

Overeenkomst: Prestatieafspraken Wonen Doesburg 2026

Een actualisatie van het Convenant prestatieafspraken 2024-2028

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'**

Het convenant Prestatieafspraken 2024-2028 is op 6 december 2023 overeengekomen en door Partijen ondertekend.

Elk jaar worden de afspraken voor het komende jaar geëvalueerd en -waar wenselijk- geactualiseerd.

In 2025 zijn er twee bijeenkomsten geweest voor het actualiseren van de afspraken voor 2026. De doorgevoerde wijzigingen hebben de instemming van de drie betrokken Partijen.

Stichting WIJ:

Bewonersraad WIJ:

Gemeente Doesburg:

S. Hakstege

(directeur / bestuurder)

T. Arnoldus & J. Egberts

(lid)

(lid)

B. van Veldhuizen

(wethouder)

Wijzigingen en relevante geactualiseerde teksten zijn geel gemaakt

Overwegingen bij het tot stand komen van het convenant:

Het convenant geldt voor de jaren 2024-2028 en beslaat daarmee dezelfde periode dan de op 4 juli 2024 vastgestelde woonzorgwelzijnvisie

Over de woonzorgwelzijnvisie Doesburg 2024-2028

We willen meer balans in de woningvoorraad

Doesburg wil werk maken van een evenwichtig en leeftijdsbestendig woon- en vestigingsklimaat. Deze ambitie is vastgelegd in de Woonzorgwelzijnvisie 2024-2028 [woonzorgwelzijnvisie doesburg 2024-2028 def.pdf](#) **(Ctrl+Klikken voor koppeling)** 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 zo'n 500 woningen toe te voegen. Deze woningen komen met name in Beinum; de woningbouwprojecten Wemmerse Woerden, Centrum van Beinum en Stoerwoud.

In februari 2025 is een addendum bij de visie gevoegd over (potentiële) woningbouwlocaties. Dit heeft geresulteerd in dertien locaties in eigendom van derden, waarvoor de gemeente -wanneer de eigenaar hier woningen wenst te bouwen- voorwaardelijk haar medewerking verleent. Voor het addendum wordt verwezen naar paragraaf 5.3 van de woonzorgwelzijnvisie (de bladzijden 61 t/m 68).

Onze ambitie is om relatief minder sociale huurwoningen bij te bouwen

Het aandeel sociale huurwoningen in Doesburg op de totale woningvoorraad bedraagt 40% (peildatum 1-1-2023), en ligt daarmee ruim boven het landelijk gemiddelde van 29%. Omdat we meer balans willen in de totale woningvoorraad worden de komende jaren relatief minder sociale huurwoningen toegevoegd. 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 daarvoor is het 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 **€ 405.000 (prijspeil 2025)** en huurwoningen met een maandhuur gelegen tussen **€ 900 tot ca. € 1.185 (prijspeil 2025)**. 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, Wemmerse Woerden en Stoerwoud. Dit betekent een netto toevoeging aan sociale huurwoningen van minimaal 90 en maximaal 125. Van dit aantal woningen zijn er 49 gerealiseerd (Halve Maanweg 21, Kraakselaan 10, Flora23 18). 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 nadat alle woningen zijn opgeleverd in project Flora 23 rekenkundig op nog (125-49 is) 76 toe te voegen sociale huurwoningen in de periode 2026-2030.

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. 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. In samenwerking met woningcorporaties, zorg en welzijnspartijen, bewonersorganisaties en de provincie Gelderland hebben de gemeenten van de GMR regionale woonafspraken gemaakt over het huisvesten van de hierboven genoemde bewonersgroepen. Afspraken zijn vastgelegd in een (het) regionaal huisvestingskader bijzondere doelgroepen. Dit kader is in het najaar van 2024 door alle gemeenten van de GMR vastgesteld.

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. Van lopende acties wordt de stand van zaken kort genoemd.

(organisatie rondom) Tripartite overleg

Jaarlijks bespreken de drie betrokken partijen vanaf september tijdens meerdere sessies de inhoud van het convenant en waar een bijstelling/ actualisatie gewenst is. De eindrapportage wordt uiterlijk met instemming van betrokken partijen uiterlijk medio december ondertekend, waarna een afschrift door WIJ wordt verzonden naar de Autoriteit Wonen.

Jaarlijks bod van de corporatie:

Partijen hebben bij ondertekening van dit convenant in 2023 de afspraak gemaakt dat WIJ gedurende de looptijd van dit convenant niet jaarlijks een bod hoeft uit te brengen.

