

Uitvoeringsagenda 2024

Gemeente Heumen



GEMEENTE HEUMEN

Oosterpoort 

Uitvoeringsagenda 2024

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 2024

Dit heeft geleid tot onderstaande uitvoeringsagenda voor 2024, waarin onze inzet voor het komende jaar concreet wordt.

Hoofdstuk 2: Meer mogelijkheden voor passend en betaalbaar wonen

Doel meerjarige prestatieafspraken		Afspraak voor 2024	Trekker
1.	In de periode 2023 – 2026 groeit de sociale huurvoorraad met minimaal 75 wooneenheden. Focus ligt daarbij op het ontwikkelen van levensloopgeschikte woningen zodat ouderen kunnen doorstromen. De intentie van de gemeente Heumen is om de sociale huurwoningvoorraad te laten groeien tot 30% van de totale woningvoorraad zoals die is per 1 december 2022.	<u>Steenhuys</u> • Verwachting is dat de 28 woningen nog voor de kerst opgeleverd kunnen worden, mits we in maart van start kunnen. We hopen op een voorspoedige vergunningsprocedure. <u>De Schoren</u> • Naar verwachting kunnen we in 2024 de planologische procedure starten. <u>Rijksweg 216-218</u> • De 24 flexwoningen zijn opgeleverd en in gebruik genomen. <u>Kerkplein Noord</u> • Er is in 2024 een definitief ontwerp en de planologische procedure is gestart. <u>Kanaalzone</u> • Het programma en de stedenbouwkundige opzet is definitief. • Er liggen conceptovereenkomsten tussen Oosterpoort en de Gemeente. • Rijk en provincie zijn akkoord met behoud cofinanciering • Start planologische procedure <u>Zilverbergweg</u> • Het programma en de stedenbouwkundige opzet ligt vast. • Er liggen conceptovereenkomsten tussen Oosterpoort en de gemeente. • Start planologische procedure <u>Malderburch</u> Helderheid of Malderburch toestemming krijgt voor vervreemding aan lokale woningcorporatie van college Sanering	Oosterpoort en gemeente Heumen
2.	Bij particuliere en gemeentelijke projecten waarbij meer dan 10 woningen worden gebouwd is het uitgangspunt dat daarvan minimaal 30% sociale huurwoningen zijn. Sociale huurwoningen worden altijd door de corporatie verhuurd.	Doorlopend	Gemeente Heumen
3.	De gemeente zal tijdig bestemmingsplannen/omgevingsplannen en vergunningen in behandeling nemen en afgeven.	Doorlopend	Gemeente Heumen
4.	De Gemeente en Oosterpoort onderzoeken of er een locatie is waar snel circa 20 flexwoningen geplaatst kunnen worden, omdat de druk op de woningmarkt toeneemt. De gemeente geeft daarbij de garantie van een vergunning voor minimaal 2x 15 jaar en investeert in het bouwrijp maken. Oosterpoort investeert in de woningen. Er worden hiervoor afspraken gemaakt over het toewijzen aan bijzondere doelgroepen en lokale starters.	<u>Keuze van de nieuwe locatie is gemaakt.</u> • De ruimtelijke procedure loopt. • Er is planologische zekerheid. • Het participatietraject loopt. • Terrein wordt reeds ingericht. • Oosterpoort heeft de bestelling geplaatst voor de woningen.	Oosterpoort en gemeente Heumen
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.	Om ervoor te zorgen dat mensen met middeninkomens niet tussen wal en schip raken zoeken we oplossingen in zowel de toewijzing als in de uitbreiding van middenhuur: • 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 en gemeente onderzoeken in 2024 per project of er ruimte is om te investeren in middenhuurwoningen tot 1.000 euro.	Gemeente Heumen en Oosterpoort

6.	Oosterpoort verkoopt een beperkt deel van het versnipperd bezit (maximaal 3 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. In 2024 is de verwachte verkoop 12 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. We werken de lijst met potentiële woningen voor hoekplus uit	Oosterpoort en gemeente Heumen
8.	Oosterpoort transformeert 15 verouderde seniorenwoningen naar levensloopgeschikte woningen.	Deze afspraak vervalt omdat Oosterpoort deze woningen in de gemeente Heumen niet bezit (afspraak gemaakt in gezamenlijk overleg 7-12-23).	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 stopt vanuit Provincie. Doorstroming willen we blijven stimuleren dus in 2024 bedenken we gezamenlijk hoe we de verhuiscoach vanaf 2025 gaan betalen. We maken gebruik van een evaluatie. En of we gezamenlijk een verhuisvergoeding gaan instellen. We onderzoeken in 2024 of we incidenteel gezamenlijk een verhuisvergoeding kunnen geven bij verkoop van een huurwoning na verhuizing. 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 Heumen
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.	De komende jaren streven we er naar 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. Statushouders die een woning toegewezen krijgen in gemeente Heumen, worden door VluchtelingenWerk en de consultant inburgering van gemeente Heumen gecoacht richting zelfredzaamheid en begeleid bij hun inburgering en integratie in hun nieuwe (woon)omgeving.	In 2024 kijken we ook naar creatieve oplossingen om de taakstelling te behalen (naast de huidige aanpak).	Gemeente Heumen en Oosterpoort
12.	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
13.	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 – HV Woonbelang
14.	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 met Woonbelang hier nog het gesprek over.	Oosterpoort – HV Woonbelang
15.	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 er naar dat het aantal huurders zonder huurbetalingsproblemen 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 Kernteam. 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 uitvoering van vroegsignalering wordt doorgezet en bijgestuurd waar nodig.	Oosterpoort – gemeente Heumen

