



# Uitvoeringsagenda 2024

Gemeente Berg en Dal



# **Uitvoeringsagenda 2024**

## **Hoofdstuk 1: Inleiding**

### **Uitvoeringsagenda 2024**

Vorig jaar zijn we gezamenlijk gekomen tot de meerjarige prestatieafspraken 2023-2026. 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? Dit heeft geleid tot onderstaande uitvoeringsagenda, waarin onze inzet voor het komende jaar concreet wordt.

## Hoofdstuk 2: Meer passende en betaalbare woningen beschikbaar

| Doel meerjarige prestatieafspraken |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Afspraak voor 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Trekker                             |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 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.                                                                                                                                                                                          | Oplevering de Linde Groesbeek: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 15 sociale-huurwoningen</li> <li>2. 10 midden-huurwoningen</li> <li>3. 24 flexwoningen 1-2 persoons, gestapeld</li> <li>4. 8 flexwoningen 3 persoons, grondgebonden.</li> </ol> Ter voorbereiding van de nieuwbouw worden op de volgende locaties woningen gesloopt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 woningen aan de Dries (Groesbeek)</li> <li>- 8 woningen aan de Kruksebaan (Breedeweg)</li> </ul> | Oosterpoort en gemeente Berg en Dal |
| 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                |
| 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.                                                                                                                                                        | We monitoren de capaciteit in de update woningbouwplanning in september.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Gemeente Berg en Dal                |
| 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.                                                                                                                                          | Start bouw flexwoningen bij De Linde.<br><br>We evalueren dit eerste flexproject en kijken of we nog een dergelijk project willen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Oosterpoort en gemeente Berg en Dal |
| 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. | Voor 2024 nemen we, evenals in 2022 en 2023, op dat middeninkomens voor een deel ook in de sociale huur terecht kunnen. Het wettelijk percentage van maximaal 7,5% voor bescheiden middeninkomens in sociale huur, wordt daarom verhoogd tot maximaal 15%. Oosterpoort onderzoekt in 2024 of er extra ruimte is om te investeren in middenhuurwoningen tot 1.000 euro.                                                                                                                    | Gemeente Berg en Dal en Oosterpoort |
| 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.                                                                   | Uitgangspunt is 25% van toegevoegde woningen over 4 jaar. De verwachte verkoop is 10-11 woningen maximaal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Oosterpoort                         |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                     |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 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 2024 start Oosterpoort een pilot waarin 2 eengezinswoningen worden verbouwd tot 4 onzelfstandige eenheden met eigen badkamer.<br><br>Oosterpoort werkt de lijst met potentiële woningen voor hoekplus uit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Oosterpoort en gemeente Berg en Dal |
| 8.  | Oosterpoort transformeert 50 verouderde seniorenwoningen naar levensloopgeschikte woningen.                                                                                                                                                                                                              | In 2024 worden de transformaties opgepakt. Prognose is 15 woningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Oosterpoort                         |
| 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.                                                                                           | De verhuiscoaches zijn nog werkzaam in 2024. Subsidie voor de coach stopt vanuit de provincie. Ook de verhuisvergoeding. Doorstroming willen we blijven stimuleren dus in 2024 bedenken we gezamenlijk hoe we de verhuiscoach vanaf 2025 gaan betalen. Hiervoor maken we gebruik van een evaluatie. En of we gezamenlijk een verhuisvergoeding gaan instellen.<br><br>We onderzoeken of we gezamenlijk incidenteel een verhuisvergoeding uit gaan keren bij verkoop van een huurwoning na verhuizing (ieder €1000). De verhuisvergoeding van de provincie geldt niet als een huurwoning verkocht wordt omdat er dan feitelijk geen nieuwe huurwoning vrijkomt. Maar deze woning komt wel op de markt. Dit levert nu teleurgestelde senioren op. Dit kan zo voorkomen worden. Dit zal slechts een enkele keer per jaar voorkomen. | Oosterpoort en gemeente Berg en Dal |
| 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.                | In 2024 blijft Oosterpoort deze voorrangsregeling houden en in bestaand bezit de meeneemhuur houden als huurders aan bepaalde voorwaarden voldoen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Oosterpoort                         |
| 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.                                                                                                                                          | De nieuwe huisvestingsverordening gaat 1 jan 2024 in en geldt voor de komende 4 jaar. Samen kijken we hoe we de instrumenten kunnen inzetten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Gemeente Berg en Dal en Oosterpoort |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                     |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Oosterpoort en de gemeente spreken af dat 15-30% van de te verhuren woningen verloot worden. Niet alle woningen zijn hiervoor geschikt, bv woningen voor ouderen tbv doorstroming. Gemeente roept op waar mogelijk aan de bovenkant van de bandbreedte te zitten. Eind 2024 evalueren we de kansen voor jongeren/het percentage loting.</p> <p>Bij flexnieuwbouw zetten we 50% loting in met voorrang voor lokale starters.</p>                                                                       |                                     |
| 12. | Gemeente en Oosterpoort zijn gezamenlijk op zoek naar een nieuwe locatie voor de woonwagenbewoners 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 woonwagenbewoners in Groesbeek.                                                           | <p>Locatie voor nieuwe woonwagens (in Groesbeek) wordt vastgelegd en ruimtelijke procedure is gestart.</p> <p>Gemeente is verantwoordelijk voor het vinden van de locatie en de bestemmingsplanprocedure. Oosterpoort is verantwoordelijk voor het product en contactpersoon van de geïnteresseerden bij/tijdens realisatie. Het uitbreidingsvraagstuk en communicatie daarover is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Gezamenlijk met Nijbod bepalen we de behoefte en de manier van toewijzing.</p> | Gemeente Berg en Dal en Oosterpoort |
| 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. | <p>In 2024 kijken we ook naar creatieve oplossingen om de taakstelling te behalen (naast de huidige aanpak), Kamerbewoning (tijdelijk in afwachting van gezinshereniging), aanpassen woningen t.b.v. grote gezinnen (bijv. inzet spuksubsidie of WMO gelden).</p> <p>De gemeente blijft actief achter probleem met koppelingen door COA aangaan.</p>                                                                                                                                                     | Gemeente Berg en Dal                |
| 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.                                                                                                                   | Huurders kunnen nog een aanvraag doen t/m 31 december 2024 (bij daling inkomen).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Oosterpoort                         |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                     |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 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 volgt deze landelijke afspraken. In het eerste trimester komt de adviesaanvraag voor de huurverhoging van 2024.                                                                                                                                                | Oosterpoort en HV Woonbelang        |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Oosterpoort voert hierover nog gesprekken met HV Woonbelang.                                                                                                                                                                                                               | Oosterpoort en HV Woonbelang        |
| 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 schuldhulpverlening 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.<br><br>Uitvoeren van de vroegsignalering wordt doorgezet en bijgestuurd waar nodig. | Oosterpoort en gemeente Berg en Dal |
| 18. | We onderzoeken hoe de energiearmoede gelden van de gemeente Berg en Dal ingezet kunnen worden voor mensen uit de doelgroep.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | We zetten de acties rondom de Fixteams voort.                                                                                                                                                                                                                              | Gemeente Berg en Dal                |