A Beschikbaarheid en betaalbaarheid		
Doel:	Nr.	Acties / maatregelen:
A.1 We spannen ons in voor het verbeteren van de beschikbaarheid van passende woningen voor <u>alle doelgroepen van beleid</u>. 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.	A.1.1	<u>Gerealiseerde woningen project Flora 23:</u> In de Ooi zijn 59 eengezinswoningen vervangen door een mix van eengezinswoningen en kleinere deels toekomstbestendige woningen voor 1- en 2- persoonshuishoudens. Het totaal aan woningen is uitgebreid met 24 naar 83 (waarvan 18 extra sociale huurwoningen en 6 vrije sector huurwoningen). Bij een deel van de te verhuren woningen heeft WIJ de door haar gecontracteerde verhuiscoach oudere bewoners laten enthousiasmeren om te verhuizen naar een voor hen meer passende woning in Flora23. De woningen die huurders achterlaten volgens het label “Van Groot naar Beter” worden met voorrang verhuurd aan huishoudens van minimaal 3 personen (momenteel 3 geadverteerd en 3x verhuurd aan huishoudens met minimaal 3 personen). 7 huurders gaan dankzij dit label nu huren in Flora23. Van de in de 2^{de} fase op te leveren 12 appartementen voor starters, 19 eengezinswoningen en 27 levensloopbestendige appartementen zijn er 32 verhuurd aan Doesburgers, waarvan 17 een sociale huurwoning, 3 een koopwoning gaan verlaten en 12 starters. Van de 19 eengezinswoningen zijn de sleutels in 2025 overhandigd aan de huurders. De appartementen worden pas in het eerste kwartaal van 2026 opgeleverd. Dit heeft te maken met de uitloop van de planning en dat alle 39 meterkasten niet eerder gereed zijn voor de realisatie van de Netaansluitingen. <u>Nog uit te voeren:</u> Binnentuin rondom de nieuwe woningen wordt met inbreng van de nieuwe bewoners ingericht. Uitvoering ervan wordt min of meer synchroon uitgevoerd met de aanleg van de openbare ruimte (in opdracht van de gemeente) <u>Aandeel Gemeente:</u> Gemeente spant zich in om volgens gemaakte afspraak in de samenwerkings-overeenkomst voor deze stadsvernieuwingsopgave subsidie te verkrijgen van derden. In 2024 is door de provincie Gelderland voorwaardelijk een subsidie verleend vanuit het programma Steengoed Benutten. <u>Nog uit te voeren:</u> Nadat alle woningen zijn opgeleverd en hierover door WIJ rapportage is uitgebracht wordt het eindresultaat via de gemeente aangeboden aan de provincie met verzoek om tot definitieve subsidieverlening over te gaan. Per dan wordt ook de laatste termijn subsidie uitgekeerd. In 2026 wordt de openbare ruimte rondom woningen en appartementengebouw door de gemeente in overleg met bewoners en corporatie aangelegd.
	A.1.2	<u>Gedachtenvorming:</u> Een 1^e koopwoning wordt voor een steeds grotere groep onbetaalbaar. Met beleggers en corporaties wordt gezien in hoeverre de bouw van midden-huurwoningen voor deze groep een redelijk alternatief zou kunnen zijn. Gemeente vraagt bouwers/ontwikkelaars met grondposities om bij WIJ de programma's van eisen (conform woonstandaard) op te vragen voor de te bouwen sociale huur- en eventueel middenhuurwoningen én hen voor het verkrijgen van eigendom en exploitatie in de gelegenheid te stellen hierop een bod uit te brengen. We hebben het dan over locaties Wemmerse Woerden, Stoerwoud en Centrum van Beinum Gemeente vraagt WIJ in voorkomende gevallen en zo mogelijk op het verkrijgen van eigendom van deze huurwoningen in te schrijven. We hebben het dan over locaties Stoerwoud en Centrum van Beinum. Voor de laatste locatie is nog geen ontwikkelaar bekend.

		<u>Stand van zaken 2025:</u> De ontwikkelaars van Wemmerse Woerden en Stoerwoud hebben gesproken met WIJ over afname van sociale huurwoningen.
	A.1.3	<u>In voorbereiding: Centrum van Beinum:</u> In het Centrum van Beinum worden toekomstbestendige woningen geschikt voor 1- en 2 persoonshuishoudens gerealiseerd (voor jong en oud) <u>Stand van zaken 2025:</u> Met de door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelingskaders is gestart met het proces tot wijziging van het omgevingsplan en verwerving van een ontwikkelaar. <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> ➤ Gemeente beijvert dat 20 tot 25% van de in het centrum van Beinum te realiseren woningen sociale huurwoningen wordt met daarboven op een nog nader te bepalen aandeel middenhuurwoningen. ➤ WIJ wordt in de gelegenheid gesteld om wanneer een appartementengebouw wordt gerealiseerd met een mix van (sociale) huurwoningen en koopwoningen om vooraf de PVE's aan te geven en een bod uit te brengen op de in dit appartementengebouw te realiseren en te exploiteren (sociale) huurwoningen. In de tender voor het contracteren van een gebiedsontwikkelaar neemt de gemeente de voorwaarde op dat de sociale huurwoningen minimaal 20 jaar als zodanig moeten worden geëxploiteerd. In PVE worden voor nultredenwoningen en toekomstbestendige woningen PMC-s opgenomen.
	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. Gemeente heeft in 2025 met de ontwikkelaar Wemmerse Woerden afspraken gemaakt over het aantal te bouwen middeldure huurwoningen. Dit is vastgelegd in een realisatieovereenkomst. Van de circa 310 te bouwen woningen zullen er in de middeldure huursector en sociale huursector respectievelijk circa 40 en circa 60 worden gerealiseerd, ongeveer gelijkelijk verdeeld over de vier te onderscheiden bouwfasen.
	A.1.5	<u>In uitvoering:</u> Zolang er sprake blijft van een overspannen woningmarkt wordt door WIJ gebruik gemaakt van het verloten van vrijkomende woningen aan starters. Met instemming van de gemeente en bewonersraad wordt afgezien van een optimale (lees: maximale) verloting, omdat dit de gewenste doorstroming niet altijd bevordert. <i>(Minimaal 15% en maximaal 30% van de vrijkomende woningen mag worden verloot. In de huisvestingsverordening Doesburg 2024 -2028 wordt deze bepaling opgenomen).</i>
	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. <u>In uitvoering:</u> Aan WIJ 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. De 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.

