

Uitvoeringsagenda 2023

Gemeente Berg en Dal

november 2023



Uitvoeringsagenda 2023

Hoofdstuk 1: Inleiding

Onze gezamenlijke ambitie en opgave

Vorig jaar zijn we gezamenlijk gekomen tot de meerjarige prestatieafspraken 2023-2026. Om focus aan te brengen in de woonopgave en ambities, hebben we voor deze periode drie kerndoelen waar we onze gezamenlijke inzet zoveel mogelijk op richten:

- Meer passende en betaalbare woningen beschikbaar
- Inzet op verduurzaming en een gezonde omgeving
- Inzetten op de weerbaarheid van buurten en wijken

Koers bepalen en onderweg bijsturen

Elk jaar kijken we op basis van het monitoren van de prestatieafspraken terug en vooruit. Doen we wat we hebben afgesproken? Zijn dat de goede dingen om onze doelstellingen te realiseren? Hoe ervaart ieder van ons de samenwerking? Moeten we bijsturen? En wat betekent dat voor ieders inzet?

Uitvoeringsagenda 2023

Dit heeft voor 2023 geleid tot onderstaande uitvoeringsagenda, waarin onze inzet voor 2023 concreet werd. In dit document vindt u de stand van zaken van deze uitvoeringsagenda per november 2023.

