



Uitvoeringsagenda 2023-2024

**Gemeente Bronckhorst
Woningcorporatie Sité Woondiensten
Bewonersvereniging Siverder**

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

Over de uitvoeringsagenda 2023-2024

In de uitvoeringsagenda staan de acties, werkafspraken en activiteiten die volgen uit de raamovereenkomst 2022-2025. Elk jaar actualiseren we de uitvoeringsagenda voor de opvolgende twee jaar, waarin we concrete activiteiten en werkzaamheden vastleggen die plaatsvinden in die jaren.

In deze uitvoeringsagenda 2023-2024 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 kan te maken hebben met de gekozen prioritering voor de periode 2023-2024, het feit dat sommige onderdelen al gereed zijn of dat bepaalde onderdelen reguliere werkzaamheden zijn (in de raamovereenkomst staat vermeld dat de reguliere inzet van de corporaties niet in de uitvoeringsagenda worden opgenomen).

Om recht te doen aan ieders inzet is er voor de uitvoeringsagenda 2023-2024 gekozen om deze voor Sité Woondiensten en Bewonersvereniging Siverder separaat te maken met de gemeente Bronckhorst. Woningcorporatie ProWonen heeft voor de gemeenten waarin zij werkzaam zijn ook separaat een uitvoeringsagenda met de gemeente Bronckhorst, Oost Gelre en Berkelland, met betrokken huurdersorganisaties. Daar waar thema's elkaar raken en de samenwerking in de uitvoering een meerwaarde heeft, zoeken we deze uiteraard op.

Door het jaar heen vinden ambtelijke en bestuurlijke overleggen plaats over (de voortgang van) de prestatieafspraken en andere zaken die verband houden met de samenwerking tussen Sité, Siverder en gemeente Bronckhorst. Voor 2023 willen we de bespreking van de voortgang expliciet vastleggen in de agenda's van de **ambtelijke overleggen** op basis van de woningbouwmonitor, waar zowel Sité, Siverder als de gemeente Bronckhorst bij aanwezig is. Hiervoor wordt een jaarplanning 2023 gemaakt, waarbij in ieder geval deze onderwerpen geagendeerd zijn.

Minimaal twee keer per jaar, in het voorjaar en het najaar, vindt een **bestuurlijk overleg** plaats tussen Sité, Siverder en gemeente Bronckhorst. Het bestuurlijk overleg wordt benut voor het op hoofdlijnen monitoren van de uitvoering van deze prestatieafspraken en het bespreken van eventuele knelpunten en nodige bijsturing hierop. In het voorjaar van 2023 wordt een bestuurlijk overleg gepland waarin de prestatieafspraken van het jaar ervoor worden geëvalueerd. In dit overleg wordt ook richting gegeven aan de afspraken voor 2024 en verder. In het najaar worden de concept prestatieafspraken voor het daaropvolgende jaar besproken.

Ondertekend op 14 december 2022,

*Evert Blaauw namens Emmeke Gosselink
Wethouder gemeente Bronckhorst*

*Els Birkenhäger
Directeur-bestuurder Sité Woondiensten*

*Jurjen Fellinginger
Voorzitter Bewonersvereniging Siverder*

1: Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Door de onvoorspelbaarheid in demografische ontwikkelingen op basis van recente onderzoeken zijn Sité en de gemeente voorstander van adaptief programmeren en bouwen. Met adaptief programmeren kunnen we inspelen op toekomstige ontwikkelingen. Daarvoor is het van belang dat we de ontwikkeling op de Achterhoekse en lokale woningmarkt, de economische fluctuatie en maatschappelijke ontwikkelingen met elkaar volgen. Vanuit de Rijksoverheid wordt er met de Nationale Prestatieafspraken ook meer gestuurd op betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. Hier geven wij uitvoering aan.

Gemeente Bronckhorst heeft de ambitie om 1.700 tot 2.200 woningen te realiseren in de periode 2020-2030. De Achterhoek maakt in het kader van de nationale woon- en bouwagenda prestatieafspraken met de provincie voor het realiseren van minimaal 8000 woningen tot 2030, met ruimte voor het adaptief programmeren richting 11.500 woningen in de hele regio. Voorwaarde voor de prestatieafspraken met de provincie is dat 1/3^e sociale huur en in totaal 2/3^e betaalbaar (koop tot 355.000 euro en huur tot € 1.000) gerealiseerd wordt. Dit is alleen mogelijk als Rijk en provincie hiervoor de juiste randvoorwaarden scheppen. Gemeente Bronckhorst maakt prestatieafspraken met de provincie om minimaal 1.000 woningen te realiseren, waarvan 300 sociale huurwoningen¹. Dit is grotendeels gebaseerd op de netto toevoeging van woningen door ProWonen, Sité Woondiensten en derden. Wanneer alle vervangende nieuwbouw zou worden meegenomen, dan is dit aantal fors hoger.

