

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'**

Dit convenant is op 6 december 2023 overeengekomen en door Partijen op 12 december 2024 ondertekend.

In november en december 2024 zijn er twee bijeenkomsten geweest waarbij de afspraken zijn geëvalueerd en -waar wenselijk- zijn geactualiseerd. De doorgevoerde wijzigingen hebben de instemming van de drie betrokken Partijen.

Stichting WIJ:

S. Hakstege
(directeur / bestuurder)

Bewonersraad WIJ:

T. Arnoldus
(lid)

J. Egberts
(Lid)

Gemeente Doesburg:

B. van Veldhuizen
(wethouder)

Relevante wijzigingen / aanvullingen t.o.v. het in december 2023 ondertekende convenant zijn in rood aangegeven.

Overwegingen:

Het convenant wordt gesloten voor de periode 2024-2028. Dit is de periode waarvoor de nieuwe woonzorgwielzijnvisie gaat gelden. Deze visie is in voorbereiding en wordt naar verwachting in maart 2024 vastgesteld door de gemeenteraad van Doesburg.

Speerpunten van beleid in de nieuwe woonzorgwielzijnvisie (vastgesteld op 4 juli 2024):

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 Woonzorgwielzijnvisie 2024-2028 [8330b2b0-4040-11ef-a04f-09be36223314.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 enkele honderden woningen toe te voegen. Dit willen we doen op één grote uitbreidingslocatie (locatie Wemmerse Woerden) en verder op herstructurerings- en transformatielocaties.

Onze ambitie is om relatief minder sociale huurwoningen bij te bouwen

Het aandeel sociale huurwoningen in Doesburg op de totale woningvoorraad bedraagt 40%, en ligt daarmee ver boven het landelijk gemiddelde van 29%. Dat we relatief minder sociale huurwoningen willen bouwen is geen prettige boodschap. Zeker niet voor al diegenen die naarstig op zoek zijn naar woonruimten. De opgave waarvoor we ons de komende jaren geplaatst zien is om met (vervangende) nieuwbouw (iets) méér evenwicht te krijgen in de bevolkingssamenstelling. Dit is nodig om het huidige voorzieningenniveau voor onze burgers in stand te kunnen houden. En daarbij is het ook belangrijk om een bevolkingsomvang te behouden van minimaal 11.000 inwoners. De gemeente Doesburg wil daarom niet alleen bouwen voor de lokale behoefte, maar ook voor nieuwkomers. En dat betekent méér bouwen in het middensegment. We hebben het dan over koopwoningen tot € 390.000 (prijsspeil 2024) en huurwoningen met een maandhuur van maximaal ca. € 900 tot ca. € 1.157 (prijsspeil 2024). Ook wil de gemeente Doesburg met deze nieuwe woningen tegelijkertijd zoveel mogelijk voorkomen dat jonge Doesburgers wegtrekken wegens onvoldoende aanbod.

Dit nader toegelicht:

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

We hebben oog voor mensen die wonen met zorg nodig hebben

Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in de komende jaren toe. In de periode tot 2040 verdubbelt het aantal 75-plussers. Een deel van deze senioren heeft in meer of mindere mate een zorgvraag of krijgt deze in de nabije toekomst. Mét de bouw van onder andere geclusterde levensloopbestendige woningen wordt op deze toenemende zorgvraag ingespeeld. We hebben niet de illusie dat alles wat op dit gebied nodig is, lokaal kan worden geregeld. En dit vraagt overleg met omliggende gemeenten. Afspraken hierover worden vastgelegd in een regionale woonzorgvisie, die -naar verwachting- in 2024 door alle gemeenten van de GMR wordt vastgesteld. Naast passende huisvesting voor ouderen met een zorgvraag heeft de gemeente ook de taak om te zorgen voor voldoende geschikte woningen voor

mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking, mensen met psychische problematiek die uitstromen uit een beschermde woonvoorziening en kwetsbare jongeren die moeite hebben geheel zelfstandig te wonen en soms uit een jeugdverblijfsvoorziening komen. Voor al deze groepen is de woonomgeving en de mogelijkheden voor ondersteuning (professioneel en informeel) cruciaal. De huisvestingsopgave kan daarom niet los worden gezien van het voorzieningenniveau (medisch, sociaal, cultureel), mobiliteit en de inrichting van de openbare ruimte. Maar ook het potentieel aan vrijwillige ondersteuning en het beter benutten van technologie om het langer thuis wonen te vergemakkelijken, dragen bij aan het zelfstandig wonen. De benodigde integrale aanpak wordt op hoofdlijnen beschreven in de notitie 'Koers Verleggen, een Nieuwe Route in het Sociaal Domein' van september 2021.

