



Uitvoeringsagenda 2024-2025 en Projectenoverzicht Berkelland

*Behorend bij de raamovereenkomst prestatieafspraken
Berkelland, Bronckhorst, Oost Gelre
2022 – 2025*

**Gemeente Berkelland
Wooncorporatie ProWonen
Huurdersvereniging De Naobers
Huurdersvereniging Borculo-Ruurlo**

Definitief – 18 december 2023

Over de uitvoeringsagenda 2024-2025

In 2022 hebben gemeenten, ProWonen en de Huurdersverenigingen gezamenlijk (inclusief Sité en Siverder) meerjarige prestatieafspraken gemaakt. Deze liggen vast in de raamovereenkomst 2022-2025. Elk jaar actualiseren we de bijbehorende uitvoeringsagenda voor de opvolgende twee jaar, waarin we concrete activiteiten en werkzaamheden vastleggen voor die jaren. Elke gemeente in het werkgebied van ProWonen heeft een eigen uitvoeringsagenda 2024-2025. In de uitvoeringsagenda 2024-2025 corresponderen de nummers in de kolom 'nr.' in de tabellen met de nummers uit de raamovereenkomst 2022-2025.

Niet alle onderdelen uit de raamovereenkomst komen terug in deze uitvoeringsagenda. Dit heeft te maken met het feit dat sommige onderdelen al gereed zijn of dat bepaalde onderdelen reguliere werkzaamheden zijn. In de uitvoeringsagenda staan de afspraken die opgepakt worden in 2024-2025. De voortgang van zowel de raamovereenkomst als uitvoeringsagenda's houden partijen sinds 2022 gezamenlijk bij in het dashboard Prestatieafspraken.

In 2023 hebben er vijf lokale overleggen plaatsgevonden tussen de gemeente Berkelland, Huurdersverenigingen en ProWonen om de stand van zaken rond de uitvoeringsagenda 2023-2024 te bespreken en de uitvoeringsagenda voor 2024-2025 op te stellen. Wens van de drie partijen is om de afspraken uit de uitvoeringsagenda zo concreet mogelijk te maken. Dit was een uitdaging maar het is gelukt om een uitvoeringsagenda voor te leggen waar de drie partijen zich in kunnen vinden. Ook heeft ProWonen haar taken en verantwoordelijkheden op de verschillende onderwerpen zo duidelijk mogelijk weergegeven. Dit is van belang in de huidige tijd, waarin ze investeringskeuzes moet maken.

De wereld verandert op dit moment razendsnel. Er zijn verschillende ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op de uitvoering van de afspraken uit deze uitvoeringsagenda. We moeten rekening houden met ontwikkelingen vanuit de Rijksoverheid zoals de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting, de nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten, spreidingswet, aanvullend bod voor Woondeal B en de Omgevingswet. De impact van de verschillende wijzigingen varieert en is nog niet volledig in te schatten. In 2024 is dit onderwerp van gesprek tussen de drie partijen.

Voor 2024 maken partijen een nieuwe planning en kijken ze gezamenlijk naar hoe het proces rond de prestatieafspraken geoptimaliseerd kan worden. Door de steeds herhalende cyclus met vaste ijkpunten (evaluatie voorjaar, bod voor 1 juli, opstellen nieuwe prestatieafspraken voor eind oktober) ligt daar de focus op en is er weinig aandacht voor de lopende afspraken.

Ondertekend op 18 december 2023 te Borculo

Arjen van Gijssel
Wethouder gemeente
Berkelland

Hanke Struik
Directeur-bestuurder ProWonen

Henny Timmermans
Voorzitter Huurdersvereniging
Borculo Ruurlo

Frits Jansink
Voorzitter Huurdersvereniging
de Naobers

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Volgende passende woningen voor onze huurders en woonlasten die goed aansluiten bij het inkomen blijft een belangrijk speerpunt, net als de afgelopen jaren. Om de betaalbaarheid te borgen werkt ProWonen sinds 2023 met een tweehurenbeleid. Hierdoor borgen we dat er een grote keuzevrijheid is voor huurders en de woning betaalbaar is.