Onderwerpen	Nr.	1.1 – Thema beschikbaarheid	Betrokkenen
Woonprogramma per kern (voor de middellange termijn)	1.1.2	<p>Om de sociale huurvoorraad op peil te houden bouwt Sité in de gemeente Bronckhorst tot en met 2030 circa 108 nieuwe woningen, waarvan 45 nieuwbouw en 63 door sloop/nieuwbouw. Van de 45 nieuwbouwwoningen zijn 10 woningen flexwoningen. De gemeente ondersteunt in het beschikbaar stellen van locaties voor sociale woningbouw. De aantallen zijn onderdeel van het bod dat aan de Provincie is gedaan.</p> <p>De gemeente neemt zowel sociale huurwoningen als betaalbare koopwoningen op in de woonprogrammering van de woningbouwlocaties in Steenderen, Hummelo en Baak. Dit draagt bij aan het huisvesten van de prioritaire doelgroepen (starters, lage middeninkomens en senioren). Bouw van betaalbare koopwoningen vermindert de druk op de sociale huursector en kan doorstroming (uit huur) op gang brengen.</p>	Gemeente en corporatie

¹ Ten tijde van het maken van deze prestatieafspraken zijn we nog in gesprek met de provincie in het kader van de Nationale Woon- en Bouwagenda.

		Sité en de gemeente Bronckhorst blijven met elkaar in gesprek over de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad en mogelijkheden voor woningbouw per kern, zodat adaptief ingespeeld kan worden op de woningbouwbehoefte.	
	1.1.3	In 2023 wordt de woningbouwmonitor van Sité (binnen programma power BI) uitgebreid voor het monitoren van concrete woningbouwplannen. In de volkshuisvestelijke overleggen is de woningbouwmonitor periodiek geagendeerd om de ontwikkelingen te bespreken.	Gemeente en corporatie
Samen nieuwe woonoplossingen realiseren: voortvarend met focus en met lef (per direct)	1.1.4	Gemeente Bronckhorst en Sité onderzoeken in 2023 welke locatie(s) geschikt is/zijn om 10 flexwoningen op te realiseren en bepalen vervolgstappen.	Gemeente en corporatie
	1.1.5	We werken aan de verbetering van het ontwikkel- en bouwproces (van initiatief tot realisatie). Hierbij is specifiek aandacht voor korte doorlooptijden en efficiency. We denken aan een extra veegplanronde voor wijziging bestemmingsplan, één casemanager Ruimtelijke Ordening als vast aanspreekpunt voor de corporaties en een pilot welstandsvrij bouwen.	Gemeente en corporatie
Beschikbare woningen voor jongeren en starters	1.1.7	Het nieuwe regionale woonruimteverdeelsysteem via www.thuisindeachterhoek (met corporaties uit de regio) wordt per 1 januari 2023 geïmplementeerd. Hierin zijn keuzevrijheid, transparantie en rechtvaardigheid belangrijke kernwaarden. Doorstroming op de woningmarkt is een belangrijk doel. Daarom wordt in het nieuwe systeem 80% van de reguliere verhuringen toegewezen op basis van inschrijfduur en 20% op basis van loting. In de evaluatie van het woonruimteverdeelsysteem worden de slaagkansen voor jongeren en starters meegenomen.	Gemeente, corporatie en huurdersvereniging
Doorstroming en toewijzing	1.1.8	Regionaal pakken we het onderwerp doorstroming op. We kijken naar de rol die gemeente (beïnvloeding koopmarkt) en corporaties hierin kunnen spelen. We onderzoeken of we met een doorstroomregeling gaan werken. Ook binnen Sité worden mogelijkheden bekeken, waaronder binnen het project Langer zelfstandig thuis / Zlimsamen. (zie ook 3.2.2)	Gemeente, corporatie en huurdersvereniging
	1.1.9	Sité past in 2023 maximaal 15% vrije toewijzingsruimte toe om maatwerk toe te kunnen passen.	Corporatie
Onderwerpen	Nr.	1.2 – Thema betaalbaarheid	Betrokkenen
Huurbeleid	1.2.4	Partijen vinden het belangrijk dat alle huurders van Sité betaalbaar wonen. Dit draagt bij aan prettig en zorgeloos wonen en leven, zodat huurders ruimte hebben om mee te doen in de samenleving. Sité volgt de door de overheid vastgestelde regels en inkomensgrenzen. Sité actualiseert op basis van de Nationale prestatieafspraken het huurprijsbeleid 2023-2024 waarbij Siverder adviseert en de gemeente wordt geïnformeerd.	Gemeente, corporatie en huurdersvereniging