Duurzaamheid, circulariteit & klimaatadaptatie worden uitgangspunt bij alle bouwprojecten

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

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

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

Het concept van de woonzorgwelzijnvisie is vertrekpunt geweest voor het convenant 2024-2028. De definitieve versie is door de gemeenteraad vastgesteld in zijn vergadering van 4 juli 2024. De raad heeft bij vaststelling drie moties aangenomen waarin het college wordt opgedragen om:

- a. de visie uit te breiden met een addendum waarin met inbreng van zorg- en welzijnsorganisaties de wijze wordt beschreven hoe wordt omgegaan met de grote uitdagingen in welzijn en zorg; nu en in de nabije toekomst;
- b. met Stichting WIJ en ontwikkelaars te bezien in hoeverre voorrang kan worden verleend op toewijzing van woningen aan mensen die economisch of sociaal verbonden zijn met Doesburg, en
- c. over te gaan tot een inventarisatie van mogelijke bouwlocaties - waaronder specifiek inbreidingslocaties - en in een sessie met de gemeenteraad te bespreken hoe aan deze locaties het beste invulling kan worden gegeven, waarbij de uitkomsten in een addendum aan de visie worden toegevoegd.

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

Een eerste bijeenkomst van de drie betrokken partijen voor de jaarlijkse actualisatie van het convenant wordt gehouden in september. In het eerste kwartaal wordt deze en volgende bijeenkomsten met gezamenlijke instemming in agenda's vastgelegd. Tussenrapportages worden minimaal twee weken vóór aanvang van elke vergadering verstrekt. De eindrapportage tenminste drie weken vóór ondertekening (voorzien uiterlijk medio december).

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:	Uitvoeringsperiode	Aandeel van partijen in genoemde actie:
<p>A.1</p> <p>We spannen ons in voor het verbeteren van de beschikbaarheid van passende woningen voor <u>alle doelgroepen van beleid</u>.</p> <p>Naast de sociale doelgroep, worden tot aandachtsgroep ook huishoudens met een (laag) middeninkomen (zoals starters) gerekend, die teveel verdienen voor een sociale huurwoning maar niet in aanmerking komen voor een goedkope koopwoning. Een middeldure huurwoning kan voor deze groep woningzoekenden een (tijdelijke) oplossing zijn.</p>	A.1.1	<p><u>In uitvoering:</u></p> <p>In de Ooi worden 59 eengezinswoningen vervangen door een mix van eengezinswoningen en kleinere deels toekomstbestendige woningen voor 1- en 2- persoonshuishoudens.</p> <p>Najaar 2024 is door de corporatie opdracht verstrekt voor de 2^{de} fase: vervanging van 36 eengezinswoningen door 19 biobased eengezinswoningen en 39 appartementen voor 1- en 2- persoonshuishoudens, waarvan 6 woningen bestemd zijn voor starters tot 23 jaar en 6 woningen voor starters tot 27 jaar.</p> <p><u>Gerealiseerd:</u></p> <p>Woningen 1^e fase zijn in 2024 opgeleverd. (Met deze stadsvernieuwing wordt invulling gegeven aan het toenemende aantal een- en tweepersoonshuishoudens).</p>	2023-2026	<p>Gemeente:</p> <p>Spant zich in volgens gemaakte afspraak in de samenwerkingsovereenkomst in om voor deze stadsvernieuwingsopgave subsidie te verkrijgen van derden.</p> <p><u>Gerealiseerd:</u></p> <p>In 2024 is door de provincie Gelderland voorwaardelijk een subsidie verleend vanuit het programma Steengoed Benutten.</p>
	A.1.2	<p><u>Gedachtenvorming:</u></p> <p>Een 1^e koopwoning wordt voor een steeds grotere groep onbetaalbaar. Met beleggers en corporaties wordt bezien in hoeverre de bouw van middenhuurwoningen voor deze groep een redelijk alternatief zou kunnen zijn. Gemeente vraagt WIJ in voorkomende gevallen en zo mogelijk hierop in te schrijven.</p>	2024-2030	<p>Gemeente:</p> <p>Vraagt bouwers/ontwikkelaars met grondposities om WIJ voor het verkrijgen van eigendom en exploitatie van de door hen te bouwen sociale huur- en eventueel middenhuurwoningen in de gelegenheid te stellen hierop een bod uit te brengen. We hebben het dan over locaties Wemmerse Woerden en Centrum van Beinum.</p> <p><u>Corporatie:</u></p> <p>geeft aan bij de planvoorbereiding te willen meepraten over het Programma van Eisen voor de alhier te bouwen sociale huurwoningen</p>
	A.1.3	<p><u>In voorbereiding</u></p> <p>In het Centrum van Beinum worden toekomstbestendige woningen geschikt voor 1- en 2 persoonshuishoudens gerealiseerd (voor jong en oud)</p> <p><u>Stand van zaken 2024:</u></p> <p>Zomer 2024 zijn de ontwikkelingskaders vastgesteld en is gestart met het proces tot wijziging van het omgevingsplan en verwerving van een ontwikkelaar.</p> <p><i>(Van alle woningen in Beinum bestaat nu slechts 2% uit appartementen en andersoortige toekomstbestendige woningen. Door vergrijzing zal de behoefte naar toekomstbestendige woningen in deze wijk toenemen).</i></p>	2026-2030	<p>Gemeente:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Beijvert dat 20 tot 25% van de in het centrum van Beinum te realiseren woningen sociale huurwoningen worden met daarboven een nog nader te bepalen aandeel middenhuurwoningen. ➤ Nodigt WIJ nadrukkelijk uit om wanneer sociale huurwoningen worden ondergebracht in één gebouw om met in achtneming van het Didam-arrest mede te bieden op de openbare verkoop van de hiervoor benodigde bouwkaavel (in eigendom van de gemeente). ➤ Stelt WIJ in de gelegenheid wanneer een appartementengebouw wordt gerealiseerd met een mix van (sociale) huurwoningen en

