
Gemeente en corporaties bezien of in 2026 tot een plan van aanpak kan worden gekomen om een cluster van koopwoningen, waar de woonkwaliteit sterk onder druk staat, aan te pakken om de leefbaarheid te vergroten en balans in de wijk te verbeteren.
- c. Pilot Gebiedsaanpak Hertogenwijk/Tiel West.
We richten een gebiedsteam voor de Hertogenwijk/Tiel West op, waarin gemeente en corporaties (en mogelijk andere partijen) hun ambitie, plannen en uitvoeringskracht inbrengen om tot een integrale samenwerkingsaanpak op wijkniveau te komen. De opgedane kennis uit de excursie naar Leerdam in 2025 wordt hierin meegenomen.

Bijlage A: Projectenlijst

In onderstaande tabel staat welke projecten we in 2026 gaan realiseren, waar we de nieuwbouw gaan voorbereiden en waar we voorbereidende gesprekken gaan voeren of de mogelijkheden van het project gaan verkennen.

Fase	Project	Corp.	Bruto	Netto
Oplevering nieuwbouw	Skaeve Huze/ Anders Wonen (nieuwbouw)	KW	6	6
	Burgemeester van Welderenstraat (sloop/nieuwbouw)	KW	60	28
Start nieuwbouw	Hogeweidseweg /Dr. Pameijerstraat (sloop/nieuwbouw)	KW	27	0
	Veilingkwartier	Thius	110	110
	Wadenoijenlaan (sloop/nieuwbouw)	Thius	108	36
	Burgerweeshuis (transformatie)	Thius	16	16
	Bleekveld	Thius	16	16
Voorbereiding op nieuwbouw	Burgemeesterswijk (sloop/nieuwbouw)	KW	120	0
	Hertog van Gelre (nieuwbouw)	Thius	53	44
	Lingewaarde (sloop/nieuwbouw)	Thius	84	28
	Teisterbantlaan (nieuwbouw)	Thius	10	10
Voorbereidende gesprekken/ verkennen mogelijkheden	Passewaaij 9, 10, 11 (nieuwbouw)	KW	400	400
	Meeslaan (nieuwbouw)	Thius	3	3
	Hertog Karellaan (sloop/nieuwbouw)	Thius		
Totaal			1.013	697