2: Duurzame kernen

We vinden het belangrijk dat onze huurders wonen in woningen met betaalbare energielasten, een gezond binnenklimaat en in een groene en comfortabele omgeving. We willen in gezamenlijkheid met de gemeente en huurders bijdragen aan een gezonde wereld voor volgende generaties. Sité volgt de landelijke afspraken, waarbij de woningvoorraad CO2-neutraal is in 2050.

In het kader van de transitievisie warmte pakt de gemeente jaarlijks twee buurten aan om aardgasvrij ready (gereed om later eenvoudig over te stappen naar aardgasvrij) te maken. Daarnaast stimuleren we bewoners maatregelen te nemen via het Agem-energieloket, met de toekomstbestendig wonen lening, de OpMorgen campagne en de OpMorgenMobiel. De ambitie van de gemeente is in 2030: 10 buurtaanpakken voor de transitievisiewarmte zijn gestart; 30% van de gebouwde omgeving is aardgasvrij ready; 90% van alle particuliere eigenaren is aan de slag met stappen op weg naar aardgasvrij en 100% van al het gemeentelijk vastgoed is aardgasvrij.

Onderwerpen	Nr.	2 – Thema duurzame kernen	Betrokkenen
Verduurzaming woningvoorraad	Nieuw	<p>Voor stadje Bronckhorst zijn concrete plannen vanuit de gemeente om deze kern aardgasvrij ready te maken. Rondom Olburgen en stadje Bronckhorst worden de mogelijkheden voor biogas verkend. In 2023 start de gemeente met het maken van een dorpsenergieplan voor Eldrik, Hoog-Keppel en Laag-Keppel. Sité wordt hierbij betrokken.</p> <p>In de tweede helft van 2022 is de gemeente gestart met de selectie van buurten die als volgende worden opgepakt om aardgasvrij ready te maken. De voorselectie wordt dan besproken met de woningcorporaties, om te kijken waar samen opgetrokken kan worden. Begin 2023 wordt de selectie definitief gemaakt.</p>	Gemeente en corporatie
	2.1.1.	<p>Sité werkt aan het verduurzamen van de woningvoorraad volgens haar CO2 Koersplan. Sité verduurzaamt in 2023-2024 in Bronckhorst ongeveer 38 woningen, door te isoleren, ventileren en zonnepanelen aan te brengen. Eind 2024 is de uitstoot van CO2 van de woningen van Sité in de gemeente Bronckhorst gedaald met ongeveer 5% (ten opzichte van 2022). Sité streeft naar het beperken van de warmtevraag, wat overeenkomt met minimaal label A. De woningen met de slechtste labels hebben de hoogste prioriteit. Sité streeft ernaar om in 2028 geen woningen met E, F of G label te hebben (in december betreft het 87 woningen, na opnames per woning kunnen het er maximaal 135 worden).</p>	Gemeente en corporatie