				<p>koopwoningen om een bod uit te brengen op de in dit appartementengebouw te realiseren en te exploiteren (sociale huurwoningen.</p> <p>➤ Neemt in de uit te schrijven tenders als voorwaarde op dat de sociale huurwoningen minimaal 20 jaar als zodanig moeten worden geëxploiteerd. In PVE worden voor nultredenwoningen in toekomstbestendige woningen PMC-s opgenomen.</p>
	A.1.4	<p><u>In voorbereiding:</u></p> <p>Het is de ambitie om in de periode 2024 - 2030 het aandeel middeldure huurwoningen uit te breiden. WIJ wordt wanneer zij dat wenst in de gelegenheid gesteld om op realisatie en/of exploitatie van deze woningen te bieden.</p> <p><u>In uitvoering</u></p> <p>In het plan Flora 23 in de Ooi worden door WIJ 24 woningen netto toegevoegd, waarvan 6 in de middenhuur.</p>	2024-2030	<p>Gemeente:</p> <p>Legt afspraken over het aantal op locaties Wemmerse Woerden en Centrum Beinum te bouwen middeldure huurwoningen vast in de met ontwikkelaars hierover te sluiten realisatieovereenkomsten.</p> <p><u>Stand van zaken 2024:</u></p> <p>In juli 2024 zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden, waaronder het woonprogramma vastgesteld; 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 bouwfases.</p>
	A.1.5	<p><u>In uitvoering:</u></p> <p>Zolang er sprake blijft van een overspannen woningmarkt wordt door WIJ gebruik gemaakt van het verloten van vrijkomende woningen aan starters.</p> <p>Met instemming van de gemeente en bewonersraad wordt afgezien van een optimale (lees: maximale) verloting, omdat dit de gewenste doorstroming niet altijd bevordert.</p> <p>Het aantal verlotingen t.o.v. het totaal aantal verhuringen in de periode 1-2024 tot 11-2024 verhoudt zich 12 : 64 (en daarnaast zijn er 32 woningen direct bemiddeld)</p> <p>(minimaal 15% en maximaal 30% van de vrijkomende woningen mag worden verloot. In de huisvestingsverordening Doesburg 2024 -2028 wordt deze bepaling opgenomen).</p>	2024-2030	
	A.1.6	<p><u>In voorbereiding:</u></p> <p>Met volkshuisvesters waaronder WIJ, wordt gezocht naar mogelijkheden om goedkope koopwoningen toe te voegen, maar ook om deze op langere termijn betaalbaar te houden.</p> <p><u>In uitvoering:</u></p> <p>Aan corporatie wordt gevraagd om haar Koopgarantwoningen (rijwoningen en tussenwoningen) in Beinum West beschikbaar te blijven houden voor</p>	2024-2030	<p>Gemeente:</p> <p>Vraagt bouwer/ontwikkelaar met grondpositie in contact te treden met een corporatie om te bezien of een deel van de door hem te bouwen koopwoningen aan een corporatie kan worden verkocht die vervolgens de woning onder Koopgarant o.g. doorverkoopt. WIJ kan, indien zij dit wenst, die corporatie zijn.</p>

		de doelgroep. Tweekappers worden bij terug verkoop wel op de vrije markt aangeboden. Stand van zaken 2024: Forse prijsstijgingen maken het vrijwel onmogelijk om woningen voor de doelgroep beschikbaar te houden. Corporatie treedt met gemeente in overleg over de mogelijkheid om bij terugkoop van woningen deze op de vrije markt te mogen aanbieden.		
	A.1.7	In uitvoering: 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 opgestelde taakstelling	2024-2030	Gemeente: Heeft de twee landelijk opererende corporaties met bezit in Doesburg (totaal circa 30 woningen) verzocht om elk tenminste 1 woning blijvend beschikbaar te stellen aan statushouders. Een zelfde verzoek is neergelegd bij de Gestichten van Weldadigheid (ook daar 1 woning). Op deze verzoeken is positief gereageerd. De gemeente wendt haar invloed aan om te zorgen dat statushouders goed worden begeleid.
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	A.2.1	In voorbereiding: Het aantal toe te voegen sociale huurwoningen zal minimaal 20% en maximaal 25% zijn van het totaal aan netto toe te voegen woningen. Dit is een criterium voor de locaties Wemmersweerd en Centrum Beinum.	2024-2025	Gemeente: ➤ Maakt met ontwikkelaars de afspraak dat tenminste 20% van de alhier te bouwen woningen vallen onder de sociale huursfeer, én dat deze woningen minimaal 20 jaar als sociale huurwoning dienen te worden geëxploiteerd. ➤ Vraagt aan bouwers/ontwikkelaars met grondposities om WIJ voor het verkrijgen van eigendom en exploitatie van de door hen te bouwen sociale huur- en eventueel middenhuurwoningen in de gelegenheid te stellen hierop een bod uit te brengen.
Nadere toelichting: 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.2.2	In voorbereiding: WIJ beziet de mogelijkheden om enkele sociale huurwoningen, wanneer deze opnieuw worden verhuurd, aan te bieden als middenhuurwoning (huurprijs tot max € 1157 pp 2024). 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.	2024-2025	
	A.2.3	In voorbereiding: In de periode 2024 - 2030 wordt een groei van het netto aantal toe te voegen sociale huurwoningen verwacht van circa 95. Waar WIJ zelf geen	2024-2030	Gemeente: ➤ Voor zoverre in dit stadium van planvoorbereiding (2024) valt te voorzien wordt vergunning verleend voor de bouw van ca 60 sociale

