

Convenant prestatieafspraken 2024-2030

Bewonersraad Woonservice IJsselland, Woonservice IJsselland en Gemeente Doesburg

De ondergetekenden:

1. Het bestuur van Stichting Woonservice IJsselland, gevestigd aan De Linie 1, 6982 AZ te Doesburg, vertegenwoordigd door S. Hakstege, directeur-bestuurder, Hierna te noemen: **'Corporatie'** of **'WIJ'**
2. De Bewonersraad Doesburg (voorheen: het Huurdersplatform), vertegenwoordigd door T. Arnoldus en J. Egberts Hierna te noemen: **'Bewonersraad WIJ'** of **"BRW"**
3. De gemeente Doesburg, krachtens artikel 171, lid 2 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door wethouder B. van Veldhuizen, handelend ter uitvoering van het besluit van College van burgemeester en wethouders van Doesburg d.d. 5 december 2023 Hierna te noemen: **'Gemeente'**

Overeengekomen en ondertekend te Doesburg op 6 december 2023 door/namens:

Stichting WIJ:

Bewonersraad WIJ:

Gemeente Doesburg:

S. Hakstege
(directeur / bestuurder)

T. Arnoldus
(lid)

J. Egberts
(lid)

B. van Veldhuizen
(wethouder)

Overwegingen:

Het convenant wordt gesloten voor de periode 2024-2030. Dit is de periode waarvoor de nieuwe woonzorgwelzijnvisie gaat gelden. Deze visie is in voorbereiding en wordt naar verwachting in maart 2024 vastgesteld door de gemeenteraad van Doesburg.

Speerpunten van beleid in de nieuwe woonzorgwielzjnvlsie:

We willen meer balans in de woningvoorraad

Doesburg wil werk maken van een evenwichtig en leeftjdsbestendig woon- en vestigingsklimaat. Deze ambitie is vastgelegd in de [Toekomstvisie Doesburg 2040](#). Met onder andere vervanging en nieuwbouw van woningen, én door het opnieuw inrichten van openbare ruimtes (al of niet in combinatie met het vervangen van bijvoorbeeld de riolering en/of bestrating) moet deze ambitie worden waargemaakt. Wat aan woningen (en openbare ruimte) kan/moet worden toegevoegd wordt zowel ingegeven door de lokale kwalitatieve woningbehoefte als door de bijdrage die Doesburg kan en wil leveren in het wegwerken van het regionale woningtekort. Locaties waar nog woningen kunnen worden gebouwd zijn beperkt. En toch wordt het mogelijk gehouden om tot 2030 enkele honderden woningen toe te voegen. Dit willen we doen op één grote uitbreidingslocatie (nabij Wemmersweerd) en verder op herstructurerings- en transformatielocaties.

Onze ambitie is om relatief minder sociale huurwoningen bij te bouwen

Het aandeel sociale huurwoningen in Doesburg op de totale woningvoorraad bedraagt 40%, en ligt daarmee ver boven het landelijk gemiddelde van 29%. Dat we relatief minder sociale huurwoningen willen bouwen is geen prettige boodschap. Zeker niet voor al diegenen die naarstig op zoek zijn naar woonruimten. De opgave waarvoor we ons de komende jaren geplaatst zien is om met (vervangende) nieuwbouw (iets) méér evenwicht te krijgen in de bevolkingssamenstelling. Dit is nodig om het huidige voorzieningenniveau voor onze burgers in stand te kunnen houden. En daarbij is het ook belangrijk om een bevolkingsomvang te behouden van minimaal 11.000 inwoners. De gemeente Doesburg wil daarom niet alleen bouwen voor de lokale behoefte, maar ook voor nieuwkomers. En dat betekent méér bouwen in het middensegment. We hebben het dan over koopwoningen tot € 355.000 en huurwoningen met een maandhuur van maximaal ca. € 900 tot ca. € 1.000 (prijsspeil 2023). Ook wil de gemeente Doesburg met deze nieuwe woningen tegelijkertijd zoveel mogelijk voorkomen dat jonge Doesburgers wegtrekken wegens onvoldoende aanbod.

Dit nader toegelicht:

Van alle netto toe te voegen woningen zal 20 tot maximaal 25% gerealiseerd worden in de sociale huursfeer. In de periode 2022 - 2030 verwachten we in totaal 450 tot 500 woningen te kunnen toevoegen, waarvan het merendeel op de locaties Centrum Beinum en Wemmersweerd. Dit betekent een netto toevoeging aan sociale huurwoningen van minimaal 90 en maximaal 125. Van dit aantal woningen zijn er inmiddels 31 gerealiseerd (Halve Maanweg 21 en Kraakselaan 10). Daarnaast zijn er 18 netto toe te voegen sociale huurwoningen in voorbereiding genomen. We hebben het dan over het project Flora23 (fase 1 en 2). Volgens het woningbehoefteonderzoek 2022-2040 volstaat tot 2030 een toevoeging van 60 sociale huurwoningen (op een totale lokale behoefte van 255 woningen). Maar we willen ook woningen voor vestigers bouwen. Met deze extra toe te voegen woningen komen we rekenkundig op maximaal (125-31 is) 94 toe te voegen sociale huurwoningen in de periode 2024-2030.