	2.1.3	Aan de hand van het programmaplan 'Samen op weg naar een klimaatpositieve toekomst' werken we concrete acties voor de komende vijf jaar uit.	Corporatie
	2.1.5	Naast het plaatsen van zonnepanelen bij verduurzaming, kunnen huurders van Sité individueel zonnepanelen aanvragen als hun woning daarvoor in aanmerking komt.	Corporatie
Ondersteunen van bewoners en energiebewustwording	2.1.6a	Het onderwerp energiebewustwording staat hoog op de agenda. Dit onderwerp benaderen we breed door verduurzaming, voorlichting en creëren van bewustwording.	Gemeente en corporatie
	2.1.6b	Partijen denken samen na over welk pakket aan maatregelen aanvullend gezamenlijk kan worden aangeboden om energiearmoede te voorkomen. Lopende voorbeelden zijn: het ondersteunen van huurders die door energiearmoede in de problemen raken op basis van 'doen wat nodig is' door Sité. Ons streven is ontruiming te voorkomen, door bijvoorbeeld bij betalingsproblemen direct persoonlijk in contact te komen met de huurder.	Gemeente en corporatie
	2.1.7	De gemeente, Sité en Siverder helpen bewoners om te informeren en adviseren over de Financiële voorzieningen waar zij recht op hebben. Daar waar partners hier een rol in spelen, worden bewoners doorverwezen.	Gemeente, corporatie en huurdersvereniging
Klimaatadaptatie	2.1.9	Samen met de gemeente en inwoners werken we aan de hand van de verordening Klimaatadaptatie aan buurten en dorpen die de gevolgen van klimaatverandering aan kunnen en aan het natuurinclusief maken voor een fijne leefomgeving. Denk hierbij aan het vergroenen van de openbare ruimte en tuinen zodat dieren meer kans krijgen zich te vestigen, wateroverlast beperkt wordt en hittestress wordt verminderd. Gemeente en corporatie bekijken welke samen welke kansen er zijn op projectniveau. Bewonersvereniging informeert huurders over tips.	Gemeente, corporatie en huurdersvereniging
Circulair bouwen en slopen	2.1.11	In 2023 verkent Sité waar mogelijke kansen liggen om circulariteit van grondstoffen/materialenstromen bij de renovatie van bestaande (woning)bouw en nieuwbouw te vergroten. In 2023 sluiten Sité en de gemeente aan bij regionale initiatieven op het gebied van circulariteit, maakt gebruik van kennisdeling en verkent de mogelijkheden tot samenwerking. Circulair bouwen is ook onderdeel van de Regionale Woonagenda.	Gemeente en corporatie

3: Zorg en welzijn

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 kwetsbare groepen. Vanuit deze trend richten we onze aandacht op een gezonde huurdersopbouw in de wijk, waarbij zowel bewoners met én zonder een zorg en/of begeleidingsvraag prettig met elkaar kunnen wonen. Het is van belang dat er voldoende passende woonvormen binnen het huuraanbod bestaan voor mensen met een specifieke woonzorg en/of begeleidingsvraag waar zorg en welzijnspartijen bijdragen aan het langer zelfstandig wonen. Samen met de gemeente en zorgpartijen willen we op basis van de te ontwikkelen Woonzorgvisie en de behoeften en mogelijkheden van deze partijen bekijken hoe we dit kunnen vormgeven. In ieder geval zorgt Sité ervoor dat bij nieuwbouwwoningen twee derde van de te bouwen woningen levensloopbestendig is. In de vorm van appartementen met lift of als grondgebonden woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond.

Onderwerpen	Nr.	3.1 – Huisvesting kwetsbare groepen	Betrokkenen
Huisvesting kwetsbare groepen in wijken	3.1.2	Sité en de gemeente Bronckhorst blijven in gesprek over de mogelijkheden voor het realiseren van voldoende huisvestingsmogelijkheden voor bijzondere doelgroepen. Daarnaast betreft de gemeente andere partijen die ook een rol kunnen spelen in het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Afhankelijk van de vraag en het aanbod bemiddelt Sité maximaal 20% van de vrijgekomen woningen naar urgente doelgroepen. Urgente doelgroepen die daartoe zelf in staat zijn, zullen vanaf 2023 via het nieuwe woonruimteverdeelsysteem zelf kunnen reageren op een vrijgekomen woning.	Gemeente en corporatie
	3.1.3	Afhankelijk van de uitkomsten van de evaluatie van zowel de gemeenten als de corporaties wordt bepaald of de regionale pilot Housing First in 2023 wordt gecontinueerd.	Gemeenten en corporaties
Onderwerpen	Nr.	3.2 – Langer en weer zelfstandig thuis wonen	Betrokkenen
Woonzorgagenda	3.2.1	Gemeente stelt hun visie op wonen, zorg en welzijn op in 2023, mogelijk in regionaal verband. In 2023 werken we aan een gezamenlijk (gedragen) beeld rond dit thema en komen we tot een plan van aanpak, om een helder inzicht te krijgen in doelgroepen en wat er nodig is voor de visie en uitvoering.	Gemeente en corporatie
	3.2.2	Sité start begin 2023 met het project Zlim samen, waarbij er gesprekken gevoerd worden met huurders over het langer zelfstandig wonen. Uitkomst van het gesprek is een advies aan de huurder. Dit advies kan zich richten op doorstroming, maar ook op het aanbrengen van aanpassingen in de woning. Dit heeft een link met de afspraak over doorstroming bij 1.1.8.	Corporatie