		grondpositie heeft, spreekt de gemeente met de grondeigenaar af om WIJ te benaderen voor de exploitatie van de door hem te bouwen sociale huurwoningen.		<p>huurwoningen in Wemmerse Woerden, ca 25 in het Centrum van Beinum, ca 20 in Project Flora23 (netto uitbreiding).</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ De verwachting is dat op locatie Grotenhuys het mogelijk moet zijn nog ca. 20 tot 30 sociale en middeldure huurwoningen toe te voegen ➤ Voor de braakliggende locatie Elisabeth ligt het bouwinitiatief bij de grondeigenaar Attent zorg & behandeling. Het hier te realiseren programma is nog ongewis (geclusterde woningen, verpleeghuisplaatsen?)
	A.2.4	<p><u>In voorbereiding:</u></p> <p>Waar de gemeente een grondpositie heeft continueert zij haar beleid van niet conforme marktprijzen voor uit te geven bouwgrond voor sociale huurwoningen (én eventueel ook voor middenhuurwoningen), ten behoeve van een acceptabele onrendabele top.</p> <p><u>Gedachtenvorming:</u></p> <p>Waar WIJ eigen grondposities heeft zal WIJ bij herstructurering streven naar een haalbare balans tussen verdichting, leefbaarheid en een mix van doelgroepen, gericht op de woningbehoefte.</p>	2024-2030	<p>Gemeente:</p> <p>Legt het te voeren grondprijsbeleid vast in de Nota Grondbeleid 2024 (in voorbereiding).</p> <p><u>Gerealiseerd in 2024:</u></p> <p>Nota is in juli 2024 vastgesteld. Voor sociale huurwoningen wordt een comparatieve prijs berekend.</p> <p>WIJ:</p> <p>Onderzoekt de mogelijkheden voor herstructurering van 54 tot ca. 80 sociale huurwoningen in de Ooi. Daarbij wordt gezien hoe groot het aandeel hier toe te voegen middenhuurwoningen kan zijn.</p>
A.3 Verduurzaming van woningen draagt bij aan de betaalbaarheid, vanwege verlaging van de woonlasten.	A.3.1	<p><u>In uitvoering:</u></p> <p>Huurwoningen met een laag energielabel (E, F en G) worden -ingegeven door de in 2022 fors gestegen energieprijzen- <u>vrijgesteld</u> van jaarlijkse huurverhoging totdat deze woningen zijn aangepast resulterend in een beter energielabel. Dit geldt niet voor huurders die verduurzaming van de woning weigeren, tenzij het gaat om bijzondere omstandigheden zoals gezondheidsredenen.</p> <p><u>Stand van zaken in 2024:</u></p> <p>WIJ kent geen label G woningen meer.</p> <p>In 2024 heeft WIJ 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.</p>	2024-2026	

