



JAARSCHIJF 2024 (behorend bij Meerjaren-Samenwerkingsafspraken 2023-2026 Lochem), 13-12-2023

Nr.	Afspraken beschikbaarheid	Trekker	Betrokkenen	Resultaat
1.	<p>De gemeente gaat in afstemming met de corporaties versneld op zoek naar locaties voor sociale woningbouw om invulling te geven aan de totale opgave van 260 sociale huurwoningen, waarvan 100 versneld om met name te voorzien in de huisvesting van jongeren, statushouders en andere spoedzoekers.</p> <p>Uitgangspunt is dat 160 woningen door Viverion en 100 woningen door Ijsseldal Wonen wordt gerealiseerd,</p> <p>De realisatie van sociale huurwoningen en flexwoningen is grotendeels afhankelijk van beschikbaar stellen van bouwlocaties tegen sociale grondprijzen.</p>	Gemeente	Corporaties	Realiseren opgave sociale huur in de gemeente Lochem (20% van de netto toe te voegen 1.300 woningen in de periode 2021 t/m 2030).
2.	<p>Aanvullend is tijdelijke huisvesting nodig voor met name Oekraïners en spoedzoekers. Hiervoor heeft de gemeente de locatie Zutphenseweg 106/106a aangekocht. Hier komen circa 30 flexwoningen, en één bestaande woning. Viverion verzorgt de toewijzing, verhuur en het beheer, tegen kostprijs en de gemeente de exploitatie.</p> <p>Daarnaast verwacht de gemeente dat nog twee tijdelijke locaties nodig zijn voor elk ongeveer 35 woningen. Gemeente en corporaties gaan in gesprek over exploitatie en beheer. De corporaties hebben voorkeur voor permanente woningen, voor een mix aan doelgroepen.</p>	Gemeente	Corporaties	Op korte termijn is huisvesting beschikbaar.
3.	<p>Gemeente is verantwoordelijk voor het behalen van de taakstelling voor het huisvesten van statushouders, de inburgeringstrajecten en de begeleiding. Coördinatie van de inburgering en begeleiding ligt bij de inburgeringsconsulenten van 't Baken. Partijen zetten zich hier gezamenlijk voor in. In elk bestuurlijk overleg staat dit geagendeerd.</p>	Gemeente	Corporaties 't Baken	Voldoen aan de huisvestingstaakstelling, inburgering en begeleiding.

	We onderzoeken ook alternatieve oplossingen zoals woningdelen, tijdelijk huurcontract, woningsplitsing en flexwoningen.			
4.	Partijen formuleren aan de hand van het woningmarktonderzoek uit 2023 de lange termijn opgaven. Corporaties herijken aan de hand van deze opgaven de portefeuillestrategie.	Gemeente Corporaties		Een herijkte woonvisie van de gemeente. Een geactualiseerd portefeuilleplan.
5.	Uit het woningmarktonderzoek blijkt een opgave voor middenhuur, zowel voor ouderen als voor middeninkomens die niet in aanmerking komen voor sociale huur, en ook niet kunnen kopen. Gemeente legt de prioriteit bij realisatie van sociale huur door corporaties. Overhevelen van bestaande woningen van sociale huur naar middenhuur kan, mits dit aantal wordt gecompenseerd door extra sociale huurwoningen.	Corporaties	Gemeente huurdersorganisaties	Focus op voldoende sociale huurwoningen
6.	De gemeente stelt eind 2023 nieuw beleid vast voor sociale kavelprijzen. Corporaties geven in overweging mee om met een gedifferentieerde prijs te werken (prijsklasse en woningtype). Voor het jaar 2024 geldt de huidige prijs van € 15.000 excl. BTW.	Gemeente	Corporaties	Het realiseren van een sociale huurwoning is financieel haalbaar.
7.	Viverion realiseert plan Zuiderbleek in Lochem (circa 38 appartementen voor ouderen en 9 studio's voor jongeren). Start bouw is beoogd voor 2024, oplevering in 2025.	Viverion	Gemeente	Bestemmings- of omgevingsplan en omgevingsvergunning zijn onherroepelijk.
8.1	Viverion ontwikkelt een herstructureringsplan als vervanging voor 20 woningen aan de Gerrit Naefflaan/Albert Hahnweg in Lochem, waarbij de ambitie van Viverion is om meer woningen terug te bouwen.	Viverion	Gemeente	Principeverzoek is ingediend bij het college.
8.2	IJsseldal Wonen maakt in 2024 plannen voor herstructurering van bestaande locaties. Tevens is er een intentie tot overname 't Spijk in Eefde van Leder1.	IJsseldal Wonen	Gemeente	Aanpassen van de vastgoedportefeuille
9.	IJsseldal Wonen en Viverion hebben de mogelijkheid om de 15% vrije toewijzingsruimte te benutten om maatwerk te kunnen bieden om urgente situaties op te lossen.	Corporaties	Gemeente Huurdersorganisaties	Passende huisvesting.
10	Partijen willen ervaring opdoen in het bevorderen van doorstroming onder oudere huurders. Viverion maakt een plan hoe bij de toewijzing van de Zuiderbleek in Lochem (nieuwbouw) doorstroming van oudere huurders tot stand kan worden gebracht (zie ook meerjarenafspraak 28 bij wonen en zorg). IJsseldal Wonen stelt beleid op om doorstroming van oudere huurders te faciliteren.	Viverion IJsseldal Wonen	Gemeente Huurdersorganisaties	Een plan om doorstroming te bevorderen.