		<u>Stand van zaken 2025</u> Het na terugkoop weer in de markt zetten van Koopgarantwoningen is door de druk op de markt erg lastig qua financiële haalbaarheid. Per woning wordt gekeken naar de mogelijkheden. De ontwikkelaars van Wemmerse Woerden en Stoerwoud hebben gesprekken gevoerd met WIJ over de afname en exploitatie van sociale huurwoningen.
	A.1.7	<u>In uitvoering:</u> De gemeente is primair verantwoordelijk voor het huisvesten van statushouders. Binnen de mogelijkheden die WIJ heeft draagt zij zorg voor deze huisvesting conform de aan de gemeente door het Rijk opgelegde taakstelling 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. Eenzelfde verzoek is neergelegd bij de Gestichten van Weldadigheid (ook daar 1 woning). Op deze verzoeken is positief gereageerd. De gemeente wendt haar invloed aan om te zorgen dat statushouders goed worden begeleid. <u>Stand van zaken 2025:</u> Van de twee landelijk opererende corporaties met bezit in Doesburg heeft Mooiland zijn 12 woningen aan WIJ verkocht.
A.2 Voldoende woningen voor de sociale doelgroep. De komende jaren wordt conform het woonbehoefteonderzoek het aantal sociale huurwoningen uitgebreid. Streven is erop gericht om (per wijk) tot een betere balans in de woningvoorraad te komen <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%.	A.2.1	<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 Wemmerse Woerden, Centrum Beinum en Stoerwoud. <u>Stand van zaken 2025:</u> In project Wemmerse Woerden is de afspraak vastgelegd in de medio 2025 gesloten anterieure overeenkomst. In project Stoerwoud zal 20% van de woningen bestaan uit sociale huur.
	A.2.2	<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 € 1185, prijspeil 2025). 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. Doel hierbij is om vitale wijken te creëren.
	A.2.3	<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. <u>Stand van zaken 2025:</u> 18 extra sociale huurwoningen zijn door WIJ gerealiseerd in project Flora 23 Voor de braakliggende locatie Elisabeth ligt het bouwinitiatief bij de grondeigenaar Attent zorg & behandeling. Het hier te realiseren programma is nog ongewis. Worden het geclusterde woningen met zorg of verpleeghuisplaatsen? De verwachting is dat op locatie Grotenhuys het mogelijk moet zijn nog ca. 20 tot 30 sociale en middeldure huurwoningen toe te voegen Gemeente beijvert dat de in de drie grote woningbouwprojecten de volgende aantallen sociale huurwoningen worden toegevoegd en maakt hierover afspraken met desbetreffende ontwikkelaars: ➤ Circa 60 stuks in project Wemmerse Woerden ➤ Circa 20 tot 25 stuks in project Centrum van Beinum ➤ Circa 15 stuks in project Stoerwoud

	A.2.4	<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. <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. Gemeente: Het gemeentelijk grondprijnsbeleid is vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2024 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. Op deze locatie is WIJ bereid op wens van de gemeente om in de verschillende wijken een betere balans te hebben, te onderzoeken of er mogelijkheden zijn voor meer variatie en onder welke met de gemeente te maken afspraken/voorwaarden.
	A.2.5	<u>Gedachtenvorming:</u> WIJ onderzoekt de mogelijkheid om meer 1-persoonshuishoudens te huisvesten in één eengezinswoning. Dit in navolging van andere gemeenten. De gemeente onderzoekt of zij hierbij helpende beleidsregels kan bieden op het gebied van toestemming om met meerdere huishoudens in een woning te wonen en op het gebied van parkeerbeleid.
A.3 Verduurzaming van woningen draagt bij aan de betaalbaarheid, vanwege verlaging van de woonlasten.	A.3.1	<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. <u>Stand van zaken in 2025:</u> WIJ kent geen label G woningen meer. Wij heeft alle woningen met een F of E-label verduurzaamd die met deze labels verduurzaamd konden worden. Alle andere woningen met een E en F label hebben een reden dat ze niet zijn uitgevoerd. Dat kan zijn dat de woningen op sloop staan, monumenten of bij enkele woningen dat we geen medewerking van huurders krijgen. Waar bewoners om voor hen moverende redenen geen medewerking verlenen wordt de woning verduurzaamd voordat de woning opnieuw verhuurd wordt.