Onderwerpen	Nr.	3.3 – Statushouders	Betrokkenen
Statushouders	3.3.1	Gemeente en Sité zien de taakstelling huisvesting van statushouders als gedeelde verantwoordelijkheid. We pakken gezamenlijk het proces en uitvoering op en kijken naar mogelijke aanvullende afspraken, gelet op de extra opgave om statushouders (versneld) te huisvesten. Sité wil in redelijkheid bijdragen aan het behalen van de taakstelling van de gemeente en is alert op spreiding binnen de kernen. Hierin trekken we gezamenlijk op met ProWonen, omdat de taakstelling onder andere betrekking heeft op corporatiebezit van beide corporaties.	Gemeente en corporatie

4: Leefbaarheid en veerkracht in grote en kleine kernen

We vinden het belangrijk dat mensen fijn en respectvol samenwonen, elkaar kunnen ontmoeten in een wijk en dat partners en bewoners weten wat er speelt in kernen. 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 een ieder een helder beeld heeft van wat er speelt in wijken. Dit komt terug in de volkshuisvestelijke overleggen die eens per zes weken gevoerd worden tussen Sité en de gemeente Bronckhorst.

Onderwerpen	Nr.	4 – Thema Leefbaarheid en veerkracht in grote en kleine kernen	Betrokkenen
Zicht op de wijk en Koppelkansen	4.1.1	Er vindt periodiek overleg plaats met professionals vanuit gemeente (sociaal team), politie, welzijn, zorg en corporaties in de gemeente Bronckhorst. Er zijn korte lijnen met de gemeente en dat willen we zo houden. De uitkomsten van de periodieke AWLO en de uitkomsten van het landelijke onderzoek naar Veerkracht (2020) worden hierin meegenomen. Samen hebben we een stevige aanpak voor overlast ontwikkeld die we in 2023 en 2024 voort zetten.	Gemeente en corporatie
	4.1.2	Sité, Siverder en de gemeente plannen minimaal één wijkschouw per jaar, bij voorkeur gekoppeld aan een thema. Voor 2023 plannen we in ieder geval een wijkschouw in Hummelo, waarbij de inhoud onderling wordt afgestemd. Daarnaast selecteren we een kleine kern om dit te doen.	Gemeente, corporatie en huurdersvereniging
	4.1.3	Sité en de gemeente verkennen in hoeverre bij de verduurzaming van de 13 woningen in Baak en 26 woningen in Steenderen in 2023 en 2024 mogelijkheden liggen om ook de veerkracht en sociale structuur te versterken.	Gemeente en corporatie
Zichtbaar aanwezig zijn	4.1.5	Samen met onder andere de gemeente en politie besteden we veel aandacht aan het schoon, heel en veilig houden van wijken. Sité zet hiervoor 4 wijkconsulenten en 4 wijkmedewerkers voor haar totale bezit in als extra ogen en oren in onze wijken en in het kader van gebiedsgericht werken.	Gemeente, corporatie en huurdersvereniging

Bijlage 1. Woonprogramma

		2023	2024	Toelichting
Gemeente Bronckhorst	Nieuwbouw huur (sociaal)	0	10	2024: 10x flexibele woningen
	Vervangende nieuwbouw (sociaal)	13	0	2023: 13x eengezinswoningen Drempt
	Sloop (sociaal)	0	0	
	Aankoop/Terugkoop	-	-	Terughoudend beleid
	Verkoop regulier	2	3	Afhankelijk van animo
	Wijziging huurwoningvoorraad	+0	+10	
	Wensportefeuille	Groei tot en met 2030: bruto 108 sociale huurwoningen toevoegen netto 45 sociale huurwoningen toevoegen Aandacht voor: <ul style="list-style-type: none"> - Twee derde nieuwbouw is levensloopbestendig: In de vorm van appartementen met lift of als grondgebonden woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. - Adaptief programmeren als vraag naar sociale huur blijft toenemen. 		