We hebben oog voor mensen die wonen met zorg nodig hebben

Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in de komende jaren toe. In de periode tot 2040 verdubbelt het aantal 75-plussers. Een deel van deze senioren heeft in meer of mindere mate een zorgvraag of krijgt deze in de nabije toekomst. Mét de bouw van onder andere geclusterde levensloopbestendige woningen wordt op deze toenemende zorgvraag ingespeeld. We hebben niet de illusie dat alles wat op dit gebied nodig is, lokaal kan worden geregeld. En dit vraagt overleg met omliggende gemeenten. Afspraken hierover worden vastgelegd in een regionale woonzorgvisie, die -naar verwachting- in 2024 door alle gemeenten van de GMR wordt vastgesteld. Naast passende huisvesting voor ouderen met een zorgvraag heeft de gemeente ook de taak om te zorgen voor voldoende geschikte woningen voor mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking, mensen met psychische problematiek die uitstromen uit een beschermde woonvoorziening en kwetsbare jongeren die moeite hebben geheel zelfstandig te wonen en soms uit een jeugdverblijfsvoorziening komen. Voor al deze groepen is de woonomgeving en de mogelijkheden voor ondersteuning (professioneel en informeel) cruciaal. De huisvestingsopgave kan daarom niet los worden gezien van het voorzieningenniveau (medisch, sociaal, cultureel), mobiliteit en de inrichting van de openbare ruimte. Maar ook het potentieel aan vrijwillige ondersteuning en het beter benutten van technologie om het langer thuis wonen te vergemakkelijken, dragen bij aan het zelfstandig wonen. De benodigde integrale aanpak wordt op hoofdlijnen beschreven in de notitie 'Koers Verleggen, een Nieuwe Route in het Sociaal Domein' van september 2021.

Duurzaamheid, circulariteit & klimaatadaptatie worden uitgangspunt bij alle bouwprojecten

Alle nieuwbouwprojecten en voorgenomen herinrichtingen van openbare ruimte zullen duurzaam en met oog voor klimaatverandering worden uitgevoerd. Conceptueel Circulair Bouwen moet het “nieuwe normaal” worden. Wij gaan dit in nieuwbouwprojecten niet alleen stimuleren, maar willen ook met bouwers hierover tot concrete afspraken komen. En waar het gaat om de (her)inrichting van openbare ruimte, waarvoor de gemeente “aan de lat” staat, wordt het gebruik van zoveel mogelijk herbruikbare grond- en bouwstoffen dé norm. Een forse inspanning moet door huiseigenaren worden geleverd in het verduurzamen van hun woningen. De gemeente probeert hen hier zo goed mogelijk in te faciliteren.

In een apart hoofdstuk van de visie wordt opgesomd wat de gemeente met de verschillende stakeholders aan wonen, zorg en welzijn tot 2030 wil bereiken. Hierbij is wat nodig en gewenst is zo goed mogelijk vertaald in concrete opgaven. Deze opgaven worden gerubriceerd onder dezelfde vier thema’s, zoals nu staan in dit convenant:

- A. Beschikbaarheid en betaalbaarheid
- B. Wonen in balans
- C. Omzien naar elkaar
- D. Duurzaam, circulair, klimaatbestendig

Leeswijzer:

In dit convenant prestatieafspraken met zijn horizon gericht op 2030 staan rijp en groen aan ambities, acties en maatregelen door elkaar. Voor een goed overzicht zijn de acties en maatregelen geschaard onder de kopjes: **Gedachtenvorming**, **In voorbereiding** of **In uitvoering**.

Jaarlijks worden de acties en maatregelen geëvalueerd en (desgewenst) wordt hierop bijgestuurd. Zo houden we de afspraken actueel. Onontkoombaar is dat de prestatieafspraken waarvoor een deadline geldt voor de jaarlijkse vaststelling vooruitlopen op de nieuwe woonzorgwelzijnvisie. Op de inhoud van deze visie wordt dit eerste jaar geanticipeerd. Verwachting is dat deze visie in het eerste kwartaal van 2024 kan worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Disclaimer:

Het door WIJ uitgebrachte bod voor 2024 is niet op de concept woonzorgwelzijnvisie van de gemeente gericht. WIJ en de Bewonersraad WIJ hadden hiervan nog geen kennis kunnen nemen. Het ondertekenen van deze meerjarige afspraken houdt dan ook niet in dat WIJ of de Bewonersraad WIJ, zich conformeert aan de totale inhoud van de woonzorgwelzijnvisie van de gemeente Doesburg. Indien de vastgestelde woonzorgwelzijnvisie voor één van de drie partijen aanleiding geeft om voorliggend convenant te willen herzien, dan zijn partijen hiertoe bij voorbaat bereid. Dit convenant loopt immers vooruit op de vaststelling van de woonzorgwelzijnvisie.

Jaarlijks bod van de corporatie:

Partijen spreken af dat WIJ gedurende de looptijd van dit convenant niet jaarlijks een bod hoeft uit te brengen.