B Betere Balans		
Doel:	Nr.	Acties:
B.1 We staan een ruimtelijke inrichting voor die meer recht doet aan de kernkwaliteiten en een basis vormt voor plezierig wonen, werken en recreëren. 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 Wemmerse Woerden	B.1.1	<u>In uitvoering:</u> 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. Gemeente: Werkt mee aan een goede afstemming van nieuwbouw en herinrichting van de openbare ruimte rondom de nieuwbouw. Afspraken hierover zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.
	B.2.1	<u>Gedachtenvorming:</u> 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-inkomengrens. Voor 2025 liggen de inkomengrenzen voor één- en meerpersoonshuishoudens op respectievelijk € 49.669 en € 54.847.
	B.2.2	<u>In voorbereiding bij de gemeente:</u> In Beinum worden, direct grenzend aan buurtschap Wemmersweerd in een periode van 10 jaar circa 310 woningen gebouwd, waarvan 20% in de sociale huursfeer, 47% in de betaalbare koop- en huursfeer en 33% in de vrije sector koop. Ook op locatie Stoerwoud wordt een mix van de verschillende woningtypes (prijsklassen) gerealiseerd. Gemeente Zorgt ervoor dat eventuele aankoop – exploitatie van huurwoningen door Stichting WIJ wordt vastgelegd in een ontwikkelingsovereenkomst. <u>Stand van zaken 2025:</u> Afspraken met ontwikkelaar Wemmerse Woerden zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Verwachting is dat in 2026 een anterieure overeenkomst over woonprogramma wordt gesloten met ontwikkelaar Stoerwoud.
B.2 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, transformatieopgaven en huurbeleid (bij mutaties) kunnen hierin een bijdrage leveren.	B.2.3	<u>Gedachtenvorming:</u> 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. Gemeente: ➤ Anticipeert op de vraag naar middeldure huurwoningen In het woonbehoefteonderzoek 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.
	B.3.1	<u>In voorbereiding:</u> Snelheid wordt betracht in het ontwikkelen van Wemmerse Woerden, waar -in meerdere fasen tot 2035- circa 310 woningen worden gerealiseerd. Gemeente richt zich daarbij zowel op vestigers als Doesburgers die een goedkope koop- of huurwoning achterlaten.
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.		