16.	We onderzoeken hoe de energie-armoedegelden van de gemeente Heumen ingezet kunnen worden voor mensen uit de doelgroep.	De gemeente kan pas tot uitvoering komen tot de uitkering van de energiearmoede-gelden nadat de Eerste Kamer definitief heeft besloten tot vaststelling van de wetgeving.	Gemeente Heumen
-----	--	---	-----------------

Hoofdstuk 3: Inzet op verduurzaming en een gezonde omgeving

	Doel meerjarige prestatieafspraken	Afspraak voor 2024	Trekker
17.	Wanneer de isolatie van een woning wordt aangepakt wordt er geen huurverhoging doorgevoerd.	Doel is ook afspraak	Oosterpoort
18.	Jaarlijks brengen we op minimaal 125 sociale huurwoningen zonnepanelen aan.	In Q1 2024 worden 314 woningen aangeschreven. Bij huurders die akkoord gaan worden de installaties in Q2 en Q3 gelegd.	Oosterpoort
19.	De gemeente Heumen kent de pilot 'Wijk van de Toekomst'. Het doel van het project is om met inwoners een duurzaamheidsvisie te ontwikkelen die aansluit bij de wijk. Daarbij is het klimaatbestendig worden van de wijk een belangrijk thema. De gemeente Heumen betreft Oosterpoort bij deze pilot.	Deze afspraak vervalt omdat het wijken betreft waar Oosterpoort geen bezit heeft (afspraak gemaakt in gezamenlijk overleg 7-12-23).	Gemeente Heumen
20.	De komende jaren worden 6 sociale huurwoningen met een label E, F of G aangepakt in de gemeente Heumen. In 2028 zijn er geen sociale huurwoningen meer met deze labels.	Voorlopige planning: • 2024 geen woningen • 2025 geen woningen • 2026 6 woningen Door nieuwe systematiek van regelingen kunnen de aantallen wijzigen.	Oosterpoort
21.	Er vindt afstemming plaats over de plannings van renovatie, afkoppelen van regenwater en andere aanpassingen in de openbare inrichting.	Gemeente Heumen stelt een meerjaren onderhoudsplanning op voor 2024 en verder. Oosterpoort wordt geconsulteerd om te bepalen of het onderhoud van complexen gecombineerd kan worden met onderhoud openbare ruimte. Oosterpoort renoveert in 2024 volgens een bepaalde lijst woningen.	Gezamenlijk
22.	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.	Deze afspraak vervalt omdat het wijken betreft waar Oosterpoort geen bezit heeft (afspraak gemaakt in gezamenlijk overleg 7-12-23). Voor 2024 staan namelijk Malden Noordoost en Overasselt gepland.	Gemeente Heumen - Oosterpoort
23.	De gemeente Heumen ontwikkelt een plan van aanpak met betrekking tot de ondersteuning van huurders bij het isoleren van hun woning.	Deze afspraak vervalt omdat Oosterpoort woningen van huurders isoleert en hen daarbij ondersteunt (afspraak gemaakt in gezamenlijk overleg 7-12-23).	Gemeente Heumen

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.	Oosterpoort en gemeente pakken gezamenlijk aanpak van activiteiten in wijken op. Voor 2024 staan Malden Noordoost en Overasselt gepland.	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.	Buurtbemiddeling wordt tot 2026 door Sterker uitgevoerd. Monitoren hoe dit verloopt	Gemeente Heumen
26.	Doordat mensen langer thuis wonen, maken zij ook meer gebruik van Wmo-hulpmiddelen en voorzieningen. Deze hulpmiddelen en voorzieningen hebben soms consequenties voor aanpassingen aan het woongebouw of de omgeving van het gebouw, maar zijn wel onlosmakelijk verbonden met de toegekende indicatie van de gemeente. De gemeente Heumen en Oosterpoort overleggen iedere twee maanden over lopende knelpunten in casussen en wie er verantwoordelijk is voor deze aanpassingen.	Wordt begin van het jaar opgepakt. Duidelijk afstemmen wie dit oppakt.	Gemeente Heumen 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.	Er wordt voortborduurdt op de conclusie uit de inventarisatie van 2023. Bekijken waar realisatie mogelijk is en uitvoering gezamenlijk plannen voor de komende jaren.	Gemeente Heumen en Oosterpoort
28.	De woonzorgvisie van de gemeente wordt opgesteld met Oosterpoort en zorgpartijen.	Naar verwachting zal de regionale woonzorgvisie in 2024 worden opgeleverd waarna er een lokale vertaling gemaakt kan worden.	Gemeente Heumen

Aanvullende afspraak, gemaakt op 16 februari 2023

Doel meerjarige prestatieafspraken		Afspraak voor 2024	Trekker
29	Behoeftte Woonwagenstandplaatsen	In 2024 ligt er een toewijzingsbeleid waar gemeente en Oosterpoort het over eens zijn. Er ligt ook een visie en een plan voor de toekomst van het huidige park.	Gemeente (behoefte-onderzoek en Oosterpoort (realisatie bouw)