

# Actieagenda 2024 Gemeente Aalten



*Huurdersvereniging  
Dinxperlo*



alle ruimte!

# Actieagenda Sociale huursector Aalten 2024

In de meerjarenprestatieafspraken hebben de gemeente Aalten, De Woonplaats, Huurdersvereniging 't Walfort en Huurdersvereniging Dinxperlo benoemd hoe zij samen de opgaven voor de sociale huur de komende jaren (2022-2026) willen oppakken. Binnen deze meerjarenafspraken hebben we gekeken bij welke maatregelen we voor het komende jaar de prioriteit leggen. Dat hebben we vastgelegd in deze Actieagenda 2024.

We zitten in een periode waarin de druk op de woningmarkt steeds verder toeneemt en de stijgende energieprijzen een groot effect hebben op de bestedingsmogelijkheden van huurders. Daarnaast zijn nieuwe en tijdelijke woningbouwlocaties, bijzondere doelgroepen, waaronder statushouders en ouderen belangrijke thema's. Dit zijn dan ook de centrale thema's die in de actieagenda 2024 verder worden uitgewerkt.

## Thema 1: Beschikbaarheid

Gemeente Aalten heeft in het kader van de Nationale woon- en Bouwagenda en de regionale woonagenda Achterhoek de ambitie om tot 2030 750 woningen tot 950 woningen te bouwen in het huur- en koopsegment. Partijen gaan op dit moment uit van een groeiopgave in de gemeente Aalten. De Woonplaats spant zich in om minimaal 128 sociale woningen in de sociale huursector als onderdeel van deze totale opgave te realiseren.

Partijen maken de afspraak tot adaptief programmeren. Dit betekent dat we de ambities bijstellen (naar boven of beneden) als de ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

### Concrete afspraken voor 2024:

- Er worden 56 sociale huurwoningen opgeleverd aan de Ludgerstraat.
- De planvorming voor de realisatie van 11 sociale huurwoningen aan de Hogestraat wordt afgerond. We streven naar start bouw eind 2024 of uiterlijk 2025.
- De gemeente wil met De Woonplaats gaan samenwerken op nieuwe locaties voor het realiseren van de (resterende) sociale huuropgave:
  - o Voor uitleglocatie 't Beggelder in Dinxperlo ligt een woningbouwopgave van ca. 220 woningen. Dit betekent, bij een minimaal 28% sociale huur, een opgave van 62 sociale huurwoningen. De Woonplaats en de gemeente Aalten werken samen bij het maken van afspraken over de realisatie van de sociale huuropgave met de betreffende marktpartijen.
  - o Op diverse te ontwikkelen locaties, waaronder de locatie Slingeplas in Bredevoort, gaat de gemeente in gesprek met De Woonplaats over de planvorming en de wensen en de mogelijkheden voor de realisatie van sociale huurwoningen.
  - o Sociale kavelprijs: om de nieuwbouwopgave te realiseren in de gemeente Aalten is de Woonplaats voor bouwgrond deels afhankelijk van marktpartijen en de gemeente om sociale huurwoningen te kunnen realiseren. Bij een sociale huurwoning hoort een betaalbare grondprijs, of te wel een sociale kavelprijs. Partijen komen een sociale kavelprijs met nader te bepalen omvang in vierkante meters met elkaar overeen die het uitgangspunt vormt voor nieuwbouwwontwikkelingen binnen de gemeente Aalten.
  - o De gemeente Aalten neemt in exploitatieovereenkomsten (anterieur) een verplichte taakstelling voor de realisatie van sociale huurwoningen op. Daar waar het gemeentegrond betreft gaan we inventariseren of we kunnen komen tot een vaste grondprijs voor sociale huur.
  - o In exploitatieovereenkomsten met ontwikkelaars wordt De Woonplaats als verplichte eerste gesprekspartner/preferred supplier voor realisatie en exploitatie van sociale huurwoningen opgenomen.
  - o De gemeenten Aalten en De Woonplaats maken gezamenlijk optimaal gebruik van diverse landelijke en provinciale subsidiestromen.
- Er ligt een wens voor een woningbouwopgave in de kleine kernen van de gemeente Aalten (IJzerlo, Lintelo, De Heurne en eventueel in de toekomst Haart) . In de programmeringsafspraken wordt

uitgegaan van 28% sociale huur voor een betere betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de sociale doelgroep. De Heurne en Bredevoort maken dorpsontwikkelingsplannen waarin de betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen belangrijke thema's zijn. IJzerlo en Lintelo hebben dit al gedaan. De Woonplaats bouwt op dit moment alleen in de hoofdkernen waar al woningen in bezit zijn van De Woonplaats en waar de voorzieningen zijn geconcentreerd. De Woonplaats gaat met de gemeente Aalten in gesprek over de specifieke woningbehoefte van de kleine kernen en de ruimtelijke opgave die daarbij gewenst is om te bepalen of De Woonplaats woningen wil realiseren.