C. Omzien naar elkaar

Doel:	Nr.	Acties:																																																																																																																	
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.	C.1.1	<u>Gerealiseerd:</u> In project Flora23 zijn minder eengezinswoningen teruggebouwd ten faveure van toekomstbestendige woningen en appartementen (met lift).																																																																																																																	
	C.1.2	<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 standaardpakket aan maatregelen af te spreken. <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. <u>Stand van zaken 2025</u> In het Regionaal afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen is op basis van inwonersaantallen en samenstelling van de bevolking per gemeente een indicatie gegeven van de tot en met 2030 toe te voegen/ geschikt te maken woningen voor ouderenhuisvesting. <table><tr><th>Gemeenten GMR</th><th>Senioren geclusterd wonen nieuwbouw</th><th>Senioren geclusterd wonen bestaande bouw</th><th>Opgave zorggeschikte woningen nieuwbouw</th><th>Opgave nultreden/levensloopgeschikte woning nieuwbouw</th><th>Opgave nultreden/levensloopgeschikte woningen bestaande bouw</th></tr><tr><td>Gemeenten totaal</td><td>3640</td><td>1.960</td><td>1855</td><td>7.641</td><td>12.524</td></tr><tr><td>Berg en Dal</td><td>124</td><td>67</td><td>109</td><td>462</td><td>757</td></tr><tr><td>Mook en Middelaar</td><td>65</td><td>35</td><td>27</td><td>124</td><td>203</td></tr><tr><td>Heumen</td><td>130</td><td>70</td><td>51</td><td>221</td><td>362</td></tr><tr><td>Wijchen</td><td>215</td><td>116</td><td>110</td><td>490</td><td>803</td></tr><tr><td>Nijmegen</td><td>585</td><td>315</td><td>351</td><td>1.397</td><td>2.290</td></tr><tr><td>Beuningen</td><td>143</td><td>77</td><td>59</td><td>313</td><td>513</td></tr><tr><td>Druten</td><td>124</td><td>67</td><td>54</td><td>213</td><td>349</td></tr><tr><td>Overbetuwe</td><td>280</td><td>151</td><td>110</td><td>556</td><td>911</td></tr><tr><td>Lingewaard</td><td>260</td><td>140</td><td>130</td><td>535</td><td>877</td></tr><tr><td>Renkum</td><td>195</td><td>105</td><td>131</td><td>425</td><td>697</td></tr><tr><td>Arnhem</td><td>761</td><td>410</td><td>307</td><td>1134</td><td>1.859</td></tr><tr><td>Rheden</td><td>169</td><td>91</td><td>154</td><td>567</td><td>929</td></tr><tr><td>Rozendaal</td><td>0</td><td>0</td><td>5</td><td>26</td><td>43</td></tr><tr><td>Westervoort</td><td>137</td><td>74</td><td>32</td><td>183</td><td>300</td></tr><tr><td>Duiven</td><td>143</td><td>77</td><td>55</td><td>311</td><td>510</td></tr><tr><td>Zevenaar</td><td>273</td><td>147</td><td>126</td><td>546</td><td>895</td></tr><tr><td>Doesburg</td><td>39</td><td>21</td><td>43</td><td>137</td><td>225</td></tr></table> Circa 50% van de genoemde aantallen moet worden gerealiseerd in sociale huurwoningen.	Gemeenten GMR	Senioren geclusterd wonen nieuwbouw	Senioren geclusterd wonen bestaande bouw	Opgave zorggeschikte woningen nieuwbouw	Opgave nultreden/levensloopgeschikte woning nieuwbouw	Opgave nultreden/levensloopgeschikte woningen bestaande bouw	Gemeenten totaal	3640	1.960	1855	7.641	12.524	Berg en Dal	124	67	109	462	757	Mook en Middelaar	65	35	27	124	203	Heumen	130	70	51	221	362	Wijchen	215	116	110	490	803	Nijmegen	585	315	351	1.397	2.290	Beuningen	143	77	59	313	513	Druten	124	67	54	213	349	Overbetuwe	280	151	110	556	911	Lingewaard	260	140	130	535	877	Renkum	195	105	131	425	697	Arnhem	761	410	307	1134	1.859	Rheden	169	91	154	567	929	Rozendaal	0	0	5	26	43	Westervoort	137	74	32	183	300	Duiven	143	77	55	311	510	Zevenaar	273	147	126	546	895	Doesburg	39	21	43	137
Gemeenten GMR	Senioren geclusterd wonen nieuwbouw	Senioren geclusterd wonen bestaande bouw	Opgave zorggeschikte woningen nieuwbouw	Opgave nultreden/levensloopgeschikte woning nieuwbouw	Opgave nultreden/levensloopgeschikte woningen bestaande bouw																																																																																																														
Gemeenten totaal	3640	1.960	1855	7.641	12.524																																																																																																														
Berg en Dal	124	67	109	462	757																																																																																																														
Mook en Middelaar	65	35	27	124	203																																																																																																														
Heumen	130	70	51	221	362																																																																																																														
Wijchen	215	116	110	490	803																																																																																																														
Nijmegen	585	315	351	1.397	2.290																																																																																																														
Beuningen	143	77	59	313	513																																																																																																														
Druten	124	67	54	213	349																																																																																																														
Overbetuwe	280	151	110	556	911																																																																																																														
Lingewaard	260	140	130	535	877																																																																																																														
Renkum	195	105	131	425	697																																																																																																														
Arnhem	761	410	307	1134	1.859																																																																																																														
Rheden	169	91	154	567	929																																																																																																														
Rozendaal	0	0	5	26	43																																																																																																														
Westervoort	137	74	32	183	300																																																																																																														
Duiven	143	77	55	311	510																																																																																																														
Zevenaar	273	147	126	546	895																																																																																																														
Doesburg	39	21	43	137	225																																																																																																														
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 bezien waar we nieuwbouw kunnen realiseren. Als gemeente willen we niet alleen initiatieven van corporatie en zorgpartijen ondersteunen, maar ook bouwlocaties beschikbaar stellen.	C.2.1	<u>In voorbereiding:</u> ➤ Zorgaanbieder Attent wil mogelijk het aantal verpleeghuisplaatsen (VPT) uitbreiden ➤ WIJ onderzoekt de mogelijkheid om een ontmoetingsruimte toe te voegen aan het naastgelegen Maartenshof om dit geschikt te maken voor de doelgroep huurders die een mate van zorg nodig hebben. Doel is van Maartenshof een geclusterde woonvorm te maken, waarbij het omzien naar elkaar een element is. ➤ In de plannen dient tevens een permanente oplossing te worden gevonden voor de parkeerproblematiek; tot die tijd wordt een tijdelijke parkeervoorziening nabij Elisabeth/Maartenshof aangelegd. ➤ Gemeente en WIJ zetten zich gezamenlijk in voor realisatie van een ontmoetingsruimte op deze locatie. <u>Gemeente:</u>																																																																																																																	