B. Betere balans				
Doel:	Nr.	Acties:	Uitvoerings- periode	Aandeel van partijen in genoemde actie:
<p>B.1</p> <p>We staan een ruimtelijke inrichting voor die meer recht doet aan de kernkwaliteiten en een basis vormt voor plezierig wonen, werken en recreëren.</p> <p>Nieuwbouw en stadsvernieuwingsopgaven zijn bij uitstek gelegenheden om openbare ruimten opnieuw (beter) in te richten. Deze principes passen we onder andere toe op ontwikkelingslocaties Centrum Beinum en Wemmersweerd</p>	B.1.1	<p><u>In uitvoering:</u></p> <p>Bij de sloop en nieuwbouw van woningen in De Ooi (project Flora23) worden de principes voor een duurzame en klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte optimaal toegepast. Het verharde oppervlak wordt teruggebracht ten faveure van recreatief groen; groen dat tevens uitnodigt tot ontmoeten.</p>	2024-2026	<p>Gemeente:</p> <p>Werkt mee aan een goede afstemming van nieuwbouw en herinrichting van de openbare ruimte rondom de nieuwbouw. Afspraken hierover zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.</p>
	B.1.2	<p><u>In voorbereiding:</u></p> <p>Tweede fase Project Flora23 wordt aangegrepen om de inrichting rondom de nieuwbouw groener te maken en meer uitnodigend om elkaar te ontmoeten.</p>		<p>Gemeente:</p> <p>Betrekt omwonenden en nieuwe bewoners bij de herinrichting van hun woonomgeving.</p>
<p>B.2</p> <p>De samenstelling van de bevolking (per wijk) dient beter in balans te worden gebracht door het aantrekken en behouden van meer draagkrachtigen, meer jonge gezinnen en starters. Nieuwbouw, stadsvernieuwing en transformatie, huurbeleid (bij mutaties) kunnen hierin een wezenlijke bijdrage leveren.</p>	B.2.1	<p><u>Gedachtenvorming:</u></p> <p>WIJ onderzoekt de mogelijkheden om minimaal 7,5% van haar vrijkomende sociale (DAEB) woningen (bovengrens 15%) toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens.</p> <p>(Voor 2024 liggen deze inkomensgrenzen voor één- en meerpersoonshuishoudens op respectievelijk € 44.035 en € 48.625).</p>	2024	
	B.2.2	<p><u>In voorbereiding bij de gemeente:</u></p> <p>In Beinum worden, direct grenzend aan buurtschap Wemmersweerd in een periode van 10 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.</p> <p><u>Stand van zaken 2024:</u></p> <p>Over woonprogramma is akkoord bereikt met ontwikkelaar. Afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.</p>	2024-2025	<p>Gemeente</p> <p>Zorgt ervoor dat eventuele aankoop – exploitatie van huurwoningen door Stichting WIJ wordt vastgelegd in een ontwikkelingsovereenkomst.</p>

	B.2.3	<p><u>Gedachtenvorming:</u></p> <p>Bij sloop- en nieuwbouw van sociale huurwoningen worden afspraken gemaakt met WIJ om een grotere variatie in woningtypes en prijsklassen terug te bouwen (zoals is gebeurd met project Flora23). Streven is om 10 tot 20% van de nieuw te bouwen woningen te realiseren in de middenhuur. In dit streven wordt het aantal bestaande woningen dat door WIJ opnieuw wordt verhuurd als middenhuurwoning (zie A.2.2) betrokken. Dit leidt dan tot een lager streefpercentage middenhuur bij nieuwbouw of een hoger aantal nieuwe sociale huurwoningen.</p>	2024-2030	<p>Gemeente:</p> <p>➤ Anticipeert op de vraag naar middeldure huurwoningen</p> <p>In het woningenbehoefteonderzoek 2022-2040 is becijferd dat tot 2030 circa 15 middeldure huurwoningen volstaan op een totale lokale woonbehoefte van circa 235 woningen. Tot 2030 is de ambitie om 450 tot 500 woningen te realiseren. Rekenkundig zouden dan circa 30 middeldure huurwoningen toegevoegd moeten worden. Afhankelijk van hoe de economie zich ontwikkelt kan deze vraag groter of kleiner zijn.</p>
<p>B.3 Voorkomen moet worden dat bepaalde groepen wegtrekken vanwege onvoldoende aanbod in het middensegment (huur- en koopwoningen). Dit vraagt om het creëren van kwalitatieve doorgroeimogelijkheden.</p>	B.3.1	<p><u>In voorbereiding:</u></p> <p>Snelheid wordt betracht in het ontwikkelen van Wemmersweerd, waar -in meerdere fasen tot 2035 maximaal 320 woningen kunnen worden gerealiseerd. Gemeente richt zich daarbij zowel op vestigers als Doesburgers die een goedkope koop- of huurwoning achterlaten.</p>	2024-2025	<p>Gemeente:</p> <p>Zorgt ervoor dat eventuele aankoop – exploitatie van huurwoningen door Stichting WIJ wordt vastgelegd in een ontwikkelingsovereenkomst met WIJ. Zie ook A.1.2 en A.1.3.</p>

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

	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.	2026-2028	Gemeente: Verleent in principe medewerking aan dit voorstel dat door WIJ en Attent nog moet worden getoetst op (financiële) haalbaarheid.
	C.2.3	<u>Gedachtenvorming:</u> Binnen de planperiode stelt de gemeente 1 á 2 bouwkavels beschikbaar waarop wonen met zorg kan worden gerealiseerd, variërend van geclusterd wonen tot het realiseren van verpleeghuisplaatsen. Afhankelijk van het bouwprogramma wordt WIJ desgewenst uitgenodigd om in te schrijven op de te verkopen bouwkavel.	2024-2030	Gemeente: Heeft in december 2023 een overleg met stakeholders op het gebied van wonen en zorg georganiseerd om te vernemen welke mogelijkheden er zijn om zorg met wonen op goede wijze te organiseren. Heel concreet is daarbij gymzaallocatie Armgardstraat aan de orde gesteld. <u>Stand van zaken 2024:</u> Op 15 oktober 2024 heeft het college het regionale afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen vastgesteld. Concreet moet de gemeente 35 mensen uit één van de categorieën aandachtsgroepen vestigen. De gedachten gaan uit om hiervoor locatie Gymzaal Armgardstraat tot een geclusterde woon-zorg-gebouw te ontwikkelen.
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.	2024-2030	Gemeente: Levert 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>Gedachtenvorming:</u> Vanaf 2025 zal de regionale woonzorgwelzijnvisie richting geven aan de lokale opgave in het kader van "Een thuis voor iedereen" en de te maken lokale prestatieafspraken.	2025-2030	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	<p>Gedachtenvorming: De gemeente werkt aan een zogenaamde Voorzieningenwijzer, zodat bewoners (waaronder huurders van WIJ) weten welke hulp en ondersteuning mogelijk is en waar zij hiervoor terecht kunnen</p>	2024-2030	<p>Gemeente: Doet hiervoor een voorstel. Stand van zaken 2024: 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.</p>
<p>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)</p>	C.4.1	<p>In uitvoering: 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. Stand van zaken 2024 In 2024 zijn tot nu toe 7 woningzoekenden met een sociaal/medische urgentie gehuisvest en 1 met een mantelzorgurgentie.</p>	2024-2030	<p>Gemeente: De komende jaren zetten we, als gemeente, belangrijke vervolgstappen in de transitieopgave 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.</p>