11.	Periodiek vindt overleg plaats tussen gemeente en de individuele corporaties over de voortgang en realisatie van sociale woningbouw. Aan de orde komen locaties, personele capaciteit, subsidiemogelijkheden en versnellingsmogelijkheden voor ruimtelijke procedures en onderzoeken (flora en fauna, water, contacten netbeheerder).	Gemeente	Viverion IJsseldal Wonen	Voortgang bewaken en versnellen.
12.	Doordat het vergunningentraject voor het bouwen van nieuwe woningen gemiddeld lang duurt, kijken we ook hoe bestaand vastgoed beter benut kan worden. Op deze manier kan op een snelle en efficiënte wijze gezorgd worden voor meer woningen. Onderzocht worden mogelijkheden voor pandtransformaties, herstructurering, tijdelijke woningen, tijdelijke huurcontracten of woningdelen.	Viverion IJsseldal Wonen	Gemeente	Alternatieve woonoplossingen om snel in de opgave te voorzien zijn verkend.

	Afspraken betaalbaarheid	Trekker	Betrokkenen	Resultaat
13.	De huurverhoging wordt bepaald door landelijke regelgeving en afspraken. De huursom van corporaties in 2023, 2024 en 2025 heeft een maximale stijging die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt.	Corporaties	Huurdersorganisaties	De huurprijzen van sociale huurwoningen blijven betaalbaar, ondanks de hoge inflatie (conform Nationale Prestatieafspraken).
14.	Huurders in gereguleerde woningen met een inkomen op of onder 120% sociaal minimum en een huur hoger dan € 575,03 (prijspeil 2023) kunnen op verzoek t/m 2024 een eenmalige huurverlaging tot € 575,03 (prijspeil 2023) aanvragen.	Corporaties	Gemeente Huurdersorganisaties	Betere betaalbaarheid voor de laagste inkomens (conform Nationale Prestatieafspraken).
15.	Gemeente heeft een Uitvoeringsplan armoedebestrijding en schuldhulpverlening. De uitvoering start in 2024. Partijen zetten de samenwerkingsafspraken voort en leggen nog meer nadruk op preventie en vroegsignalering. De gemeente zet ambtelijke capaciteit in voor de afstemming met de verschillende partijen. Viverion werkt een plan uit om samen met SWL haar huurders gericht te informeren over financiële regelingen. Gemeente maakt afspraken met SWL over eventuele co-financiering en samenhang met andere activiteiten.	Gemeente Viverion	Huurdersorganisaties Corporaties Maatschappelijke organisaties Lochem Energie Stadsbank SWL	Goede samenwerking rond de aanpak van armoede en schulden onder huurders.
16.	Huurders worden in beginsel niet uit huis gezet vanwege betalingsproblemen, tenzij in redelijkheid geen andere keuze open staat. Corporaties en gemeente hebben voorafgaand contact of ontruiming is te voorkomen.	Corporaties	Gemeente ('t Baken)	Voorkomen van dakloosheid en de maatschappelijke gevolgen daarvan.