Afspraken om de beschikbaarheid op korte termijn te vergroten:

- We zien dat de bijzondere toewijzingen een steeds groot aandeel innemen in het totale aantal verhuringen. Voor 2024 verwachten we een verdere toename van bijzondere toewijzingen. Om een gezonde balans te houden tussen bijzondere en reguliere verhuringen willen we maatregelen onderzoeken hoe we de beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad op korte termijn kunnen vergroten:
  - o Flexwonen: De gemeente en De Woonplaats doen een verkenning naar de realisatie van flexwoningen op tijdelijke, snel te ontwikkelen locaties. Hiermee spelen we in op de snel toegenomen druk op de sociale huurmarkt en willen we de piek in de vraag verlichten. De flexwoningen zijn een aanvulling op de bestaande ambitie van De Woonplaats om de sociale huurwoningvoorraad uit te breiden met permanent woningen. In de verkenning gaan we de haalbaarheid (financieel, maatschappelijk en juridisch) verder onderzoeken.
  - o De Woonplaats spant zich in om de leegstand van sociale huurwoningen verder terug te dringen. De Woonplaats zet zich in om de periode van leegstand bij de verduurzamingsopgave zo kort mogelijk te houden.
  - o De gemeente en De Woonplaats spannen zich in om gemeentelijk leegstaand vastgoed en leegstaand vastgoed van De Woonplaats te transformeren naar tijdelijke of permanente huisvesting voor spoedzoekers / verschillende aandachtsgroepen.
  - o Gemeente en De Woonplaats onderzoeken de mogelijkheden om voor leegstaand vastgoed, niet zijnde reguliere sociale huurwoningen in de bestaande voorraad, de mogelijkheden van splitsing en kamergewijze verhuur te verkennen voor specifieke doelgroepen.
- Het is vanwege de krapte op de woningmarkt belangrijk om de beschikbaarheid te monitoren. Hiervoor bespreken de partners twee keer per jaar de woonruimteverdelingscijfers in het tripartite overleg.
- Woonruimteverdeling: op dit moment wordt het beleid met de toewijzingsregels geëvalueerd, onder andere wordt hierbij gekeken naar de ervaringen met het huidige lotingsstelsel. Het huurdersplatform en de gemeente worden hierin betrokken. In 2024 zullen er eventuele nieuwe toewijzingsregels worden opgesteld en geïmplementeerd door De Woonplaats.

## **Thema 2: Bijzondere doelgroepen en wonen met zorg**

Het aantal kwetsbare huishoudens neemt toe. Het gaat bijvoorbeeld om vergunninghouders, mensen die uitstromen uit beschermd wonen of de maatschappelijke opvang. Deze mensen hebben vaak behoefte aan een betaalbare sociale huurwoning en een goede ondersteuning om zich in hun zelfstandige woonsituatie te redden.

Ouderen blijven steeds langer zelfstandig wonen. Dit is ingegeven door het overheidsbeleid en ouderen vinden het vaak ook prettig om zelfstandig te wonen mits er voldoende zorg en ondersteuning aanwezig is als dat nodig is.

### **Concrete afspraken:**

1. De Woonplaats start in Dinxperlo met een pilot project 'Comfortabel Thuis', een doorontwikkeling van het project 'Zlimsamen' uit 2022. Het is een aanpak die ontwikkeld is binnen de Achterhoekse corporaties en is bedoeld om in gesprek te komen met 65-plussers (niet zijnde woonachtig in een 55 plus woning) over hun woonsituatie. Het doel is om behoeften en kansen in kaart te brengen en belemmeringen in de woonsituatie van ouderen weg te nemen zodat lang zelfstandig wonen mogelijk is.

Dit kan op verschillende manieren, bijvoorbeeld door het aanbrengen van aanpassingen of door te verhuizen naar een meer geschikte woning. Partijen maken afspraken over de concrete invulling van de pilot en de samenwerking en afstemming met de gemeentelijke aanpak 'Heerlijk thuis in huis', die gericht is op eigenaar bewoners. Halverwege het jaar wordt de pilot op initiatief van de Woonplaats geëvalueerd.

2. In het kader van de gemeentelijke taakstelling huisvesting statushouders levert De Woonplaats een belangrijke bijdrage in het bieden van betaalbare huisvesting. Daarnaast geeft de Woonplaats uitvoering aan reeds gemaakte afspraken over de huisvesting van andere bijzondere doelgroepen zoals de uitstroom van beschermd wonen en de maatschappelijke opvang. Dit doet de Woonplaats naar vermogen, waarbij ook steeds de balans wordt gezocht met de beschikbaarheid voor reguliere woningzoekende die de Woonplaats moet huisvesten. We hebben in tripartite verband de taak om draagvlak te creëren in de samenleving voor het huisvesten van de verschillende bijzondere doelgroepen. Communicatie en samenwerking zijn hierin essentieel.
3. Er is periodiek afstemmingsoverleg tussen de gemeente en De Woonplaats over de koppelingen van statushouders aan de gemeente en de aanvragen voor gezinshereniging om daarmee de voortgang van de taakstelling te borgen.
4. De regio 8RHK werkt aan een visie op wonen en zorg. De Woonplaats en De gemeente Aalten leveren in regionaal verband hun inhoudelijke bijdrage aan dit proces. De gemeente Aalten betreft De Woonplaats pro-actief bij de lokale uitwerking van de regionale woonvisie.
5. Afhankelijk van de evaluatie van het project de Kattenberg, waar mensen met dementie en hun partner kunnen wonen met 24-uur zorg, bekijken we of we dit project voor de Kattenberg willen voortzetten en eventueel ook op andere locaties willen starten.