<p>C.5 Prestaties op wonen, welzijn en zorg pakken we integraal op.</p>	C.5.1	<p>In uitvoering: We starten een structureel overleg met gemeente en verschillende stakeholders waarin we beleid en ontwikkelingen regelmatig gezamenlijk bespreken, maatregelen evalueren en bijstellen.</p>	2024-2030	<p>Stichting WIJ: Neemt structureel deel aan dit overleg. Gemeente: Met vaststelling van de woonzorgwelzijnvisie is een motie aangenomen waarin het college wordt opgedragen werk te maken van dit structurele overleg Hij wenst een uitbreiding van de visie (een addendum) waarin met inbreng van zorg- en welzijnsorganisaties de wijze wordt beschreven hoe wordt omgegaan met de grote uitdagingen in welzijn en zorg; nu en in de nabije toekomst Stand van zaken 2024: Vooralsnog ontbreekt het aan ambtelijke capaciteit bij Team Samenleving om hier aandacht aan te geven.</p>
<p>C.6 Met corporatie en welzijnsorganisaties blijven we werken aan leefbare buurten, waar bewoners oog hebben voor elkaar en elkaar zoveel mogelijk helpen en ondersteunen.</p> <p>Vanuit Zorg& Veiligheid is WIJ een belangrijke partner om afspraken mee te maken in het kader van:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Aanpak woonoverlast ➤ Woningvervuiling ➤ Buurtactiviteiten ➤ Sociale veiligheid ➤ Schulden/Huurachterstanden ➤ Criminaliteit uitbuiting mensenhandel ➤ Achter-de-voordeur beleid ➤ Ontmoeting 	C.6.1	<p>In uitvoering: Daar waar een herstructurering aan de orde is wordt bezien op welke wijze fysieke ingrepen in bouwwerken en infrastructuur kunnen worden aangegrepen om de directe omgeving met groen et cetera aantrekkelijker in te richten, zodat het uitnodigt tot spel en ontmoeten.</p>	2024-2030	<p>Stichting WIJ: Levert een (financiële) bijdrage in de projecten Flora23 (haar initiatief) en herstructurering Oranjesingel (gemeente initiatief) Gemeente: Indien aan de orde, participeert in leefbaarheidsproject Goudenregenstraat (Initiatief WIJ) Stand van zaken 2024:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ De gemeente 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. ➤ De gemeente heeft besloten om het braakliggende terrein aan de Looiersweg en de Koppelweg te bestemmen voor een centraal gelegen park (het Looierspark) waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten en waar inwoners de regie hebben gekregen over de herinrichting. Hiervoor is budget beschikbaar gesteld. ➤ De gemeente heeft besloten om het gebouw aan de Linie 2 (het huidige jongerencentrum) geschikt te 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. ➤

	<p>C.6.2 In uitvoering:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Buurtbemiddeling wordt gecontinueerd. ➤ WIJ blijft inzetten op de aanpak van overlast door huurders. ➤ De gemeente blijft inzetten op de aanpak van overlast door eigenaars-bewoners. 	2024-2030	<p>Stichting WIJ en Gemeente: Blijven hiervoor middelen (geld en menskracht) inzetten. Stand 2024: Geconstateerd wordt dat eigenlijk meer middelen nodig zijn om problemen aan te pakken. Deze middelen zijn helaas niet voor handen.</p>
	<p>C.6.3 In uitvoering: WIJ blijft een leefbaarheidsfonds houden waaruit huurdersinitiatieven worden betaald</p>	2024-2030	
	<p>C.6.4 In uitvoering: Gemeente en WIJ blijven samenwerken aan een structurele proactieve aanpak van complexe problematiek van kwetsbare huishoudens. Stand van zaken 2024: 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.</p>	2024-2030	<p>Gemeente:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Bezie de mogelijkheden om tot een uitwisseling van gevoelige persoonsgegevens te komen tussen de verschillende betrokkenen bij het Multi Disciplinair Overleg (MDO). En dat binnen de mogelijkheden die de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming) hiervoor biedt. ➤ Werkt hiervoor aan een convenant waarin uitwisseling van gegevens wordt geregeld met o.a. Politie, Openbaar Ministerie, jeugdteam, Vraagbaak en WIJ. Streven is om hierin samen te werken met de gemeenten Rheden en Rozendaal. Een goede landelijke gegevensuitwisseling is in voorbereiding en wordt geregeld in de Wams (Wams staat voor 'wetsvoorstel voor de Wet aanpak meervoudige problematiek sociaal domein'). <p>Stand van zaken 2024: Gemeente is in overleg met instanties om z.s.m. tot een convenant te komen.</p>
	<p>C.6.5 In uitvoering: De gemeente ondersteunt de formulierenbrigade</p>		<p>Stand van zaken 2024: De gemeente zorgt middels subsidie ervoor dat de Formulierenbrigade actief is in Doesburg en werkt samen aan nieuwe ontwikkelingen en verbeteringen ter ondersteuning van de inwoners.</p>