A. Beschikbaarheid en betaalbaarheid				
Doel:	Nr.	Acties / maatregelen:	Uitvoeringsperiode	Aandeel van partijen in genoemde actie:
<p>A.1 We spannen ons in voor het verbeteren van de beschikbaarheid van passende woningen voor <u>alle doelgroepen van beleid</u>.</p> <p>Naast de sociale doelgroep, worden tot aandachtsgroep ook huishoudens met een (laag) middeninkomen (zoals starters) gerekend, die teveel verdienen voor een sociale huurwoning maar niet in aanmerking komen voor een goedkope koopwoning. Een middeldure huurwoning kan voor deze groep woningzoekenden een (tijdelijke) oplossing zijn.</p>	A.1.1	<p><u>In uitvoering:</u> In de Ooi worden 59 eengezinswoningen vervangen door een mix van eengezinswoningen en kleinere deels toekomstbestendige woningen voor 1- en 2- persoonshuishoudens, waaronder 12 woningen voor starters tot 23 jaar. Het project staat bekend als Flora23. <i>(Met deze stadsvernieuwing wordt invulling gegeven aan het toenemende aantal een- en tweepersoonshuishoudens).</i></p>	2023-2026	<p>Gemeente: Spant zich in volgens gemaakte afspraak in de samenwerkingsovereenkomst in om voor deze stadsvernieuwingsopgave subsidie te verkrijgen van derden. <i>(Inmiddels is door de provincie Gelderland voorwaardelijk een subsidie verleend vanuit het programma Steengoed Benutten).</i></p>
	A.1.2	<p><u>Gedachtenvorming:</u> Een 1^e koopwoning wordt voor een steeds grotere groep onbetaalbaar. Met beleggers en corporaties wordt bezien in hoeverre de bouw van middenhuurwoningen voor deze groep een redelijk alternatief zou kunnen zijn. Gemeente vraagt WIJ in voorkomende gevallen en zo mogelijk hierop in te schrijven.</p>	2024-2030	<p>Gemeente: Vraagt bouwers/ontwikkelaars met grondposities om WIJ voor het verkrijgen van eigendom en exploitatie van de door hen te bouwen sociale huur- en eventueel middenhuurwoningen in de gelegenheid te stellen hierop een bod uit te brengen. We hebben het dan over locaties Wemmersweerd en Centrum van Beinum</p>
	A.1.3	<p><u>In voorbereiding</u> In het Centrum van Beinum worden toekomstbestendige woningen geschikt voor 1- en 2 persoonshuishoudens gerealiseerd (voor jong en oud) <i>(Van alle woningen in Beinum bestaat nu slechts 2% uit appartementen en andersoortige toekomstbestendige woningen. Door vergrijzing zal de behoefte naar toekomstbestendige woningen in deze wijk toenemen).</i></p>	2026-2030	<p>Gemeente:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Beijvert dat 20 tot 25% van de in het centrum van Beinum te realiseren woningen sociale huurwoningen worden met daarboven een nog nader te bepalen aandeel middenhuurwoningen. ➤ Nodigt Wij nadrukkelijk uit om wanneer sociale huurwoningen worden ondergebracht in één gebouw om met in achtneming van het Didam-arrest mede te bieden op de openbare verkoop van de hiervoor benodigde bouwkael (in eigendom van de gemeente). ➤ Stelt WIJ in de gelegenheid wanneer een appartementengebouw wordt gerealiseerd met een mix van (sociale) huurwoningen en koopwoningen om een bod uit te brengen op de in dit appartementengebouw te realiseren en te exploiteren (sociale) huurwoningen. ➤ Neemt in de uit te schrijven tenders als voorwaarde op dat de sociale huurwoningen minimaal 20 jaar als zodanig moeten worden geëxploiteerd.

	<p>A.1.4 <u>In voorbereiding:</u> Het is de ambitie om in de periode 2024 - 2030 het aandeel middeldure huurwoningen uit te breiden. WIJ wordt wanneer zij dat wenst in de gelegenheid gesteld om op realisatie en/of exploitatie van deze woningen te bieden.</p> <p><u>In uitvoering</u> In het plan Flora 23 in de Ooi worden door WIJ 24 woningen netto toegevoegd, waarvan 6 in de middenhuur.</p>	2024-2030	<p>Gemeente: Legt afspraken over het aantal op locaties Wemmersweerd en Centrum Beinum te bouwen middeldure huurwoningen vast in de met ontwikkelaars hierover te sluiten realisatieovereenkomsten.</p>
	<p>A.1.5 <u>In uitvoering:</u> Zolang er sprake blijft van een overspannen woningmarkt wordt door WIJ optimaal gebruik gemaakt van het verloten van vrijkomende woningen aan starters <i>(minimaal 15% en maximaal 30% van de vrijkomende woningen mag worden verloot. In de huisvestingsverordening Doesburg 2024 -2028 wordt deze bepaling opgenomen).</i></p>	2024-2030	
	<p>A.1.6 <u>In voorbereiding:</u> Met volkshuisvesters waaronder WIJ, wordt gezocht naar mogelijkheden om goedkope koopwoningen toe te voegen, maar ook om deze op langere termijn betaalbaar te houden.</p> <p><u>In uitvoering:</u> Aan corporatie wordt gevraagd om haar Koopgarantwoningen (rijwoningen en tussenwoningen) in Beinum West beschikbaar te blijven houden voor de doelgroep. Tweekappers worden bij terug verkoop wel op de vrije markt aangeboden.</p>	2024-2030	<p>Gemeente: Vraagt bouwer/ontwikkelaar met grondpositie in contact te treden met een corporatie om te bezien of een deel van de door hem te bouwen koopwoningen aan een corporatie kan worden verkocht die vervolgens de woning onder Koopgarant o.g. doorverkoopt. WIJ kan, indien zij dit wenst, die corporatie zijn.</p>
	<p>A.1.7 <u>In uitvoering:</u> De gemeente is primair verantwoordelijk voor het vestigen van statushouders. Binnen de mogelijkheden die WIJ heeft draagt zij zorg voor deze huisvesting conform de aan de gemeente door het Rijk opgestelde taakstelling</p>	2024-2030	<p>Gemeente: Heeft de twee landelijk opererende corporaties met bezit in Doesburg (totaal circa 30 woningen) verzocht om elk tenminste 1 woning blijvend beschikbaar te stellen aan statushouders. Een zelfde verzoek is neergelegd bij de Gestichten van Weldadigheid (ook daar 1 woning). Op deze verzoeken is positief gereageerd.</p>