17.	Afspraken duurzaamheid	Trekker	Betrokkenen	Resultaat																		
	<p>De corporaties hebben voor het doen van investeringen op het gebied van energietransitie belang bij een tijdige vaststelling van de mogelijkheden en keuzes wat betreft de alternatieve energiebronnen ter vervanging van aardgas. Hiervoor is voor de buurt waar projecten op termijn aan de orde zijn inzicht nodig in de warmteoplossingen en sowieso de snelheid waarmee de netcongestie wordt opgelost.</p> <p>Corporaties leggen hun voornemens en planning met betrekking tot de verduurzaming van complexen tijdig aan de gemeente en de netbeheerder voor. De gemeente neemt de regie om op basis van de voorgelegde plannen samen met de corporaties en betrokken partijen de meest logische keuze van energiebron voor het betreffende gebied te bepalen zodat met de kennis en mogelijkheden van dat moment passende investeringen kunnen worden gedaan.</p> <p>In 2024 wordt dit thema geagendeerd om het proces en de kaders met elkaar verder uit te werken en afspraken hierover te maken.</p>	Gemeente	Corporaties Liander	Voorkomen dat stagnatie plaatsvindt in de verduurzaming van wijken.																		
18.	<p>Viverion verduurzaamt in 2024 79 woningen. Waar sprake is van gespikkeld bezit, is overleg met gemeente en Lochem Energie over de mogelijkheden voor eigenaar-bewoners.</p> <table border="1" data-bbox="257 837 974 1085"> <thead> <tr> <th>Viverion</th> <th>Aantal woningen met EFG label dat verduurzaamd wordt</th> <th>Aantal resterende woningen label EFG*</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2024</td> <td>30</td> <td>102</td> </tr> <tr> <td>2025</td> <td>8</td> <td>94</td> </tr> <tr> <td>2026</td> <td>22</td> <td>72</td> </tr> <tr> <td>2027</td> <td>2</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>2028</td> <td>-</td> <td>70</td> </tr> </tbody> </table> <p>*Geen rekening is gehouden met woningen die in 2023 worden gerenoveerd, woningen die als strategie sloop-/nieuwbouw hebben en woningen die nog niet zijn afgemeld</p>	Viverion	Aantal woningen met EFG label dat verduurzaamd wordt	Aantal resterende woningen label EFG*	2024	30	102	2025	8	94	2026	22	72	2027	2	70	2028	-	70	Viverion		<p>Verbeteren van de isolatie van slecht geïsoleerde woningen (m.n. energielabels E,F en G).</p> <p>De volgende woningen worden verduurzaamd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5 woningen Rembrandtlaan, Lochem (CEF naar BC) • 2 woningen Zuiderwal, Lochem (CD naar A) • 12 woningen De Bakkerij, Laren (BCDE naar AB) • 12 woningen Laarkamp, Laren (BC naar A) • 7 woningen Deventerweg, Laren (BCD naar A) • 9 woningen Braninkkamp, Laren (ADEF G naar A+) • 15 woningen Bosweg, Barchem (DEG naar A)
Viverion	Aantal woningen met EFG label dat verduurzaamd wordt	Aantal resterende woningen label EFG*																				
2024	30	102																				
2025	8	94																				
2026	22	72																				
2027	2	70																				
2028	-	70																				

					<ul style="list-style-type: none"> 17 woningen Albert Hahnweg/Marijkestraat/ Bergweg, Lochem (EFG naar B) 								
19.	<p>IJsseldal Wonen heeft in de gemeente Lochem 22 woningen met een E-, F-, of G-label en 37 woningen met een D-label. (peildatum 1 oktober 2023). Deze woningen worden vanaf 2024 planmatig geïsoleerd. Waar sprake is van gespikkeld bezit, is overleg met gemeente en Lochem Energie over de mogelijkheden voor eigenaar-bewoners.</p> <p>IJsseldal Wonen is een samenwerkingsovereenkomst aangegaan voor het projectmatig plaatsen van zonnepanelen op huurwoningen, Eind 2023 is het project gestart. In 2024 wordt uitgegaan van 200 woningen. De voortgang wordt gemonitord.</p>	IJsseldal Wonen			Verbeteren van de isolatie van slecht geïsoleerde woningen (m.n. energielabels E, F en G).								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>IJsseldal Wonen</th> <th>Aantal te verduurzamen woningen</th> <th>Waarvan label EFG</th> <th>Resterende woningen label EFG</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2024-28</td> <td>59</td> <td>22</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	IJsseldal Wonen	Aantal te verduurzamen woningen	Waarvan label EFG	Resterende woningen label EFG	2024-28	59	22	0				
IJsseldal Wonen	Aantal te verduurzamen woningen	Waarvan label EFG	Resterende woningen label EFG										
2024-28	59	22	0										
20.	Voor individuele huurders van Viverion is het mogelijk om binnen het geldende beleid voor 'Zelf aangebrachte voorzieningen' via Lochem Energie zonnepanelen op daken te laten plaatsen. Daartoe is in oktober 2023 een overeenkomst tussen Lochem Energie en Viverion getekend.	Viverion	Huurdersorganisaties Lochem Energie		Huurders hebben de mogelijkheden om zonnepanelen te laten plaatsen.								
21.	<p>We werken samen door middel van voorlichting en acties om tuinen van bewoners te ontstenen en het regenwater beter te benutten.</p> <p>Viverion gaat bij mutatie van eengezinswoningen de tuinen vergroenen (maximaal 50% van het oppervlak van de tuinen blijft bestraat).</p>	Gemeente Viverion	Corporaties Huurdersorganisaties		Klimaatadaptiever inrichten van de wijken.								
22.	<p>De gemeente houdt corporaties op de hoogte van het opstellen van een Soorten Management Plan (SMP) voor na-isolatie en grotere renovatie- en herinrichtingsprojecten en zoekt waar nodig de samenwerking met de corporaties op.</p> <p>Viverion is gestart met een SMP en is bereid de beschikbare rapportages met de gemeente te delen.</p>	Gemeente	Corporaties		Natuurinclusief bouwen en renoveren.								