De druk op de woningmarkt is nog steeds hoog. Er stromen meer kleine huishoudens in en de vergrijzing onder onze huidige huurders neemt toe. Dat vraagt om meer passende woningen. In 2023 zijn de woondeals getekend vanuit de Nationale prestatieafspraken. Daarin is de programmering van ProWonen voor sociale huur en middenhuur per gemeente opgenomen. Dat is een flinke opgave en vraagt onze volle aandacht zodat we de juiste woning op de juiste plek bouwen. Met alleen nieuwbouw krijgen we niet voldoende toegankelijke woningen. Daarom zetten we bij herstructurering ook in op het ombouwen van woningen naar toegankelijke woningen.

Raamovereenkomst	Actie
1.1.2 Woonprogrammering	In bijlage 1 zijn de potentiële woningbouwlocaties inzichtelijk gemaakt met type en aantallen woningen en de huidige stand van zaken (behorende bij woondeal A). Voorwaarde om tot realisatie te komen is beschikbaarheid en betaalbaarheid van de locaties. Daarin zijn zowel gemeente als ontwikkelaars gesprekspartner. ProWonen vraagt de gemeente om voldoende capaciteit en medewerking voor een soepel vergunningsverleningsproces. Gemeente en ProWonen hebben benoemd welke locaties met prioriteit opgepakt worden, waardoor we kunnen versnellen.
1.1.2 Woonprogrammering	Om toekomstige woningbouwontwikkelingen te kunnen behalen werken we aan procesverbetering. Gemeente en ProWonen maken in 2024 afspraken over gemeentelijke begeleidingskosten en grondprijzen voor verschillende type woningen zoals grondgebonden woningen en gestapelde bouw. Het uitgangspunt van ProWonen hierbij is respectievelijk € 25.000 of € 15.000 (inclusief BTW). Deze afspraken leggen ProWonen en gemeente schriftelijk vast.
1.1.2 Woonprogrammering	ProWonen heeft in haar portefeuillestrategie een koers bepaald. ProWonen volgt de ontwikkelingen rond woonbehoefte sociale huur, ook op lange termijn. Uitkomsten bespreekt ProWonen met gemeente en Huurdersverenigingen, met de intentie om ook na 2030 bij te dragen aan de sociale huursector.
1.1.2 Woonprogrammering (vanuit prestatieafspraken wonen en zorg)	Op het gebied van wonen en zorg opereren gemeente en ProWonen in een context van wettelijke, regionale en lokale ontwikkelingen. Dit heeft impact op de nog te bepalen woonprogrammering en wordt onderdeel van Woondeal B. Hiervan worden de definities van de verschillende type woningen onderdeel (geclusterd, zorggeschikte woningen en nultrede woningen). In 2024 werken partijen aan een gedeeld beeld van de huisvestingsbehoefte van ouderen en beoordeelt ProWonen wat ze kan bijdragen aan de totale opgave. In 2025 werken gemeente en ProWonen aan een gedeeld beeld van de overige aandachtsgroepen (zoals bijvoorbeeld maatschappelijke opvang) en maken daarover afspraken. Dit moet aansluiten bij de volkshuisvestelijke prioriteiten en de investeringsruimte van ProWonen.