<p>A.2 Voldoende woningen voor de sociale doelgroep. De komende jaren wordt conform het woonbehoefteonderzoek het aantal sociale huurwoningen uitgebreid.</p> <p>Streven is erop gericht om (per wijk) tot een betere balans in de woningvoorraad te komen</p> <p><u>Nadere toelichting:</u> Landelijke richtlijn/norm is om tenminste 30% van de nieuwbouw te laten bestaan uit sociale huurwoningen. De gemeente Doesburg wenst gebruik te maken van de ontheffingsmogelijkheid die hiervoor in de Woondeal 2.0 (van maart 2023) is opgenomen. Dit met argument dat het aandeel sociale huurwoningen op de totale woningvoorraad in Doesburg relatief hoog is, namelijk 40%.</p>	A.2.1	<p><u>In voorbereiding:</u> Het aantal toe te voegen sociale huurwoningen zal minimaal 20% en maximaal 25% zijn van het totaal aan netto toe te voegen woningen. Dit is een criterium voor de locaties Wemmersweerd en Centrum Beinum.</p>	2024-2025	<p>Gemeente:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Maakt met ontwikkelaars de afspraak dat tenminste 20% van de alhier te bouwen woningen vallen onder de sociale huursfeer, én dat deze woningen minimaal 20 jaar als sociale huurwoning dienen te worden geëxploiteerd. ➤ Vraagt aan bouwers/ontwikkelaars met grondposities om WIJ voor het verkrijgen van eigendom en exploitatie van de door hen te bouwen sociale huur- en eventueel middenhuurwoningen in de gelegenheid te stellen hierop een bod uit te brengen.
	A.2.2	<p><u>In voorbereiding:</u> WIJ beziet de mogelijkheden om enkele sociale huurwoningen, wanneer deze opnieuw worden verhuurd, aan te bieden als middenhuurwoning (huurprijs tot max € 1.000). Dit is een manier om via het bestaande bezit tot een betere balans van de woningvoorraad te komen. Ook kan dit de bouw van meer sociale huurwoningen op andere locaties compenseren.</p>	2024-2025	
	A.2.3	<p><u>In voorbereiding:</u> In de periode 2024 - 2030 wordt een groei van het netto aantal toe te voegen sociale huurwoningen verwacht van circa 95. Waar WIJ zelf geen grondpositie heeft, spreekt de gemeente met de grondeigenaar af om WIJ te benaderen voor de exploitatie van de door hem te bouwen sociale huurwoningen.</p>	2024-2030	<p>Gemeente:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Voor zoverre in dit stadium van planvoorbereiding (2023) valt te voorzien wordt vergunning verleend voor de bouw van ca 30 sociale huurwoningen in Wemmersweerd, ca 25 in het Centrum van Beinum, ca 20 in Project Flora23 (netto uitbreiding). ➤ De verwachting is dat op nog nader aan te wijzen locaties het mogelijk moet zijn om op elke locatie nog ca. 20 tot 30 sociale huurwoningen toe te voegen (locatie Elisabeth (ca. 20 tot max. 30) c.a. en Grotenhuys (ca. 20 tot max 25).
	A.2.4	<p><u>In voorbereiding:</u> Waar de gemeente een grondpositie heeft continueert zij haar beleid van niet conforme marktprijzen voor uit te geven bouwgrond voor sociale huurwoningen (én eventueel ook voor middenhuurwoningen), ten behoeve van een acceptabele onrendabele top.</p> <p><u>Gedachtenvorming:</u> Waar WIJ eigen grondposities heeft zal WIJ bij herstructurering streven naar een haalbare balans tussen verdichting, leefbaarheid en een mix van doelgroepen, gericht op de woningbehoefte.</p>	2024-2030	<p>Gemeente: Legt het te voeren grondprijnsbeleid vast in de Nota Grondbeleid 2024 (in voorbereiding).</p> <p>WIJ: Onderzoekt de mogelijkheden voor herstructurering van 54 tot ca. 80 sociale huurwoningen in de Ooi. Daarbij wordt gezien hoe groot het aandeel hier toe te voegen middenhuurwoningen kan zijn.</p>

<p>A.3 Verduurzaming van woningen draagt bij aan de betaalbaarheid, vanwege verlaging van de woonlasten.</p>	<p>A.3.1</p>	<p><u>In uitvoering:</u> Huurwoningen met een laag energielabel (E, F en G) worden -ingegeven door de in 2022 fors gestegen energieprijzen- <u>vrijgesteld</u> van jaarlijkse huurverhoging totdat deze woningen zijn aangepast resulterend in een beter energielabel. Dit geldt niet voor huurders die verduurzaming van de woning weigeren, tenzij het gaat om bijzondere omstandigheden zoals gezondheidsredenen.</p>	<p>2024-2026</p>	
--	--------------	---	------------------	--