		Verleent in principe medewerking aan dit voorstel dat door WIJ en Attent nog moet worden getoetst op (financiële) haalbaarheid. <u>Stand van zaken 2025:</u> ➤ Zoals opgemerkt onder A.2.3 ligt voor de braakliggende locatie Elisabeth het bouwinitiatief bij de grondeigenaar Attent zorg & behandeling. Het hier te realiseren programma is nog ongewis. Worden het geclusterde woningen met zorg of verpleeghuisplaatsen? ➤ Voor locatie Maartenshof wordt bezien op welke wijze alhier vrijkomende woningen verhuurd kunnen worden aan mensen met een zorgindicatie waarbij dan eventueel gebruik gemaakt kan worden van de zorgfaciliteiten van het aangrenzende St. Elisabeth.
	C.2.2	<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. Gemeente verleent in principe medewerking aan dit voorstel dat door WIJ en Attent nog moet worden getoetst op (financiële) haalbaarheid. <u>Stand van zaken 2025:</u> Mogelijkheden tot optoppen van woongebouw met enkele lagen wordt bouwtechnisch onderzocht
	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. <u>Stand van zaken 2025:</u> Voor locatie Gymzaal Armgardstaat (deze gymzaal is eigendom van de gemeente en is enkele jaren geleden buiten gebruik gesteld) zijn in september 2025 de ruimtelijke kaders vastgesteld. Deze kaders vormen de opmaat voor het te wijzigen Omgevingsplan. Streven is een bouwkavel met bouwrecht medio 2026 aan een gegadigde te verkopen. Deze gegadigde dient hier dan zelfstandige/ onzelfstandige woningen met zorg te bouwen en te exploiteren. Verkoop kan mogelijk vertraging oplopen doordat de afgifte van een natuurvergunning op zich laat wachten i.v.m. de aanwezigheid van een zeldzame vleermuissoort.
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.	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. Gemeente: Leverd in samenwerking met stakeholders voor deze kwetsbare bewoners een zinvolle daginvulling, ook (vrijwilligers)werk, onderwijs en beweging kunnen hieraan een zinvolle bijdrage leveren.
	C.3.2	<u>In voorbereiding:</u> Het door alle regiogemeenten in het najaar van 2024 vastgestelde Regionaal afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen moet leiden tot vitale wijken met voldoende huisvesting, ondersteuning en zorg voor alle aandachtsgroepen in gemeenten. Het geeft richting geven aan de lokale opgave in het kader van "Een thuis voor iedereen" en de te maken prestatieafspraken hierover op lokaal/ regionaal niveau. Gemeente / regionaal: Alles begint bij een thuis. Het is het startpunt. Vanuit daar kan iemand vooruit. Daarom staat in het nieuwe Actieplan Dakloosheid het behouden van een thuis centraal of het zo snel mogelijk krijgen van een nieuw stabiel thuis. De ambitie is: in 2030 heeft iedereen een thuis.

		Ieder mens heeft recht op een veilige en betaalbare plek om te wonen. De ambitie is om dakloosheid in 2030 opgelost te hebben door fors in te zetten op preventie en een focus op wonen. Deze ambitie wordt regionaal opgepakt.
	C.3.3	De gemeente Doesburg is per september 2024 aangesloten bij de Voorzieningenwijzer. Met de applicatie www.datgeldtvoormij.nl, ontwikkeld door de Voorzieningenwijzer, worden inwoners – eventueel met hulp van iemand uit hun netwerk, een professional of vrijwilliger – ondersteund om inzicht te krijgen in de beschikbare lokale gemeentelijke regelingen, landelijke toeslagen, en om zorgverzekeringen en energiecontracten te vinden die het beste aansluiten bij hun behoeften. De gemeente faciliteert communicatiemiddelen voor WIJ, die worden uitgedeeld aan huurders tijdens bestaande contactmomenten.
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. Gemeente: De komende jaren zetten we, als gemeente, belangrijke vervolgstappen in de transformatieopgave van beschermd wonen naar Beschermd Thuis. Kern van de verandering is dat beschermd wonen veel meer lokaal ‘in de wijk’ wordt georganiseerd. Het idee hierbij is dat dit een variatie aan vormen van wonen, met passende zorg aan huis, zal omvatten. Kwetsbare inwoners kunnen zo zelfstandig wonen en onderdeel zijn van de samenleving. Ook de komst van Zorg & Veiligheid binnen de gemeente draagt bij aan het verbeteren van de regionale uitstroom, het versterken van de preventieve zorg en infrastructuur, adequate ondersteuning en begeleiding in de thuissituatie en een veilige woonomgeving voor alle inwoners. Zorg & Veiligheid zoekt actief de samenwerking met ketenpartners om samen tot een gedragen integraal plan van aanpak te komen en versterkt de ketensamenwerking met belangrijke partners, waaronder WIJ. <u>Stand van zaken 2025</u> In 2024 en 2025 zijn tot nu toe 21 woningzoekenden met een sociaal/ medische urgentie gehuisvest en 1 woningzoekende met een mantel-zorgurgentie. Urgenten kunnen zelf op het aanbod op Entree reageren.
C.5 Prestaties op wonen, welzijn en zorg worden integraal opgepakt.	C.5.1	<u>Gerealiseerd:</u> Structureel overleg tussen WIJ, gemeente en verschillende stakeholders waarin beleid en ontwikkelingen regelmatig gezamenlijk worden besproken, maatregelen worden geëvalueerd en zo nodig bijgesteld. <u>Stand van zaken 2025:</u> Structureel overleg heeft over en weer tot meer inzicht en begrip geleid over wat er speelt. Ervaringen worden meegenomen in lopende woningbouw- en infrastructurele projecten.
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. Vanuit Zorg & Veiligheid is WIJ een belangrijke partner om afspraken mee te maken in het kader van:	C.6.1	<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. Stichting WIJ: Leverd een (financiële) bijdrage in de projecten Flora23 (haar initiatief) en herstructurering Oranjesingel (gemeente initiatief)