Hoofdstuk 2: Meer passende en betaalbare woningen beschikbaar

	Doel meerjarige prestatieafspraken	Afspraak voor 2023	Trekker	Stand van zaken eind 2023
1.	In de periode 2023 – 2026 groeit de sociale huurvoorraad met minimaal 150 wooneenheden. Focus ligt daarbij op het ontwikkelen van levensloopgeschikte woningen zodat ouderen kunnen doorstromen.	In 2023 leveren we de volgende nieuwbouwprojecten op: • Vijverhof, oplevering juli 2023, 32 woningen • Bosbes-Bremstraat, mei 2023, 11 woningen voor starters Starten we de bouw van: • De Linde, eind 2023/ begin 2024, 15 woningen (12 starters, 2 app senioren+ en 1 senioren? Middenhuur? • Knapheideweg (Groen Groesbeek) 21) Starten we met de herstructurering van: • Dries (12)	Oosterpoort en gemeente Berg en Dal	Opgeleverde nieuwbouwprojecten: • Vijverhof, 32 appartementen • Bosbes-/Bremstraat, 11 grondgebondenwoningen Mbt starten bouw en herstructurering: • De Linde, 15 sociale -en 10 midden-huurwoningen is opgestart. • Knapheideweg (Groen Groesbeek) is vertraagd door een beroepsprocedure bij de Raad van State. • Leegstandsbeheer bij de Dries is in gang gezet.
2.	Bij projecten waarbij meer dan 5 woningen worden gebouwd is het uitgangspunt dat daarvan minimaal 30% sociale huurwoningen zijn. Sociale huurwoningen worden altijd door de corporatie verhuurd.	Is langjarig geborgd in planningslijst/woonbeleid.	Gemeente Berg en Dal	Loopt, 35% van de woningbouwplannen is sociale corporatiehuur.
3.	De gemeente zal tijdig bestemmingsplannen/omgevingsplannen en vergunningen in behandeling nemen en afgeven. Beide organisaties monitoren of de recent toegevoegde capaciteit voldoende is om te zorgen voor kwaliteit en snelheid.	Monitoren in update woningbouwplanning in september	Gemeente Berg en Dal	De gemeente heeft voldoende capaciteit om de aantallen te halen.
4.	De Gemeente en Oosterpoort onderzoeken of er een locatie is waar snel circa 20 flexwoningen geplaatst kunnen worden. Voorafgaande worden nadere afspraken gemaakt over de haalbaarheid van de businesscase en de wederkerigheid van de gemeente.	Streven naar 47 flexwoningen (32 sociaal door Oosterpoort en 15 middenhuur door Vermeer) naast De Linde	Oosterpoort en gemeente Berg en Dal	Naast de Linde aan de Cranenburgsestraat wordt een plan ontwikkeld met 15 dure - en 32 sociale huur-flexwoningen. De 32 sociale huur-flexwoningen bestaan uit 24 gestapelde woningen van 45m2 (1-2 persoons) en 8 grondgebonden woningen van 50m2.
5.	We voeren onderzoek uit naar de wensen en mogelijkheden voor investeringen voor huurwoningen met een huurprijs tussen €763 - €1000. Het gaat om het voorzien van woningen aan inwoners die te veel verdienen voor sociale huur, maar te weinig voor betaalbare koop. Binnen de wettelijke kaders en financiële randvoorwaarden is Oosterpoort bereid te investeren in deze huurcategorie.	Behoeftte bekijken in regionaal woningmarktonderzoek. Anders meenemen in lokaal woningmarktonderzoek. Totdat hierover meer duidelijk is, krijgen middeninkomens meer kans in sociale huur. Het wettelijk percentage van maximaal 7,5 % voor bescheiden middeninkomens in sociale huur, wordt daarom verhoogd tot maximaal 15% (zoals ook in 2022 geval was). Bespreken en evt. woningen labelen/ nieuwbouwdoelen stellen. Concrete optie: De Linde	Gemeente Berg en Dal en Oosterpoort	Oosterpoort neemt dit mee in de nieuwe portefeuillestrategie. Hierbij wordt gebruik gemaakt van gegevens uit het regionaal woningmarktonderzoek (al gereed) dat deze behoefte laat zien. Oosterpoort neemt 10 middenhuurwoningen over van Vermeer op terrein de Linde.
6.	Oosterpoort verkoopt een beperkt deel van het versnipperd bezit (maximaal 9 in 2023). Verkoop vindt alleen plaats als er netto toch een groei in de sociale huurvoorraad is. De woningen die verkocht worden, worden met voorrang aangeboden aan sociale huurders. Jaarlijks wordt samen besloten welk aantal reëel is.	Maximaal 9	Oosterpoort	In Berg en Dal zijn er 9 woningen verkocht.
7.	Oosterpoort start een pilot waarbij we met nieuwe woonvormen zoeken naar vormen die bijdragen aan een afname van de druk op de woningmarkt. Voorbeelden hiervan zijn woningsplitsing of woningdeling. De gemeente ondersteunt de innovatieve woonconcepten met kennisdeling en planologische procedures.	In 2023 onderzoekt Oosterpoort welke vorm, ook juridisch gezien, geschikt is. Voor zover mogelijk worden geschikte panden aangewezen. Gezamenlijk kijken we welke het meest kansrijk is voor een pilot	Oosterpoort en gemeente Berg en Dal	Hier wordt momenteel door Oosterpoort naar gekeken met een werkgroep. Welke woning aangepakt wordt is afhankelijk van wat er vrijkomt
8.	Oosterpoort transformeert 50 verouderde seniorenwoningen naar levensloopgeschikte woningen.	Voor 2023 betreft het 18 woningen, afhankelijk van in hoeverre en waar ze vrijkomen	Oosterpoort	In 2023 zijn 9 woningen getransformeerd.
9.	We zetten gezamenlijk een verhuiscoach in om doorstroming onder ouderen te stimuleren. Over de financiële verdeling van de inzet van de verhuiscoach worden afspraken gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst.	Er wordt projectplan gemaakt in 2023 door coördinatiegroep. In 2023 voert de provinciale verhuiscoach ca 28 gesprekken gehouden met senioren in sociale	Oosterpoort en gemeente Berg en Dal	Er zijn 45 gesprekken geweest en er zijn 3 huurders doorgestroomd, waarvan er 2 een verhuisvergoeding hebben gekregen van de provincie.