B. Betere balans				
Doel:	Nr.	Acties:	Uitvoerings- periode	Aandeel van partijen in genoemde actie:
<p>B.1</p> <p>We staan een ruimtelijke inrichting voor die meer recht doet aan de kernkwaliteiten en een basis vormt voor plezierig wonen, werken en recreëren.</p> <p>Nieuwbouw en stadsvernieuwingsopgaven zijn bij uitstek gelegenheden om openbare ruimten opnieuw (beter) in te richten. Deze principes passen we onder andere toe op ontwikkelingslocaties Centrum Beinum en Wemmersweerd</p>	B.1.1	<p><u>In uitvoering:</u></p> <p>Bij de sloop en nieuwbouw van woningen in De Ooi (project Flora23) worden de principes voor een duurzame en klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte optimaal toegepast. Het verharde oppervlak wordt teruggebracht ten faveure van recreatief groen; groen dat tevens uitnodigt tot ontmoeten.</p>	2024-2026	<p>Gemeente:</p> <p>Werkt mee aan een goede afstemming van nieuwbouw en herinrichting van de openbare ruimte rondom de nieuwbouw. Afspraken hierover zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst</p>
	B.1.2	<p><u>In voorbereiding:</u></p> <p>Tweede fase Project Flora23 wordt aangegrepen om de inrichting rondom de nieuwbouw groener te maken en meer uitnodigend om elkaar te ontmoeten.</p>		<p>Gemeente:</p> <p>Betrekt omwonenden en nieuwe bewoners bij de herinrichting van hun woonomgeving</p>
<p>B.2</p> <p>De samenstelling van de bevolking (per wijk) dient beter in balans te worden gebracht door het aantrekken en behouden van meer draagkrachtigen, meer jonge gezinnen en starters. Nieuwbouw, stadsvernieuwing en transformatie kunnen hierin een wezenlijke bijdrage leveren.</p>	B.2.1	<p><u>Gedachtenvorming:</u></p> <p>WIJ onderzoekt de mogelijkheden om minimaal 7,5% van haar vrijkomende sociale (DAEB) woningen (bovengrens 15%) toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. <i>(Voor 2023 liggen deze inkomensgrenzen voor één- en meerpersoonshuishoudens op respectievelijk € 44.035 en € 48.625).</i></p>	2024	
	B.2.2	<p><u>In voorbereiding bij de gemeente:</u></p> <p>In Beinum worden, direct grenzend aan buurtschap Wemmersweerd in een periode van 10 tot 15 jaar circa 320 woningen gebouwd, waarvan 20% in de sociale huursfeer, 50% in de betaalbare koop- en huursfeer en 30% in de vrije sector koop..</p>	2024-2025	<p>Gemeente</p> <p>Zorgt ervoor dat eventuele aankoop – exploitatie van huurwoningen door Stichting WIJ wordt vastgelegd in een ontwikkelingsovereenkomst.</p>
	B.2.3	<p><u>Gedachtenvorming:</u></p> <p>Bij sloop- en nieuwbouw van sociale huurwoningen worden afspraken gemaakt met WIJ om een grotere variatie in woningtypes en prijsklassen terug te bouwen (zoals is gebeurd met project Flora23). Streven is om 10 tot 20% van de nieuw te bouwen woningen te realiseren in de middenhuur. In dit streven wordt het aantal bestaande woningen dat door WIJ opnieuw wordt verhuurd als middenhuurwoning (zie A.2.2) betrokken. Dit leidt dan tot een lager streefpercentage middenhuur bij nieuwbouw of een hoger aantal nieuwe sociale huurwoningen.</p>	2024-2030	<p>Gemeente:</p> <p>➤ Anticipeert op de vraag naar middeldure huurwoningen</p> <p>In het woningenbehoefteonderzoek 2022-2040 is becijferd dat tot 2030 circa 15 middeldure huurwoningen volstaan op een totale lokale woonbehoefte van circa 235 woningen. Tot 2030 is de ambitie om 450 tot 500 woningen te realiseren. Rekenkundig zouden dan circa 30 middeldure huurwoningen toegevoegd moeten worden. Afhankelijk van hoe de economie zich ontwikkelt kan deze vraag groter of kleiner zijn</p>

<p>B.3 Voorkomen moet worden dat bepaalde groepen wegtrekken vanwege onvoldoende aanbod in het middensegment (huur- en koopwoningen). Dit vraagt om het creëren van kwalitatieve doorgroeimogelijkheden.</p>	<p>B.3.1</p>	<p><u>In voorbereiding:</u> Snelheid wordt betracht in het ontwikkelen van Wemmersweerd, waar -in meerdere fasen tot 2035 maximaal 320 woningen kunnen worden gerealiseerd. Gemeente richt zich daarbij zowel op vestigers als Doesburgers die een goedkope koop- of huurwoning achterlaten.</p>	<p>2024-2025</p>	<p>Gemeente: Zorgt ervoor dat eventuele aankoop – exploitatie van huurwoningen door Stichting WIJ wordt vastgelegd in een ontwikkelingsovereenkomst met WIJ. Zie ook A.1.2 en A.1.3.</p>
--	--------------	---	------------------	---