➤ Aanpak woonoverlast ➤ Woningvervuiling ➤ Buurtactiviteiten ➤ Sociale veiligheid ➤ Schulden/Huurachterstanden ➤ Criminaliteit uitbuiting mensenhandel ➤ Achter-de-voordeur beleid ➤ Ontmoeting	Gemeente: Indien aan de orde, participeert in leefbaarheidsprojecten. ➤ heeft in september 2024 een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met stichting JOGG (jongeren op gezond gewicht) waarin is opgenomen dat het bevorderen van een gezonde leefstijl en een gezonde leefomgeving onderdeel uitmaakt van al het gemeentelijk beleid. ➤ heeft het braakliggende terrein aan de Looiersweg en de Koppelweg bestemd voor een centraal gelegen park (het Looierspark) waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten en waar inwoners de regie krijgen over de herinrichting. Hiervoor is budget beschikbaar gesteld. ➤ gaat het gebouw aan de Linie 2 (het huidige jongerencentrum) geschikt maken voor een bredere doelgroep zodat het voor alle inwoners een ontmoetingsfunctie krijgt. Het plan voor deze nieuwe invulling wordt opgesteld door een lokale coalitie van inwoners en organisaties. BRW: Indien aan de orde participeert in leefbaarheidsproject. <u>Stand van zaken 2025:</u> Bewoners hebben een inrichtingsplan voor locatie Looierspark aangeleverd; een plan waarin het ontmoeten centraal staat. Dit plan wordt getoetst op zijn haalbaarheid. Zo mogen de aan te leggen en te ondernemen activiteiten geen (grote) nadelige gevolgen hebben voor Flora & Fauna.
	C.6.2 <u>In uitvoering:</u> ➤ 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. Stichting WIJ en Gemeente: Blijven hiervoor middelen (geld en menskracht) inzetten.
	C.6.3 <u>In uitvoering:</u> WIJ blijft een leefbaarheidsfonds houden waaruit huurdersinitiatieven worden betaald
	C.6.4 <u>In uitvoering:</u> ➤ Gemeente en WIJ blijven samenwerken aan een structurele proactieve aanpak van complexe problematiek van kwetsbare huishoudens. ➤ WIJ participeert in het Zorg- & Veiligheidsoverleg Volwassenen van Doesburg. Afspraken op de verschillende thema's worden nog niet structureel vastgelegd maar zijn afhankelijk van onderlinge persoonlijke relaties en goodwill. Met partners wordt gewerkt aan een meer structurele aanpak. ➤ Gemeente beziet 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. Zij 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 <u>In uitvoering:</u> De gemeente subsidieert de Formulierenbrigade en werkt samen aan nieuwe ontwikkelingen en verbeteringen ter ondersteuning van de inwoners.

C.7 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.	C.7.1	<u>In uitvoering:</u> ➤ 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 Tuijlplein e.o.) en in buurten waar de leefbaarheid onvoldoende is. ➤ Gemeente Stimuleert bewoners(groepen) om openbaar groen te adopteren. De gemeente levert hiervoor voorwaardelijk hand- en spandiensten. ➤ Van Tuijlplein en omgeving wordt als onderdeel van de herstructurering Flora 2 opnieuw ingericht. ➤ Oranjesingel: Ter hoogte van de voetbalclub is een ontmoetingsplek gerealiseerd met bankjes als onderdeel van de grootschalige wegenrehabilitatie.
	C.7.2	<u>In voorbereiding:</u> 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. Gemeente: ➤ Bezieet 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 (in de Nota Grondbeleid 2024 is terughoudendheid in verkoop openbaar groen als beleidsuitgangspunt geformuleerd met als argument dat met gemeentelijk eigendom het groene karakter van percelen het beste kan worden gewaarborgd).
	C.7.3	<u>In uitvoering:</u> 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.
	C.7.4	<u>In uitvoering:</u> WIJ en gemeente werken samen aan het schoonhouden van wijken, eenieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid. Zo wordt er adequaat opgetreden tegen het dumpen van (grof) afval.
	C.7.5	<u>Gedachtenvorming:</u> ➤ De gemeente en WIJ onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden voor de realisatie van ontmoetingsruimten bij nieuwbouw van geclusterde wooncomplexen (en zo mogelijk ook bestaande woonprojecten) ➤ Gemeente neemt idee mee bij de herontwikkeling van Centrum Beinum; gezien wordt of gemeenschappelijke ruimte voor bewoners in één van de vier te bouwen appartementengebouwen kan worden gecombineerd met een ontmoetingsruimte voor de buurt.