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	In uitvoering: Stichting WIJ, gemeente en Bewonersraad werken samen aan en investeren in een leefbaar woonklimaat in de wijken en buurten waar WIJ haar bezit heeft. Dit doen zij specifiek in die wijken waar herstructureringsmaatregelen en/of herinrichting van de openbare ruimte aan de orde is (Oranjesingel, Van Tuijplein e.o.) en in buurten waar de leefbaarheid onvoldoende is.	2024-2030	Gemeente: Stimuleert bewoners(groepen) om openbaar groen te adopteren. De gemeente levert hiervoor voorwaardelijk hand- en spandiensten. Stand van zaken 2024: ➤ Van Tuijplein en omgeving: vanaf 2025 wordt gewerkt aan een ontwerp . ➤ Oranjesingel: Ter hoogte van de voetbalclub wordt een ontmoetingsplek gerealiseerd met bankjes c.a. Herinrichting van de straat start in het 1 ^e kwartaal van 2025. Rond de zomer van 2025 is de oplevering voorzien.
	C.7.2	Zie C.6.3	2024-2030	
	C.7.3	In voorbereiding: 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.	2024-2030	Gemeente: ➤ Bezie bij herstructureringslocaties in hoeverre er mogelijkheden zijn om het openbaar groen uit te breiden en/of te versterken (Project Flora 23); ➤ Is terughoudend in de verkoop van openbaar groen. Stand van zaken 2024: 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.7.4	In uitvoering: 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.	2024-2030	
	C.7.5	In uitvoering: WIJ en gemeente werken samen aan het schoonhouden van wijken, een ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid. Zo wordt er adequaat opgetreden tegen het dumpen van (grof) afval	2024-2030	
	C.7.6	Gedachtenvorming: De gemeente en WIJ onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden voor de realisatie van ontmoetingsruimten bij nieuwbouw van geclusterde wooncomplexen (en zo mogelijk ook bestaande woonprojecten)	2024-2030	Gemeente: Stand van zaken 2024: Idee wordt meegenomen in herontwikkeling 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. Duurzaam, circulair en klimaatbestendig

Doel:	Nr.	Acties:	Uitvoeringsperiode	Aandeel van partijen in genoemde actie:
<p>D.1 Toegewerkt wordt naar een energie neutrale gebouwde omgeving in 2050. Daarin volgt de gemeente de Routekaart Energieneutraal Doesburg 2050. WIJ volgt de Aedes Routekaart. De warmtetransitie visie wordt uitgewerkt naar een uitvoeringsplan voor geheel Doesburg .</p> <p>Daarbij volgt de gemeente de landelijke doelstelling om in 2050 volledig energieneutraal en circulair te zijn.</p>	D.1.1	<p>In uitvoering: WIJ werkt aan een complexgewijze verduurzaming van haar bestaande woningvoorraad in wijk De Ooi. Stand van zaken 2024: WIJ gaat biobased eengezinswoningen bouwen in wijk De Ooi (2^{de} fase project Flora 23). Opdracht voor de bouw is in oktober 2024 verleend.</p>	2024-2030	<p>Gemeente:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Heeft door bemiddeling ervoor gezorgd dat de eerder verkregen rijksmiddelen PAW De Ooi hiervoor kunnen worden ingezet. ➤ Werkt warmtetransitie visie uit naar een concreet uitvoeringsplan duurzame warmte voor de periode tot 2030. ➤ Bevordert actief het incorporeren van klimaatbestendigheid in het ontwerp van gebouwen en buitenruimte ➤ Ziet er op toe dat alle nieuw te bouwen woningen op termijn (vanaf 2025) voldoen aan de principes van Conceptueel en Circulair Bouwen (CCB). Er is een pilot gaande met enkele corporaties. Per 2025 is minimaal 25% circulair en per 2030 minimaal 50% (conform CBB). Dit is nog niet overeengekomen met de woningcorporaties. <p>Stand van zaken 2024:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ In voorbereiding is een tender voor project Hart van Beinum, waarin CCB als gunningscriterium wordt opgenomen.
	D.1.2	<p>In uitvoering: Aan de Allersmaat en Hermaat worden 43 woningen verduurzaamd conform de isolatiestandaard. Stand van zaken 2024: 22 woningen gerealiseerd, overige in 2025.</p>	2024	
	D.1.3	<p>In uitvoering:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 2025 wordt gestart met de verduurzaming van 46 woningen aan de Veste. Deze woningen krijgen een laagtemperatuur verwarming. 	2024-2030	<p>Stichting WIJ: Start In 2024 met de verduurzaming van ca. 80 woningen aan de Potsmaat en Zanderskamp (uitvoering loopt door in 2025). Stand van zaken 2024: Circa 50% gerealiseerd; overige volgen in 2025</p>