C. Omzien naar elkaar				
Doel:	Nr.	Acties:	Uitvoerings- periode	Aandeel van partijen in genoemde actie:
<p>C.1 Elke oudere mag zo lang mogelijk in zijn eigen woning blijven wonen. Er wordt gestreefd naar voldoende passende woningen voor ouderen en mensen met een beperking (zowel door nieuwbouw als stimulering van woningaanpassingen). In bouwprogramma's zetten we in op voldoende levensloopbestendige woningen, zodat doorstroming kan plaatsvinden.</p>	C.1.1	<p><u>In uitvoering:</u> In project Flora23 worden minder eengezinswoningen teruggebouwd ten faveure van toekomstbestendige woningen en appartementen (met lift).</p>	2023-2026	
	C.1.2	<p><u>In uitvoering:</u> WIJ en Gemeente voeren de afspraken uit het convenant Wmo 2021 adequaat uit. <u>Gedachtenvorming:</u> De gemeente zorgt indien nodig voor een brandveilige stalling bij toewijzing van een scootmobiel <u>Gedachtenvorming:</u> Bij nieuwbouw wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de groep ouderen en minder validen door met elkaar bij nieuwbouw een standaard pakket aan maatregelen af te spreken.</p>		<p><u>Gemeente:</u> Beoordeelt alvorens een scootmobiel toe te wijzen of dit hulpmiddel brandveilig kan worden gestald en overlegt in geval van twijfel met WIJ over de mogelijkheden om de stallingsruimte aan te passen.</p>
<p>C.2 Niet alle ouderen kunnen zelfstandig blijven wonen. Voor hen moet er aanbod zijn in begeleid en beschut wonen. Ook is uitbreiding van het aantal verpleegplaatsen wenselijk. Met onze zorgpartners en met WIJ willen we zien waar we nieuwbouw kunnen realiseren. Als gemeente willen we niet alleen initiatieven van corporatie en zorgpartijen ondersteunen, maar ook bouwlocaties beschikbaar stellen.</p>	C.2.1	<p><u>In voorbereiding:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Het toevoegen van een nader te bepalen aantal geclusterde huurwoningen onder het adagium MPT en VPT in de nabijheid van 24-uurs-woonzorgcomplex St. Elisabeth. ➤ De huurcategorie(ën) worden met de gemeente nader bepaald. ➤ In de plannen dient tevens een oplossing te worden gevonden voor de parkeerproblematiek. ➤ Gemeente en WIJ zetten zich gezamenlijk in voor realisatie van een ontmoetingsruimte op deze locatie. 	2025-2026	<p><u>Gemeente:</u> Verleent in principe medewerking aan dit voorstel dat door WIJ en Attent nog moet worden getoetst op (financiële) haalbaarheid.</p>
	C.2.2	<p><u>In voorbereiding:</u> Bouw van nader te bepalen aantal (sociale) huurappartementen voor senioren met thuiszorg of MPT op locatie Grotenhuys De huurcategorie(ën) worden met de gemeente nader bepaald.</p>	2026-2028	<p><u>Gemeente:</u> Verleent in principe medewerking aan dit voorstel dat door WIJ en Attent nog moet worden getoetst op (financiële) haalbaarheid.</p>

	C.2.3	<u>Gedachtenvorming:</u> Binnen de planperiode stelt de gemeente 1 á 2 bouwkavels beschikbaar waarop wonen met zorg kan worden gerealiseerd, variërend van geclusterd wonen tot het realiseren van verpleeghuisplaatsen. Afhankelijk van het bouwprogramma wordt WIJ desgewenst uitgenodigd om in te schrijven op de te verkopen bouwkavel.	2024-2030	<u>Gemeente:</u> Organiseert hiervoor een overleg met stakeholders op het gebied van wonen en zorg om van hen ook te vernemen welke mogelijkheden er zijn (zij hebben) om zorg met wonen op goede wijze te organiseren.
C.3 We streven ernaar om zorg en ondersteuning vanuit een zekere samenhang te bieden aan onze inwoners behorend tot bijzondere aandachtsgroepen (conform het rijksprogramma 'Een thuis voor Iedereen'). Daarmee wordt de zelfredzaamheid en participatie bevorderd en kunnen inwoners zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Hiermee maken we beschermd wonen in de wijk tot een succes.	C.3.1	<u>In uitvoering:</u> Inrichting van de openbare ruimte kan een bijdrage leveren in het welbevinden en wordt bij herstructurerings- en nieuwbouwprojecten als ontwerpcriterium meegenomen.	2024-2030	<u>Gemeente:</u> Levert in samenwerking met stakeholders voor deze kwetsbare bewoners een zinvolle dagbesteding., Ook (vrijwilligers)werk, onderwijs en beweging kunnen hieraan een zinvolle bijdrage leveren.
	C.3.2	<u>Gedachtenvorming:</u> Vanaf 2025 zal de regionale woonzorgwelzijnvisie richting geven aan de lokale opgave in het kader van "Een thuis voor iedereen" en de te maken lokale prestatieafspraken.	2025-2030	
	C.3.3	<u>Gedachtenvorming:</u> De gemeente werkt aan een zogenaamde Voorzieningenwijzer, zodat bewoners (waaronder huurders van WIJ) weten welke hulp en ondersteuning mogelijk is en waar zij hiervoor terecht kunnen	2024-2030	<u>Gemeente:</u> Doet hiervoor een voorstel.
C.4 Aandacht moet er blijven voor het huisvesten van kwetsbare jongeren en personen vanuit beschermd wonen. Deze personen worden aangemerkt als urgent woningzoekenden conform artikel 10, lid 4 van de huisvestingsverordening 2024-2028 (en krijgen daarmee voorrang op de lokale woningmarkt)	C.4.1	<u>In uitvoering:</u> WIJ zorgt voor de huisvesting van deze urgent woningzoekenden, die hoofdzakelijk dan wel uitsluitend zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Naar grove inschatting gaat het om circa 50 personen tot 2040.	2024-2030	
C.5 Prestaties op wonen, welzijn en zorg pakken we integraal op.	C.5.1	<u>In uitvoering:</u> We starten een structureel overleg met gemeente en verschillende stakeholders waarin we beleid en ontwikkelingen regelmatig gezamenlijk bespreken, maatregelen evalueren en bijstellen.	2024-2030	<u>Stichting WIJ:</u> Neemt structureel deel aan dit overleg.