Afspraken Leefbaarheid en Sociaal Domein		Trekker	Betrokkenen	Resultaat
23.	Partijen initiëren de samenwerking en informatieoverdracht bij buurtschouw, tuinaanpak en grotere renovatie- en herinrichtingsprojecten in zowel openbare ruimte als bij herstructurering door woningcorporaties. Hierbij worden ook Circulus, SWL en de weg- en groenbeheerder van de gemeente betrokken. Partijen leveren input voor het tweemaandelijks overleg van de gemeente met Circulus.	Gemeente	Corporaties Circulus SWL	Goede afstemming tussen partijen over maatregelen in de openbare ruimte (koppelkansen benutten).
23.	De buurtschouw vindt plaats in de Zuiderenk in Lochem en in de buurt De Wieken (omgeving Beeklaan/Zuidwiek) in Eefde. Voorafgaand maken de betrokken partijen samen een voorstel met de afbakening van het gebied, het doel en de betrokken partijen Dit wordt besproken in het Participatieoverleg van gemeente, Circulus en SWL.	Gemeente (incl, weg- en groenbeheerders en verkeer)	Corporaties Huurdersorganisaties Bewoners Circulus SWL	Bespreken buurten en in samenwerking komen tot maatregelen om de kwaliteit en leefbaarheid van buurten te verbeteren.
25.	Het jaarthema is onderzoek naar een aanpakteam voor multi-probleem situaties met aandacht voor informatiedeling binnen de AVG.	Viverion	Gemeente IJsseldal Wonen	Effectievere samenwerking in het sociaal domein.
26.	Het uitstroombroces voor Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang wordt geoptimaliseerd. Het huidige opstapprotocol wordt nu onvoldoende benut. Er vindt evaluatie plaats en zonodig vernieuwing van he protocol en het convenant.	Gemeente	Corporaties	Een geoptimaliseerd uitstroombroces BW/MO.

Afspraken Wonen en zorg		Trekker	Betrokkenen	Resultaat
27.	Als vervolg op de woonzorgvisie, stelt de gemeente samen met de netwerkpartners een uitvoeringsagenda op. Specifiek is hierbij aandacht voor: <ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkeling Beschermd thuis (zelfstandig wonen met intensieve ambulante begeleiding op maat). • Het verbeteren van huisvestingsmogelijkheden van kwetsbare jongvolwassenen, ter voorkoming van dak- en thuisloosheid. • Integrale visie op nieuwe wijken en woonvormen, waaronder geclusterd wonen en verpleegzorgplekken. • Inzicht in de woonbehoefte van oudere huurders en deze vertalen naar de opgave voor nieuwbouw, de opgave voor aanpassing van de bestaande woningvoorraad en de wenselijkheid van doorstroming. • Opbouw van wijken 	Gemeente	Corporaties Zorginstellingen Welzijnsorganisatie Huisartsen ASD Huurdersorganisaties	De uitvoeringsagenda wonen en zorg voor de lopende collegeperiode wordt gedragen door gemeente en corporaties.
28.	Gemeente zorgt dat de woningcorporaties worden betrokken bij de regionale woonzorgvisie.	Gemeente / Regio	Woningcorporaties Provincie	De corporaties leveren input voor de regionale woonzorgvisie.

29.	<p>We onderzoeken of de ontmoetingsruimten in huurcomplexen beter benut kunnen worden. Aandachtspunten zijn:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Inventariseren locaties (ook gemeentelijke locaties, bibliotheken) 2. Onderzoeken of algemene ruimten ook inzetbaar zijn voor bv spreekuur huisarts, fysio etc. 3. Hoe ondersteunen we vrijwilligers bij het opzetten van activiteiten. 	Corporaties	Huurdersorganisaties Bewoners van complexen	Zicht op beschikbare ontmoetingsruimten en betere benutting daarvan.
-----	---	-------------	--	--

Aldus overeengekomen op 13 december 2023,

Gemeente Lochem,
mevrouw M. Eggink-Meuleman, wethouder

Viverion,
mevrouw T. Garritsen, directeur-bestuurder

Huurdersbelang Berkel- en Reggestreek,
de heer P. Oort, penningmeester

IJsseldal Wonen
de heer D. van Zalk, directeur-bestuurder

Huurdersbelangenvereniging IJsseldal,
de heer H. Degen, bestuurslid