	D.1.4	<p>In uitvoering: De laatste huurwoningen van WIJ met een label D of slechter worden met voorrang verduurzaamd.</p> <p>Stand van zaken 2024: Corporatiebezit bevat nog 44 woningen met label D, 12 woningen met label E en 3 woningen met label F. De woningen waarbij de huurders niet mee wilden werken worden bij mutatie aangepakt.</p>	2024-2026	
	D.1.5	<p>In voorbereiding: Om vaart te krijgen in de verduurzaming van woningen (maar ook nieuwbouw) wordt in opdracht van de gemeente een Soorten Management Plan opgesteld (in het kader van de Wet Natuurbescherming). Zij doet dit samen met WIJ. Eerst wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd.</p> <p>Stand van zaken 2024: 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.</p>	2024-2025	<p>Stichting WIJ: Draagt bij aan het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek. Onderdeel daarvan kan zijn dat WIJ een aandeel in de onderzoekskosten naar rato van haar woningbezit levert.</p>
	D.1.6	<p>In voorbereiding: WIJ brengt projectmatig bij renovatie met verduurzaming zonnepanelen aan op daken van sociale huurwoningen.</p> <p>Stand van zaken 2024: Bij verduurzaming hebben we bij 310 adressen PV-panelen geplaatst en bij nieuwbouw op 119 adressen.</p>	2024-2030	<p>BWR: Vraagt Stichting WIJ om bij verduurzamingsprojecten aan huurders die zonnepanelen aanschaffen goed te informeren over de voor- en nadelen omtrent kosten en opbrengsten.</p> <p>Stichting WIJ: Vertrekpunt is dat de woonlasten voor huurder minimaal gelijk blijven.</p>
	D.1.7	<p>In voorbereiding: WIJ onderzoekt de toepassingen van (hybride) warmtepompen bij haar woningen in wijk De Ooi en bij appartementengebouw Grotenhuys, waar cv-ketels moeten worden vervangen.</p>	2024-2030	
D.2	D.2.1	<p>In uitvoering:</p>	2024-2030	

<p>Renovatie van bestaande huurwoningen wordt gecombineerd met duurzaamheidsmaatregelen.</p>		<p>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. Stand van zaken 2024: In 2024 tot nu toe bij 7 adressen asbestsanering gedaan, daarnaast lopen er in het verduurzamingsproject nog een aantal deelsaneringen.</p>		
<p>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”</p>	<p>D.3.1</p>	<p>In uitvoering: 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.</p>	<p>2024-2030</p>	<p>Gemeente:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Onderschrijft de principes van conceptueel circulair bouwen, en heeft hiervoor en heeft hiervoor met alle ander regiogemeenten een intentieverklaring “toekomstbestendig bouwen” getekend. ➤ Heeft hiermee verklaard dat zij met al haar stakeholders een systeemverandering in gang wil zetten die de verspilling van primaire grondstoffen en de uitstoot van CO2 sterk moet terugdringen.
	<p>D.3.2</p>	<p>In uitvoering: 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.</p>	<p>2024-2030</p>	<p>Stichting WIJ: Schrijft desgewenst in op gemeentelijke bouwkvelds waarvoor het bouwprogramma is bepaald op sociale huur- en/of middeldure huurwoningen .</p>
	<p>D.3.3</p>	<p>In uitvoering: Voor de tweede fase woningbouw Flora23 wordt door WIJ in de uitraag naar bouwers-ontwikkelaars gevraagd om ca. 25% van de nieuwe woningen (zoveel mogelijk) met biobased (circulaire) materialen te bouwen, onder voorwaarde dat dit past binnen het budget. Stand van zaken 2024: De eengezinswoningen in Flora23, 2^{de} fase worden biobased. Bouwopdracht is in oktober 2024 verstrekt.</p>	<p>2024-2026</p>	
<p>D.4 We streven naar een zo klimaatbestendig mogelijke woon- en leefomgeving. Bij herstructureringen en nieuwbouw worden de principes van klimaatadaptatie toegepast</p>	<p>D.4.1</p>	<p>In voorbereiding: Bij herstructureringen, nieuwbouw en aanpassingen aan de woonomgeving worden de principes van klimaatadaptatie zoveel mogelijk toegepast door WIJ en de gemeente.</p>	<p>2024-2030</p>	<p>Gemeente: Stimuleert eigenaar-bewoners om klimaatadaptatieve maatregelen te treffen. WIJ: Stimuleert huurders om klimaatadaptatieve maatregelen te treffen.</p>