<p>C.6 Met corporatie en welzijnsorganisaties blijven we werken aan leefbare buurten, waar bewoners oog hebben voor elkaar en elkaar zoveel mogelijk helpen en ondersteunen.</p>	C.6.1	<p><u>In uitvoering:</u> Daar waar een herstructurering aan de orde is wordt bezien op welke wijze fysieke ingrepen in bouwwerken en infrastructuur kunnen worden aangegrepen om de directe omgeving met groen et cetera aantrekkelijker in te richten, zodat het uitnodigt tot spel en ontmoeten.</p>	2024-2030	<p>Stichting WIJ: Levert een (financiële) bijdrage in de projecten Flora23 (haar initiatief) en herstructurering Oranjesingel (gemeente initiatief) Gemeente: Participeert in leefbaarheidsproject Goudenregenstraat (Initiatief WIJ)</p>
	C.6.2	<p><u>In uitvoering:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Buurtbemiddeling wordt gecontinueerd. ➤ WIJ blijft inzetten op de aanpak van overlast door huurders. ➤ De gemeente blijft inzetten op de aanpak van overlast door eigenaar-bewoners. 	2024-2030	<p>Stichting WIJ en Gemeente: Blijven hiervoor middelen (geld en menskracht) inzetten.</p>
	C.6.3	<p><u>In uitvoering:</u> WIJ blijft een leefbaarheidsfonds houden waaruit huurdersinitiatieven worden betaald</p>	2024-2030	
	C.6.4	<p><u>In uitvoering:</u> Gemeente en WIJ blijven samenwerken aan een structurele proactieve aanpak van complexe problematiek van kwetsbare huishoudens</p>	2024-2030	<p>Gemeente:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Bezieet de mogelijkheden om tot een uitwisseling van gevoelige persoonsgegevens te komen tussen de verschillende betrokkenen bij het Multi Disciplinair Overleg (MDO). En dat binnen de mogelijkheden die de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming) hiervoor biedt. ➤ Werkt hiervoor aan een convenant waarin uitwisseling van gegevens wordt geregeld met o.a. Politie, Openbaar Ministerie, jeugdteam, Vraagbaak en WIJ. Streven is om hierin samen te werken met de gemeenten Rheden en Rozendaal. Een goede landelijke gegevensuitwisseling is in voorbereiding en wordt geregeld in de Wams (Wams staat voor 'wetsvoorstel voor de Wet aanpak meervoudige problematiek sociaal domein').
	C.6.5	<p><u>In voorbereiding:</u> De gemeente ondersteunt de formulierenbrigade</p>		<p>Gemeente: Neemt hiervoor het initiatief</p>

<p>C.7</p> <p>Leefbare buurten en wijken zijn belangrijk. Dit zijn buurten en wijken waar bewoners zich op hun gemak voelen, elkaar kunnen ontmoeten en helpen, en elkaar aanspreken op gedrag.</p>	C.7.1	<p><u>In uitvoering:</u></p> <p>Stichting WIJ, gemeente en Bewonersraad werken samen aan en investeren in een leefbaar woonklimaat in de wijken en buurten waar WIJ haar bezit heeft. Dit doen zij specifiek in die wijken waar herstructureringsmaatregelen en/of herinrichting van de openbare ruimte aan de orde is (Oranjesingel, Van Tuijplein e.o.) en in buurten waar de leefbaarheid onvoldoende is.</p>	2024-2030	
	C.7.2	<p><u>In uitvoering:</u></p> <p>WIJ houdt haar leefbaarheidsfonds in stand; een fonds van en voor huurders bedoeld om hun directe woonomgeving te verbeteren en het contact met bewoners te versterken.</p>	2024-2030	<p>Gemeente:</p> <p>Stimuleert bewoners(groepen) om openbaar groen te adopteren. De gemeente levert hiervoor voorwaardelijk hand- en spandiensten.</p>
	C.7.3	<p><u>In voorbereiding:</u></p> <p>WIJ, gemeente en Bewonersraad onderschrijven het belang van voldoende groen in de woonomgeving. Acties worden ondernomen tot behoud en uitbreiding van groen in de omgeving.</p>	2024-2030	<p>Gemeente:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Bezie bij herstructureringslocaties in hoeverre er mogelijkheden zijn om het openbaar groen uit te breiden en/of te versterken (Project Flora 23); ➤ Is terughoudend in de verkoop van openbaar groen.
	C.7.4	<p><u>In uitvoering:</u></p> <p>WIJ en gemeente blijven gezamenlijk optrekken en stemmen acties af in de bestrijding van hennep en andere ondermijnende zaken. Zoals onder meer vastgelegd in het Hennepconvenant.</p>	2024-2030	
	C.7.5	<p><u>In uitvoering:</u></p> <p>WIJ en gemeente werken samen aan het schoonhouden van wijken, een ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid. Zo wordt er adequaat opgetreden tegen het dumpen van (grof) afval</p>	2024-2030	
	C.7.6	<p><u>Gedachtenvorming:</u></p> <p>De gemeente en WIJ onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden voor de realisatie van ontmoetingsruimten bij nieuwbouw van geclusterde wooncomplexen (en zo mogelijk ook bestaande woonprojecten)</p>	2024-2030	