### **Thema 3 Duurzaamheid en wijkaanpak**

Het verduurzamen van de woningvoorraad en het klimaatadaptief en biodivers maken van de omgeving zijn belangrijke speerpunten. Hiermee dragen we bij aan betaalbare woonlasten en een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. In een wijkaanpak kunnen we gericht, integraal en samen met onze inwoners en huurders de opgaven aanpakken.

#### **Concrete afspraken:**

1. De Woonplaats geeft prioriteit aan het verduurzamen van woningen met een E, F en G label. Hiermee dragen we bij aan het tegengaan van energiearmoede onder huurders en het terugdringen van de CO<sub>2</sub> uitstoot.
2. De Woonplaats verduurzaamt eengezinswoningen volgens de N=1 methode. Dit houdt in dat woningen bij mutatie of op verzoek van de huurder worden verduurzaamd zonder huurverhoging. Het tempo van de verduurzaming houdt De Woonplaats in de gaten. Bij stagnatie worden huurders actief aangeschreven.
3. De Woonplaats begint met de aanpak van de verduurzaming van meergezinswoningen. In 2024 wordt de verduurzaming van het VvE complex aan de Tubantenstraat afgerond waar 20 woningen (waarvan 15 sociale huurwoningen) worden verduurzaamd. Daarnaast worden ook enkele andere complexen verduurzaamd waarover met de betreffende huurders nog gecommuniceerd gaat worden.
4. De gemeente Aalten onderzoekt de mogelijkheid van de inzet van een VvE lening van SVn voor het verduurzamen van VvE complexen en betreft De Woonplaats bij de afwegingen.
5. De Woonplaats zet in op een vervolg van de pilot van de woningen aan de Neptunus en Andromeda en Orion om woningen te isoleren met bio based en circulaire materialen. De gemeente Aalten is als partner bij dit 'Samen Biobased Bouwen' traject betrokken.
6. In het kader van de gemeentelijke Warmtetransitievisie en het uitvoeringsplan klimaatadaptatie werken we samen aan wijkuitvoeringsplannen in die gebieden waar De Woonplaats bezit heeft. Het Wijkuitvoeringsplan Dinxperlo Oost is in 2023 van start gegaan. In het kader van de wijkaanpak Dinxperlo Oost werken we gericht samen om huurders en particulieren actief te bewegen tot het verduurzamen van hun woning.

7. De Gemeente gaat in het kader van het verduurzamen van de woningvoorraad een alternatief voor een Soorten Management Plan (SMP) vaststellen waardoor een algemene ontheffing verleend kan worden.
8. Om energiearmoede te verkleinen trekken we samen op in de communicatie om huurders en particuliere eigenaren te informeren over energiebesparende maatregelen. We onderzoeken de mogelijkheid om de huurders en particuliere eigenaren te faciliteren in laagdrempelige en kleinschalige energiebesparingsvoorzieningen. Hierbij betrekken we het Energieloket Achterhoek en de daarbij aangesloten energiecoaches.

#### **Thema 4 Ondersteuning huurdersverenigingen bij hun voorlichtende en signalerende rol**

De huurdersverenigingen hebben een belangrijke rol als het gaat om voorlichting richting hun achterban, maar ook in het signaleren van kansen, knelpunten en overlastsituaties.

#### **Concrete afspraken:**

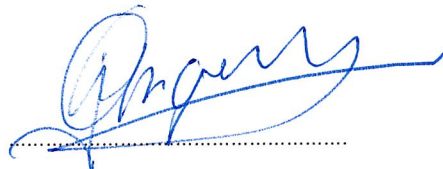
1. De gemeente en De Woonplaats informeren de huurdersorganisatie minimaal eens per kwartaal over de voor huurders relevante ontwikkelingen waaronder beleidsthema's, de woningmarkt en de projectenplanning. Dit vindt plaats middels een nieuwsbericht/ update per email en wordt om en om door De Woonplaats, dan wel de gemeente Aalten verzorgd.
2. In de op te stellen jaarplanning maken we een overzicht van de overlegcycli en de terugkoppelmomenten met de huurdersorganisaties (zoals een nieuwsbrief en een projectenplanning).

11 december 2023 te Aalten,

Mevrouw L. de Slegte  
Huurdersvereniging 't Walfort (Aalten)

  
..... L. de Slegte

De heer G. Angenent  
Huurdersvereniging Dinxperlo

  
.....

De heer T.M.M. Kok  
Wethouder gemeente Aalten

  
.....

De heer L. Buiting  
Waarnemend bestuurder De Woonplaats

  
.....