		huurwoning, waardoor ca 7 55+ huurders doorstromen naar een geschikte woning.		
10.	We geven ouderen die wonen in een sociale huurwoning voorrang bij nieuwbouw van levensloopgeschikte woningen. Daarnaast bekijken we wat nog meer mogelijk en passend is om doorstroming van ouderen naar passende woningen te stimuleren zoals bijvoorbeeld het meenemen van huurprijzen.	We maken met andere corporaties in de regio en Enserve een voorstel voor advertenties met voorrang. Oosterpoort werkt de regeling uit waarbij de huurprijs kan worden behouden.	Oosterpoort	Vanaf oktober kunnen huurders met voorrang reageren op woningen die gelabeld zijn als 'van groot naar beter'. Voor de gelabelde woningen in bestaand bezit geldt vanaf oktober dat Oosterpoorthuurders de oude huur kunnen meenemen
11.	In 2023 evalueren we de huisvestingsverordening en komen we tot een nieuwe verordening. Daarin nemen we mee hoe we de slaagkans voor jongeren kunnen vergroten.	In 2023 stellen we een nieuwe huisvestingsverordening op. In nieuwe verordening komt voorstel om % loting te vergroten naar 15-30% (vanaf 2024), zo wordt slaagkans jongeren vergroot. Oosterpoort wijst ca 6 woningen toe aan jongeren middels jongerencontract (sinds 2022) Oosterpoort wijst 11 nieuwe woningen in Stekkenberg met voorrang aan jongeren tot 28 jaar, met vast huurcontract.	Gemeente Berg en Dal en Oosterpoort	De 11 woningen in Stekkenberg zijn verhuurd aan jongeren. Daarnaast zijn er t/m augustus 2023 9 woningen met een jongerencontract verhuurd. In regionaal verband is er een nieuwe Huisvestingsverordening tot stand gekomen, deze ligt ter besluitvorming bij de raad.
12.	Gemeente en Oosterpoort zijn gezamenlijk op zoek naar een nieuwe locatie voor de woonwagendwoneers in Groesbeek. De huidige locatie is te klein om te voorzien in de woonbehoefte van de huidige bewoners. Het afgelopen jaar hebben Gemeente en Oosterpoort gesprekken hierover gevoerd met de woonwagendwoneers in Groesbeek.	Uitbreiding van het bestaande kamp met 10+2 wagens wordt in 2023 bestudeerd op locatie Hulsbroek	Gemeente Berg en Dal en Oosterpoort	De locatie is in beeld, eind 2023/ begin 2024 bepalen we verder het proces.
13.	De komende jaren streven we ernaar om de taakstelling die de gemeente heeft in de huisvesting van statushouders ook te halen en aan het einde van het jaar alle toegewezen statushouders te hebben gehuisvest. Ook wanneer de taakstelling tussentijds verhoogd en/of versneld wordt. Voor deze nieuwe inwoners wordt passende en voldoende ondersteuning georganiseerd door de gemeente.	Gemeente geeft tijdig de taakstellingen door. Oosterpoort wijst woningen toe. We blijven in gesprek over de haalbaarheid Doorlopende afspraak die jaarlijks te monitoren valt.	Gemeente Berg en Dal	Om de druk te verlagen afgesproken op korte termijn vooral te sturen op grotere gezinnen. Opgave voor heel 2023 is 76. Hiervan moeten er nog 40 geplaatst worden. We verwachten over de plaatsingen die we gedaan hebben in 2023 nog 37 nareizigers, die pas meetellen voor de opgave als ze geplaatst zijn.
14.	In overeenstemming met de nationale prestatieafspraken krijgen in 2023 huurders in sociale huurwoningen met een inkomen op of onder 120% sociaal minimum én een huur hoger dan € 550 (prijspeil 2020) een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot dat bedrag.	Oosterpoort regelt dit proces en verstuurt brieven naar desbetreffende huurders.	Oosterpoort	Gereed. Oosterpoort heeft op 1 juli 2023 de huren voor 887 huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum in Berg en Dal naar € 575,- verlaagd. Daarnaast hebben 7 adressen alsnog op aanvraag een huurverlaging gekregen. Huurders kunnen nog een aanvraag doen t/m 31 december 2024 (bij daling inkomen).
15.	De huurverhoging in 2023, 2024 en 2025 zal een maximale stijging hebben die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. HV Woonbelang heeft jaarlijks een gekwalificeerd adviesrecht hierin.	Oosterpoort maakt voorstel en legt deze voor aan HV Woonbelang	Oosterpoort en HV Woonbelang	In 2023 cao minus 0,5% (2,6%). Volgen hierbij landelijke ontwikkelingen
16.	Oosterpoort en HV Woonbelang voeren het gesprek over inkomensafhankelijke huurverhoging. Het verlagen van huren voor de doelgroep, het beperken van de huurverhoging en het gratis isoleren voor iedereen rechtvaardigt om opnieuw kritisch te kijken naar de voor- en nadelen van inkomensafhankelijke huurverhoging. HV Woonbelang heeft hierin een gekwalificeerd adviesrecht.	Ze gaan in 2023 in gesprek met elkaar om tot overeenstemming te komen voor 2024 en later	Oosterpoort en HV Woonbelang	Oosterpoort bereidt dit gesprek voor.
17.	We voorkomen escalatie van problematische huurschulden en de daaruit voortvloeiende ontruiming en andere maatschappelijke kosten. Dit doen we door tijdige- of vroegsignalering van de betalingsachterstand en herstel van een regelmatige huurbetaling. Oosterpoort streeft ernaar dat het aantal huurders zonder huur betalingsproblemen minimaal 95% is en het aantal ontruiming als gevolg van betalingsproblemen nihil is. Dit vraagt om een gezamenlijke inspanning met inzet van de gemeente en het sociaal team. Zoals ook afgesproken in het convenant Vroegsignalering zetten we in op preventieve ondersteuning en ontvangen mensen met betalingsproblemen of betaalrisico's actieve schuldhelpverlening van de gemeente.	We gaan door met de intensieve samenwerking. De wijkconsulenten worden betrokken wanneer er nog andere problemen spelen en zij schakelen zo nodig ook regieteam en/of Sociaal team in. Uitvoeren van de vroegsignalering wordt doorgezet en bijgestuurd waar nodig.	Oosterpoort en gemeente Berg en Dal	Dit gaat zoals afgesproken. De contacten met beide gemeentes zijn goed, de lijnen zijn kort. Het modelconvenant van AEDES en NVVK is getekend door Oosterpoort. Samen met beide gemeentes hebben we een addendum opgesteld met wat aanvullende afspraken.
18.	We onderzoeken hoe de energiearmoede gelden van de gemeente Berg en Dal ingezet kunnen worden voor mensen uit de doelgroep.	Wordt in de loop van het jaar verder opgepakt	Gemeente Berg en Dal	Op dit moment zijn we bezig met het opzetten van Fixteams. Fixteams gaan bij de bewoners langs