D. Duurzaam, circulair en klimaatbestendig

Doel:	Nr.	Acties:	Uitvoeringsperiode	Aandeel van partijen in genoemde actie:
<p>D.1 Toegewerkt wordt naar een energie neutrale gebouwde omgeving in 2050. Daarin volgt de gemeente de Routekaart Energieneutraal Doesburg 2050. WIJ volgt de Aedes Routekaart. De warmtetransitie visie wordt uitgewerkt naar een uitvoeringsplan voor geheel Doesburg .</p> <p>Daarbij volgt de gemeente de landelijke doelstelling om in 2050 volledig energieneutraal en circulair te zijn.</p>	D.1.1	<p>In uitvoering: WIJ werkt aan een complexgewijze verduurzaming van haar bestaande woningvoorraad in wijk De Ooi.</p>	2024-2030	<p>Gemeente:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Heeft door bemiddeling ervoor gezorgd dat de eerder verkregen rijksmiddelen PAW De Ooi hiervoor kunnen worden ingezet. ➤ Werkt warmtetransitie visie uit naar een concreet uitvoeringsplan duurzame warmte voor de periode tot 2030. ➤ Bevordert actief het incorporeren van klimaatbestendigheid in het ontwerp van gebouwen en buitenruimte ➤ Ziet er op toe dat alle nieuw te bouwen woningen op termijn (vanaf 2025) voldoen aan de principes van Conceptueel en Circulair Bouwen (CCB). Er is een pilot gaande met enkele corporaties. Per 2025 is minimaal 25% circulair en per 2030 minimaal 50% (conform CBB). Dit is nog niet overeengekomen met de woningcorporaties.
	D.1.2	<p>In uitvoering: Aan de Allersmaat en Hermaat worden 43 woningen verduurzaamd conform de isolatiestandaard.</p>	2024	
	D.1.3	<p>In uitvoering: WIJ streeft naar het verduurzamen van 60 woningen per jaar <i>(In 2030 wil WIJ de woningvoorraad van gemiddeld energielabel B op gemiddeld energielabel A hebben)</i></p>	2024-2030	<p>Stichting WIJ: Start In 2024 met de verduurzaming van ca. 80 woningen aan de Potsmaat en Zanderskamp (uitvoering loopt door in 2025).</p>
	D.1.4	<p>In uitvoering: De laatste huurwoningen van WIJ met een label D of slechter worden met voorrang verduurzaamd.</p>	2024-2026	
	D.1.5	<p>In voorbereiding: Om vaart te krijgen in de verduurzaming van woningen (maar ook nieuwbouw) wordt in opdracht van de gemeente een Soorten Management Plan opgesteld (in het kader van de Wet Natuurbescherming). Zij doet dit samen met WIJ. Eerst wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd.</p>	2024-2025	<p>Stichting WIJ: Draagt bij aan het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek. Onderdeel daarvan kan zijn dat WIJ een aandeel in de onderzoekskosten naar rato van haar woningbezit levert.</p>

	D.1.6	<u>In voorbereiding:</u> WIJ brengt projectmatig bij renovatie met verduurzaming zonnepanelen aan op daken van sociale huurwoningen.	2024-2030	
	D.1.7	<u>In voorbereiding:</u> WIJ onderzoekt de toepassingen van (hybride) warmtepompen.	2024-2030	
D.2 Renovatie van bestaande huurwoningen wordt gecombineerd met duurzaamheidsmaatregelen.	D.2.1	<u>In uitvoering:</u> Bij mutatie worden door WIJ hiervoor in aanmerking komende woningen alvorens opnieuw te verhuren voorzien van een moderne douche keuken en toilet en <u>na-geïsoleerd</u> . Ook wordt zo nodig asbest gesaneerd. Rekening wordt gehouden met circa 25 woningen per jaar.	2024-2030	
D.3 Gemeente Doesburg werkt aan een nota circulariteit met als doel om in haar handelen zoveel mogelijk het milieu en grondstoffen te besparen. Bij nieuwbouw, transformatie en herstructureringen worden, afhankelijk van de relatie die de gemeente heeft met de bouwer, maatregelen “afgedwongen” (grondverkoop, prestatie-afspraken) en/of gestimuleerd (gemeentelijke subsidies).	D.3.1	<u>In uitvoering:</u> Bij bouw en renovatie van woningen worden de principes van Conceptueel Circulair Bouwen gehanteerd voor 25% van het aantal woningen. Dit in overeenstemming met de afspraken die hierover zijn gemaakte binnen de Groene Metropoolregio.	2024-2030	Gemeente: ➤ Onderschrijft de principes van conceptueel circulair bouwen, en heeft hiervoor en heeft hiervoor met alle ander regiogemeenten een intentieverklaring “toekomstbestendig bouwen” getekend. ➤ Heeft hiermee verklaard dat zij met al haar stakeholders een systeemverandering in gang wil zetten die de verspilling van primaire grondstoffen en de uitstoot van CO2 sterk moet terugdringen.
	D.3.2	<u>In uitvoering:</u> Bij uitgifte gemeentegrond worden eisen gesteld aangaande de mate van conceptueel en circulair bouwen. Deze worden opgenomen in de bij gronduitgifte door de gemeente op te stellen tender. Dergelijke gronden worden louter nog openbaar verkocht.	2024-2030	Stichting WIJ: Schrijft desgewenst in op gemeentelijke bouwkavels waarvoor het bouwprogramma is bepaald op sociale huur- en/of middeldure huurwoningen .
	D.3.3	<u>In uitvoering:</u> Voor de tweede fase woningbouw Flora23 wordt door WIJ in de uitvraag naar bouwers-ontwikkelaars gevraagd om ca. 25% van de nieuwe woningen (zoveel mogelijk) met biobased (circulaire) materialen te bouwen, onder voorwaarde dat dit past binnen het budget.	2024-2026	
D.4 We streven naar een zo klimaatbestendig mogelijke woon- en leefomgeving. Bij herstructureringen en nieuwbouw worden de principes van klimaatadaptatie toegepast	D.4.1	<u>In voorbereiding:</u> Bij herstructureringen, nieuwbouw en aanpassingen aan de woonomgeving worden de principes van klimaatadaptatie zoveel mogelijk toegepast door WIJ en de gemeente.	2024-2030	Gemeente: Stimuleert eigenaar-bewoners om klimaatadaptatieve maatregelen te treffen. WIJ: Stimuleert huurders om klimaatadaptatieve maatregelen te treffen.