D Duurzaamheid		
Doel:	Nr.	Acties:
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. Daarbij volgt de gemeente de landelijke doelstelling om in 2050 volledig energieneutraal en circulair te zijn.	D.1.1	<u>Gerealiseerd:</u> Wij heeft biobased eengezinswoningen gebouwd in wijk De Ooi (2^{de} fase project Flora 23). <u>In uitvoering:</u> ➤ WIJ werkt aan een complexgewijze verduurzaming van haar bestaande woningvoorraad in wijk De Ooi. ➤ WIJ isoleert fasegewijs corporatiewoningen in wijk De Ooi met onder ander de hiervoor verkregen rijksmiddelen PAW De ooi. ➤ Gemeente werkt warmtetransitie visie uit naar een concreet uitvoeringsplan duurzame warmte voor de periode tot 2030. ➤ Gemeente bevordert actief het incorporeren van klimaatbestendigheid in het ontwerp van gebouwen en buitenruimte • Gemeente ziet erop 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. <u>In voorbereiding:</u> In voorbereiding is een tender voor project Hart van Beinum, waarin CCB als gunningscriterium wordt opgenomen.
	D.1.2	<u>Stand van zaken 2025:</u> ➤ Aan de Allersmaat en Hermaat zijn 43 corporatie woningen verduurzaamd conform de isolatiestandaard. ➤ Aan de Potsmaat en Zanderskamp zijn 80 woningen verduurzaamd conform de isolatiestandaard.
	D.1.3	<u>In uitvoering:</u> ➤ WIJ streeft naar het verduurzamen van 60 woningen per jaar ➤ In 2030 wil WIJ de woningvoorraad van gemiddeld energielabel B op gemiddeld energielabel A hebben ➤ In oktober 2025 wordt gestart met de verduurzaming van 46 corporatiewoningen aan de Veste. Gereed 2026. Alle huurders zijn akkoord gegaan met het voorstel.
	D.1.4	<u>In uitvoering:</u> De laatste huurwoningen van WIJ met een label D of slechter worden met voorrang verduurzaamd. <u>Stand van zaken 2025:</u> WIJ heeft alle woningen met een F, E of D-label verduurzaamd die met deze labels verduurzaamd konden worden. Alle andere woningen met een D, E en F label (57 in totaal) hebben een reden dat ze niet zijn uitgevoerd. Dat kan zijn dat de woningen op sloop of verkoop staan, monumenten of bij enkele woningen dat we geen medewerking van huurders krijgen.
	D.1.5	<u>In voorbereiding:</u> 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. <u>Stand van zaken 2025:</u> Veldonderzoek is afgerond; Vaststelling van SMP moet gebeuren door provincie. Dat zal - naar inschatting - zijn beslag krijgen in 3^{de} kwartaal 2025. Daarna blijven er kosten om de resultaten te blijven monitoren. <u>Stichting WIJ:</u> 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.

	D.1.6	<u>In voorbereiding:</u> ➤ WIJ brengt daar waar financieel haalbaar projectmatig bij renovatie met verduurzaming zonnepanelen aan op daken van sociale huurwoningen. ➤ BWR vraagt WIJ om bij verduurzamingsprojecten aan huurders die zonnepanelen aanschaffen goed te informeren over de voor- en nadelen omtrent kosten en opbrengsten. ➤ WIJ hanteert als vertrekpunt is dat de woonlasten voor huurder minimaal gelijk blijven. <u>Stand van zaken 2025:</u> Het aantal adressen waarop bij nieuwbouw en bij verduurzaming PV-panelen zijn aangebracht bedraagt respectievelijk 163 en 353.
	D.1.7	<u>In voorbereiding:</u> WIJ onderzoekt de toepassingen van (hybride) warmtepompen bij haar woningen in wijk De Ooi en bij appartementengebouw Grotenhuys, waar cv-ketels moeten worden vervangen. <u>Stand van zaken 2025:</u> Onderzoek loopt nog.
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. <u>Stand van zaken 2025</u> Deelsaneringen zijn uitgevoerd op 7 adressen n.a.v. klachten, 4 adressen bij mutatie en 6 adressen als onderdeel van een project.
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”	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 gemaakt binnen de Groene Metropoolregio. Gemeente: Onderschrijft de principes van conceptueel circulair bouwen, en heeft hiervoor met alle andere regiogemeenten een intentieverklaring “toekomstbestendig bouwen” getekend. Hiermee spannen de regiogemeenten zich in om met al haar stakeholders een systeemverandering in gang te 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. WIJ schrijft zich hier desgewenst op in. <u>Stand van zaken 2025</u> Voor Project Centrum Beinum zijn voorbereidingen getroffen voor het vermarkten van de bouwopgave aan een gebiedsontwikkelaar. Streven is om medio 2026 een ontwikkelaar te contracteren. In de overeenkomst worden afspraken opgenomen over circulair bouwen.
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. Gemeente: Stimuleert eigenaar-bewoners om klimaatadaptieve maatregelen te treffen. WIJ: Stimuleert huurders om klimaatadaptieve maatregelen te treffen.