				voor het aanbrengen van kleine energiebesparende maatregelen. Verder zijn we bezig met het opzetten van een witgoedregeling (koelkasten of wasmachines omruilen voor energiezuinigere apparaten).
--	--	--	--	---

Hoofdstuk 3: Inzet op verduurzaming en een gezonde omgeving

	Doel meerjarige prestatieafspraken	Afspraak voor 2023	Trekker	Stand van zaken eind 2023
19.	Wanneer de isolatie van een woning wordt aangepakt wordt er geen huurverhoging doorgevoerd.	Doel is ook afspraak	Oosterpoort	Wordt toegepast
20.	Jaarlijks brengen we op minimaal 375 sociale huurwoningen zonnepanelen aan.	Zonnepanelen worden bij Oosterpoort projectmatig, op complexniveau, aangeboden. Hiervoor wordt in 2023 een meerjarenplanning gemaakt op basis van een prioriteitenlijst die uitgaat van nog vast te stellen criteria.	Oosterpoort	In 2023 zijn op 490 woningen zonnepanelen gelegd binnen de gemeente Berg en Dal (aantal per oktober 2023).
21.	De komende jaren worden 64 sociale huurwoningen met een label E, F of G aangepakt in de gemeente Berg en Dal. In 2028 zijn er geen sociale huurwoningen meer met deze labels.	2023 12 woningen Voorlopige planning (door nieuwe systematiek van regelingen kunnen de aantallen wijzigen): • 2024 32 woningen • 2025 16 woningen • 2026 9 woningen • 2027 12 woningen	Oosterpoort	Door het actualiseren van 1900 energie labels en veranderde meetsystematiek zien we een verschuiving in het aantal E, F en G labels. Het doel is nog steeds dat de E,F en G labels voor 2028 zijn opgelost naar een groen label.
22.	Er vindt afstemming plaats over de planningen van renovatie, afkoppelen van regenwater en andere aanpassingen in de openbare inrichting.	Doorlopende afspraak die jaarlijks te monitoren valt Oosterpoort renoveert in 2023 volgens een bepaalde lijst woningen (ivm mogelijke koppeling werkzaamheden)	Gemeente Berg en Dal en Oosterpoort	Voor 2023 zijn er geen hemelwaterafvoeren projectmatig afgekoppeld.
23.	We starten een pilot waarbij we kijken hoe voortuinen groener kunnen worden. Door de klimaatverandering neemt de temperatuur toe en hebben we te maken met meer wateroverlast. Het is daarom noodzakelijk dat er meer vergroend wordt en minder versteend.	De Mesdagweg is hiervoor uitgekozen. Erg versteende wijk. Samen met de gemeente (en Forte) gaan we hiermee aan de slag.	Gemeente Berg en Dal en Oosterpoort	Samen met Forte is er eind oktober een koffiemiddag georganiseerd om mensen enthousiast te krijgen om een aantal voortuinen (gedeeltelijk) te vergroenen.