1.1.4 Flexibele woningen	In 2023 zijn ProWonen en de drie gemeenten gezamenlijk gestart om in totaal 75 flexibele woningen te realiseren op verschillende locaties. Het streven is deze woningen in 2024-2025 gezamenlijk te plaatsen. Voor Berkelland gaat het om 30 flexwoningen. Gemeente en ProWonen gaan gezamenlijk het gesprek aan over de uitgangspunten voor flexwoningen. In 2024 neemt ProWonen een besluit over de extra te realiseren flexwoningen. De gemeente zet hierbij in op 45 extra te realiseren flexwoningen in Berkelland. Gemeente en ProWonen werken samen aan de voorwaarden en juiste processtappen, geven participatie vorm en maken afspraken over toewijzing en beheer.
1.1.8 Doorstroming	ProWonen en gemeente vinden het belangrijk dat meer mensen doorstromen naar een passende woning. Daarvoor zoeken ze in 2024 gezamenlijk naar een andere manier om dit te beïnvloeden en doorstroming te meten. Partijen vinden dit van belang omdat dit door vergrijzing een steeds belangrijker onderwerp wordt. De opgave zit niet alleen in de sociale huur, maar ook in de koopsector. De gemeente stuurt op het vergroten van doorstroming door het vergroten de levensloopbestendige koopvoorraad en het vergroten van de kansen voor de starter die de woningmarkt op komt. Gemeente stuurt er bij initiatiefnemers op dat nieuwbouw koopwoningen eerst lokaal geadverteerd worden om lokale bewoners de eerste kans te geven.
1.1.9 passend wonen in de eigen kern	ProWonen gebruikt in 2024 maximaal 15% vrije toewijzingsruimte en wijst minimaal 85% toe aan de doelgroep. ProWonen streeft ernaar om binnen de 7,5% vrije toewijzingsruimte te blijven. ProWonen zet de vrije toewijzingsruimte onder andere in voor herstructurering, woningzoekenden met zorgbehoefte, incidenteel voor lage middeninkomens of maatwerk.
1.2.3 Betaalbaarheid	ProWonen is er voor de primaire en secundaire inkomens maar ook middeninkomens zijn welkom. Huurders met hoge (midden)inkomens betalen wel een passende huurprijs. Daarom werkt ProWonen met een inkomensafhankelijke huurverhoging voor de middeninkomens. De extra huurinkomsten die dit oplevert, zet ProWonen in voor de verbetering van haar woningvoorraad. Daarmee valt dit buiten de huursom.
Voorraad betaalbare huurwoningen <i>Nieuw naar aanleiding van volkshuisvestelijke prioriteiten</i>	In de Nationale Prestatieafspraken staat dat het percentage huurwoningen in 2020 met een huurprijs onder de € 550 (prijspeil 2020) sectorbreed minstens gelijk moet blijven. ProWonen monitort haar percentage huurwoningen onder de € 550 (prijspeil 2020) in de monitor. Los van deze overheidsmaatregel is het beleid van ProWonen al gericht op betaalbaar wonen.
Niet-daeb beleid <i>Nieuw naar aanleiding van volkshuisvestelijke prioriteiten</i>	In 2024 vormt ProWonen haar visie op haar bestaande niet-Daeb portefeuille en mogelijke uitbreiding hiervan.

2. Duurzame kernen

Er is politiek en maatschappelijk een groeiende aandacht voor duurzaamheid, klimaatadaptie en circulair grondstoffengebruik. Naast een gezonde, comfortabele woning en woonomgeving hangen betaalbare woonlasten voor de huurders van ProWonen hier nauw mee samen. In de periode 2024-2025 worden de woningen met een EFG label verduurzaamd die ProWonen niet voor 2030 sloop. ProWonen vervangt projectmatig warmte installaties voor hybride- of warmtepompen. Door de planning van projecten openbare ruimte van de gemeente, ProWonen en Liander op elkaar afstemmen zet ProWonen verdere stappen om woningen van het aardgas af te halen. De eerste pilot projecten om in de bestaande bouw biobased materialen te gebruiken zijn van start gegaan, binnen de regionale samenwerking 'Samen Biobased bouwen'.