### Hoofdstuk 3: Inzet op verduurzaming en een gezonde omgeving

| Doel meerjarige prestatieafspraken |                                                                                                                                                                                                                                                            | Afspraak voor 2024                                                                                                                                                                                                 | Trekker                             |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 19.                                | Wanneer de isolatie van een woning wordt aangepakt wordt er geen huurverhoging doorgevoerd.                                                                                                                                                                | Doel is ook afspraak.                                                                                                                                                                                              | Oosterpoort                         |
| 20.                                | Jaarlijks brengen we op minimaal 375 sociale huurwoningen zonnepanelen aan.                                                                                                                                                                                | In 2024 brengen we op 250 woningen zonnepanelen aan (2023 + 2024 samen 740).                                                                                                                                       | Oosterpoort                         |
| 21.                                | De komende jaren worden 103 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.                                                                             | In 2024 10 woningen<br>Voorlopige planning (door nieuwe systematiek van regelingen kunnen de aantallen wijzigen): <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2025 38 woningen</li> <li>• 2026 55 woningen</li> </ul> | Oosterpoort                         |
| 22.                                | Er vindt afstemming plaats over de plannings van renovatie, afkoppelen van regenwater en andere aanpassingen in de openbare inrichting.                                                                                                                    | Oosterpoort renoveert in 2024 en geeft de lijst met woningen aan gemeente. De gemeente deelt deze lijst met BOR in verband met het koppelen van werkzaamheden.                                                     | Gemeente Berg en Dal en Oosterpoort |
| 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. | Het project Mesdagweg wordt voortgezet. We werken hierbij samen met de plannen die er liggen voor de openbare ruimte bij de Mesdagweg.                                                                             | Gemeente Berg en Dal en Oosterpoort |

## Hoofdstuk 4: Versterken van de weerbaarheid van buurten en wijken

|     | Doel meerjarige prestatieafspraken                                                                                                                                                                           | Afspraak voor 2024                                                                                                                                                                                                               | Trekker                             |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 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.                                                                | De activiteit in de Mesdagweg wordt gecontinueerd. Daarnaast wordt gekeken naar een volgende activiteit.                                                                                                                         | Oosterpoort                         |
| 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 begin van het jaar opgepakt. Duidelijk afstemmen wie dit oppakt.                                                                                                                                                           | Gemeente Berg en Dal en Oosterpoort |
| 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. | Gemeente kijkt nog naar de inventarisatie van Oosterpoort, daarna kijken we samen verder.<br><br>Meer algemeen kijken we naar de praktische werkafspraken met betrekking tot wmo zaken: wie doet wat, hoe lopen de lijntjes etc. | Gemeente Berg en Dal en Oosterpoort |
| 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 kijken hoe we de punten uit de regionale woonzorgvisie kunnen vertalen naar de praktijk.                                                                                                                                      | Gemeente Berg en Dal                |
| 29. | De komende tijd gaan we aan de slag met het voorkomen, aanpakken en oplossen van overlastsituaties.                                                                                                          | Wordt meegenomen in periodieke overleggen van het Sociaal Team                                                                                                                                                                   | Gemeente Berg en Dal                |