Hoofdstuk 4: Versterken van de weerbaarheid van buurten en wijken

	Doel meerjarige prestatieafspraken	Afspraak voor 2023	Trekker	Stand van zaken eind 2023
24.	We starten in een wijk/buurt een extra activiteit om in te zetten op verbinding en leefbaarheid, zowel op individueel als op wijk/buurniveau.	We combineren deze activiteit met de vergroening van de Mesdagweg. Forte Welzijn en de gemeente betrekken we hier ook bij.	Oosterpoort	We zijn bezig in de Mesdagweg; zie ook afspraak 23. Daarnaast heeft Oosterpoort op de Loeffenstraat samen met gemeente, Forte en de bewoners, een ontmoetingsplek gecreëerd. Deze is officieel geopend in juni.
25.	We blijven tot en met 2026 gebruik maken van buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling levert een belangrijke bijdrage wanneer de leefbaarheid wordt aangetast door geschillen tussen bewoners.	Is langjarig geborgd	Gemeente Berg en Dal	-
26.	Naar aanleiding van de WMO-evaluatie van de gemeente Berg en Dal wordt er gezocht naar een manier om op casusniveau structureel beter af te stemmen over knelpunten.	Wordt meegenomen in periodieke overleggen	Gemeente Berg en Dal en Oosterpoort	Deze zijn in 2023 nog niet gepland.
27.	We maken afspraken over het toewijzen van scootmobielen en hoe deze gestald en opgeladen worden. Met name oudere woongebouwen zijn niet ingericht om scootmobielen op een (brand-)veilige manier te stallen.	Oosterpoort maakt een inventarisatie van de opstelplaatsen van de scootmobiel in woongebouwen. De knelpunten bespreken we met de gemeente Berg & Dal.	Gemeente Berg en Dal en Oosterpoort	Op dit moment zijn alle woongebouwen in de gemeente Heumen en de dorpen in de polder geïnventariseerd. In het derde trimester worden de gebouwen in het dorp Groesbeek onderzocht. De conclusie tot nu toe is dat er vrijwel nergens ruimte in het gebouw is voor stalling; opstelplaatsen moeten buiten worden gerealiseerd.
28.	Wonen, zorg en welzijn worden steeds belangrijker. Samen met zorgpartijen gaan we in gesprek om te onderzoeken of we tot gezamenlijke afspraken kunnen komen op het gebied van wonen, zorg en welzijn.	We gaan dit jaar niet aan de slag met een lokale woonzorgvisie. In ons Actieplan wonen hebben we dit onderwerp al kort behandeld. Ook is er een woonzorganalyse gemaakt. Verder wachten we de regionale woonzorgvisie af.	Gemeente Berg en Dal	Loopt. De regio heeft uitgangspunten opgesteld die later worden uitgewerkt tot een regionale woonzorgvisie.
29.	De komende tijd gaan we aan de slag met het voorkomen, aanpakken en oplossen van overlastsituaties.	Wordt meegenomen in periodieke overleggen	Gemeente Berg en Dal	Gaat zoals afgesproken.