Raamovereenkomst	Actie
2.1.1 Verduurzaming Woningvoorraad	<p>ProWonen zet zich verder in om de warmtevraag te beperken door woningen goed te isoleren. Vanaf heden tot en met 2025 gaat ProWonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 621 woningen verduurzamen, partijen hebben inzicht in welke woningen dit betreft. - Hierbij kijkt ProWonen ook naar duurzame alternatieven voor een CV-ketel. - 600 zonnepanelen installaties per jaar plaatsen in het hele werkgebied. - Bij woningen met een architectonische waarde stemmen gemeente en ProWonen af in het kader van verduurzaming of sloop. In 2024 neemt ProWonen, na overleg met de gemeente, een besluit over sloop of verduurzaming van de 12 woningen in de Patrimoniumbuurt in Eibergen.
2.1.8 Energiebewustwording	<p>ProWonen en de Huurdersverenigingen starten in 2024 met het inzetten van energiedisplays, waardoor ze huurders beter kunnen voorlichten over hun energieverbruik. Het onderdeel 'voorlichting over het gebruik van de woning', waaronder installaties vallen, wordt verder uitgewerkt. De evaluatie van de uitvoering van het plan doen ProWonen en de Huurdersverenigingen samen met huurders.</p>
2.1.9 Klimaatadaptatie in projecten	<p>Na vaststelling van de begroting van ProWonen leggen gemeente en ProWonen plannen naast elkaar om te benoemen in welke projecten woningen en woonomgeving klimaatbestendiger gemaakt kunnen worden. Hieronder valt ook het afkoppelen van regenwater van het riool of het geven van voorlichting over vergroening, verkoeling en waterhuishouding. Als dit bekend is neemt ProWonen dit op in het projectenoverzicht. Neede Noordoost is de eerste wijk waar klimaatadaptatie onze gezamenlijke aandacht krijgt. De gemeente past in wijkontwikkelingen de 3-30-300 regel toe. Dit betekent 3 bomen zichtbaar vanuit het raam, 30% groen in de wijk en een park op 300 meter afstand.</p>
2.1.11 Biobased en circulariteit	<p>De gemeente wil het gebruik van circulaire- of biobased bouwmaterialen waar mogelijk verhogen. ProWonen heeft nog geen projecten opgestart in de gemeente Berkelland. In 2024-2025 doet ProWonen ervaring op in biobased bouwprojecten en circulair verduurzamen en verdiepen we dit onderwerp. ProWonen deelt de ervaringen met partijen. Daar waar ze in de renovatieprojecten het dak isoleert doet ze dat met biobased materialen.</p>

3. Wonen en zorg

Het aantal zelfstandig wonende ouderen in ons huurdersbestand neemt de komende jaren flink toe. Daarnaast is er toenemende druk op de sociale huurvoorraad door de huisvesting van aandachtsgroepen. Het is van belang dat we passende woonvormen (o.a. levensloopbestendig, geclusterde of nieuwe (tussen)woonvormen) binnen ons aanbod hebben voor deze groepen huurders. De gemeente moet in 2024 een visie op wonen, zorg en welzijn vaststellen. Ook ProWonen stelt beleid op rond wonen en zorg. We trekken hierin samen op. Om de groeiende groep huurders met een zorg- of begeleidingsvraag ook in de toekomst goed te laten wonen, moeten we de handen ineen slaan. Daarom betrekken we zorg- en welzijnspartners. Ook brengen we een wensportefeuille in kaart voor de opgaven die een volkshuisvestelijke bijdrage leveren. Dit landt in woondeal B, die begin 2024 afgesproken wordt.

Raamovereenkomst	Actie
3.2.1 Woonzorgagenda	<p>ProWonen maakt zich zorgen over het langer thuis wonen en de vergrijzing van de bevolking. Dit is een verantwoordelijkheid van meerdere partijen. ProWonen kan slechts deels aan de oplossing bijdragen.</p> <p>In 2024/2025 werken gemeente en ProWonen aan een woonzorgvisie. De gemeente brengt in 2024 de gezamenlijke opgave op het vlak van woningen, voorzieningen en het leveren van welzijn en zorg in beeld. Hierbij betreft de gemeente de zorgpartijen en ProWonen. Dit vertalen we in 2024/2025 in prestatieafspraken over rollen, taakverdeling, aantallen en financiering.</p>
3.2.3 Lang en weer zelfstandig thuis	<p>De drie partijen vinden het belangrijk dat onze oudere huurders goed geïnformeerd zijn over prettig ouder worden en langer zelfstandig wonen. Hiervoor heeft ProWonen in 2023 het project 'comfortabel thuis' uitgewerkt. Dit project rolt ProWonen in 2024 breder uit onder onze huurders en richt zich op bewustwording over de toekomst. Ook de gemeente heeft initiatieven, zoals Heerlijk Thuis in Huis en de Seniorenhuisbezoeken, die gericht zijn op dit vlak. In 2024 kijken gemeente en ProWonen waar we elkaar kunnen versterken of doelgerichter kunnen werken.</p>
3.2.3 lang en weer zelfstandig thuis	<p>Sociaal – Om langer zelfstandig thuis te wonen is het sociale aspect zoals ontmoeten een belangrijk onderwerp. In 2024 kijken ProWonen en gemeente waar versterking nodig is en maken waar nodig samenwerkingsafspraken.</p>
3.3.1 statushouders	<p>Gemeente en ProWonen zijn samen verantwoordelijk voor de huisvesting en sociale begeleiding van statushouders.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Partijen maken financieringsstromen inzichtelijk en benutten deze om de opgave te realiseren. - ProWonen en gemeente maken aanvullende procesafspraken over een warme overdracht van de 1-jaar durende begeleiding van de gemeente (uitgevoerd door Interbeek Support) naar reguliere begeleiding. - ProWonen ziet een rol weggelegd voor de buurtbeheerders, de gemeente of Interbeek. Jaarlijks evalueren we de werkwijze en maken we afspraken over eventuele aanpassingen in het proces.

	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeente en ProWonen stemmen met elkaar af hoe ze communiceren over nieuwe woonvormen voor statushouders met inwoners van de gemeente en directe omwonenden. - ProWonen wil onder andere afspraken maken met de gemeente over de kosten voor leegstand in de opstartfase en vergunningsaanvraag van tussenvormen van wonen. Eind 2024 evalueren gemeente en ProWonen de inzet van tussenvormen van wonen en maken we vervolgsafspraken over eventuele uitbreiding hiervan.
<i>Regionale Huisvestingsverordening Nieuw naar aanleiding van de Nationale Prestatie Afspraken</i>	Partijen spreken af dat de huidige uitgangspunten van de woonruimteverdeling en toewijzing van 'Thuis in de Achterhoek' de basis zijn in het onderdeel 'woonruimteverdeling van sociale huur' van de op te stellen regionale huisvestingsverordening.

4. Leefbare wijken en kernen

De directe woonomgeving, de burens en de voorzieningen in een wijk of kern hebben invloed op het woongeluk en de gezondheid van onze huurders. Een vitale woonomgeving draagt bij aan prettig wonen voor onze huurders. Daarom vinden we het belangrijk te weten wat er speelt in buurten. Hiervoor zetten we buurtbeheerders in. Zo maken we laagdrempelig contact met onze huurders. Een toename van kwetsbare groepen in de wijk, kan ervoor zorgen dat de leefbaarheid onder druk komt te staan. Voor alle partijen is het daarom van belang dat we samenwerken, rollen en verwachtingen afstemmen en dat we inzetten op leefbaarheidssignalen uit wijken. Dit doen we op basis van ons op te stellen leefbaarheidsbeleid.

Raamovereenkomst	Actie
100% samen	<p>In 2024 zetten gemeente en ProWonen in op het versterken van onze samenwerking zodat we dichterbij de huurder komen te staan. We pakken de volgende onderwerpen op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alles rond huurincasso/huurachterstand; delen van gegevens om preventief te kunnen handelen. - Toegang tot Basisregistratie Personen - Informeren van 18-jarigen over inschrijving bij Thuis in de Achterhoek. - Het gezamenlijke optrekken bij huurders die overlast veroorzaken, in vervuilde woningen leven of andere problemen veroorzaken. Zowel reactief als preventief, zoals sociale begeleiding of kostendeling. - We gaan in gesprek over nieuwe manieren van samenwerking om antwoord te geven op de maatschappelijke vraagstukken zoals vergrijzing, eenzaamheid en afnemende mantelzorg.
4.1.1 Zicht op de wijk en koppelkansen	<p>In 2024 werken gemeente en ProWonen verder aan het in beeld brengen van leefbaarheid in de wijken. We brengen in beeld wat waar speelt en welke inzet nodig is. Deze samenwerking evalueren we in 2024 en ontwikkelen we verder door. De jaarlijkse wijkschouw met de Huurdersverenigingen in september is hier onderdeel van.</p>
4.1.3 Samenleven en ontmoeting in de wijk	<p>In 2024 gaan de buurtbeheerders en woonconsulenten aan de slag met 'een warm onthaal/zachte landing' in de wijk. Dit doen gemeente en ProWonen samen met de Huurdersverenigingen en andere samenwerkingspartners.</p>
4.1.5 Zichtbaar aanwezig zijn	<p>ProWonen vraagt van onze partners (zoals gemeenten, Huurdersverenigingen en zorg- en welzijnsorganisaties) dat ze zich 100% inzetten voor de samenwerking met de buurtbeheerders. ProWonen maakt hierbij gebruik van bestaande samenwerkingsnetwerken. De rol van de buurtbeheerder ontwikkelt zich in 2024 verder. Dit evalueert ProWonen eind 2024. Daarbij betreft ze haar partners.</p>

Wijkontwikkeling <i>Nieuw</i>	De integrale wijkontwikkeling Neede Noordoost is een impactvolle opgave. Zowel in de wijk als in de capaciteit van gemeente en ProWonen. De lessen die we leren uit deze ontwikkeling biedt aanknopingspunten voor mogelijke toekomstige wijkaanpakken. In 2024 maken gemeente en ProWonen daarom samenwerkingsafspraken over de wijkontwikkeling in relatie tot de aanpak van de openbare ruimte, versterking sociale basis en de transformatieopgave (verduurzaming sloop/nieuwbouw) van het huurbezit in Neede Noordoost.
----------------------------------	--

Bijlage 1 - Projectenoverzicht nieuwbouw en sloop/vervangende nieuwbouw

bijgewerkt 18-10-2023	Huursector					Flex woningen	TOTAAL	Status plan	Toelichting
	Eengezins huur PMC3	Levensloobestendig grondgebonden PMC 2	Levensloobestendig appartementen	Middenhuur levensloobestendig	Zorggeschikt Zorgvastgoed				
Nieuwbouwlocaties Berkelland									
RICHTINGGEVENDE OPGAVE 2022-2030							231		Totale opgave 231
Gerealiseerd 2022-heden									
Klaashofweg	7						7	opgeleverd en verhuurd	opgeleverd
Totaal	7						7		
Eibergen	5	31	28				64	SUBTOTAAL	kernopgave circa 68
Borculo	11	43		13	0	15	82	SUBTOTAAL	kernopgave circa 63
Neede	12	42	18			15	87	SUBTOTAAL	kernopgave circa 40
Ruurlo			22		6		28	SUBTOTAAL	kernopgave circa 40
Kleine kernen		4			30		34	SUBTOTAAL	kernopgave circa 10
	35	120	68	13	36		302		BASIS WOONDEAL
AFTREK ZOG specifiek vastgoed							min 36	Aftrek zorgvastgoed woningen	sociale huur 130
Totaal							276		geclusterd sociaal 18
							45	overprogramming	middenhuur 25
									flex 30
									zog regulier vhe 28 (estinea)
									TOTAAL BASIS 231
Bod 2024-2025									
Nieuwbouw 2024-2025		12	22		28	30	92		
Sloop gepland 2024 -2025									
Eibergen Patrimoniumbuurt cluster 2		10							
Eibergen Patrimoniumbuurt cluster 3		9							
Eibergen Vogelenzangstraat		5							
Vervangende nieuwbouw opgeleverd in 2024-2025									
Eibergen Patrimoniumbuurt cluster 2		8							
Eibergen Patrimoniumbuurt cluster 3		7							
Eibergen Vogelenzangstraat		5							