



Gemeente
Lochem



HUURDERS BELANGEN VERENIGING



Berkel- en Reggestreek
Huurdersbelang

JAARSCHIJF 2025 (behorend bij Meerjaren-Samenwerkingsafspraken 2023-2026 Lochem)

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. De gemeente heeft een uitvoeringsprogramma met een planning en fasering van nieuwbouwwoningen op de locaties die zijn vastgesteld in de kernvisies. De regionale Woondeal 2.0, die in maart wordt ondertekend, is de basis. De gemeente maakt vóór medio 2025, in afstemming met de corporaties, concreet hoe te komen tot de realisatie van de aantallen sociale huurwoningen t/m 2030 zoals in de Woondeal is vastgelegd.</p> <p>Uitgangspunt is dat 160 woningen door Viverion en 100 woningen door IJsseldal Wonen worden gerealiseerd t/m 2030. IJsseldal Wonen heeft 20 eengezinswoningen gerealiseerd in Eefde. De opgave is voor 80 (IJsseldal Wonen) en 160 (Viverion) woningen plannen te kunnen ontwikkelen voor nieuwbouw en herontwikkeling. Dit heeft prioriteit vanwege de afspraken uit de Woondeal.</p> <p>De realisatie van sociale huurwoningen is grotendeels afhankelijk van beschikbare bouwlocaties tegen sociale grondprijzen. Dit vergt van de gemeente een maximale inspanningsverplichting om direct of indirect locaties beschikbaar te stellen aan de corporaties. De corporaties zullen zich eveneens maximaal inspannen voor het realiseren van nieuwbouw als het gaat om eigen (verworven) locaties. De locaties passen bij de woningbehoefte, met het zwaartepunt bij de grotere kernen.</p>	Gemeente	Corporaties	Realiseren opgave sociale huur in de gemeente Lochem t/m 2030. IJsseldal Wonen: 100 Viverion: 160

	De gemeente stelt startnotities op voor woningbouwprojecten, waaronder voor een aantal (nog te bepalen) herstructureringsprojecten. De startnotitie gaat naast beleidsmatige uitgangspunten ook over proces en samenwerkingsafspraken.			
2.	De gemeente werkt aan het volkshuisvestingsprogramma dat de woonvisie in 2026 vervangt.	Gemeente		Actueel volkshuisvestingsprogramma.
3.	Periodiek vindt overleg plaats tussen de gemeente en de individuele corporaties over de voortgang en realisatie van sociale woningbouw. Aan de orde komen locaties, personele capaciteit, subsidie- en versnellingsmogelijkheden voor ruimtelijke procedures en onderzoeken (flora en fauna, water, contacten netbeheerder).	Gemeente	Corporaties	Voortgang bewaken en versnellen.
4.	Viverion verzorgt de toewijzing, de verhuur en het beheer van de (flex)woningen aan de Zutphenseweg 106 en 106a in Lochem tegen kostprijs in opdracht van de gemeente. Daarnaast heeft de gemeente nog twee tijdelijke locaties aangewezen in Eefde en Gorssel. Hierbij is het uitgangspunt dat op iedere locatie 35 flexwoningen worden gerealiseerd. IJsseldal Wonen en de gemeente gaan in gesprek over het beheren en verhuren van deze flexwoningen. De corporaties hebben voorkeur voor permanente woningen, voor een mix aan doelgroepen.	Gemeente	Corporaties	Op korte termijn is huisvesting beschikbaar.
5.	De gemeente is verantwoordelijk voor het behalen van de taakstelling voor het huisvesten van statushouders, de inburgeringstrajecten en de begeleiding. De corporaties zorgen binnen hun beleidskaders en de mogelijkheden voor passende huisvesting. 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 onderwerp geagendeerd. We onderzoeken ook alternatieve oplossingen zoals woningdelen, tijdelijk huurcontract, woningsplitsing, flexwoningen en pandtransformaties. Het voornemen is om meerdere alleengaanden, in afwachting van gezinshereniging (en/of amv'ers) in een woning te huisvesten. De gemeente stelt een beleidskader vast om deze huisvesting mogelijk te maken. We organiseren een bijeenkomst in breed verband (o.a. met ondernemers) met de insteek om te komen tot initiatieven voor het stimuleren van participatie van statushouders. De bijeenkomst sluit aan bij het bestaande nieuwkomersbeleid van de gemeente.	Gemeente	Corporaties 't Baken	Voldoen aan de huisvestingstaakstelling, inburgering en begeleiding.
		Gemeente	Corporaties	Stimuleren van deelname in de samenleving.
6.	Partijen gaan met elkaar in overleg over een opdracht voor het uitvoeren van een gezamenlijk woningmarktonderzoek, mede in het kader van het volkshuisvestelijk programma.	Gemeente Corporaties		Een herijkt woningmarktonderzoek en een geactualiseerd portefeuilleplan.

7.	1. De gemeente hanteert een gereguleerde grondprijs voor sociale woningbouw. Met ingang van 2025 indexeert de gemeente de huidige kavelprijs ad € 15.000 excl. BTW o.b.v. de wettelijke huursomstijging. De gemeente geeft hieraan invulling middels de Grondprijzenbrief. Voor 2025 bedraagt de kavelprijs afgerond € 20.000 excl. BTW. Voor appartementen geldt een stapelingsfactor.	Gemeente	Corporaties	Het leveren van een bijdrage aan realisatie van sociale huurwoningen.
8.	Viverion realiseert plan Zuiderbleek in Lochem (circa 38 appartementen voor ouderen en 9 studio's voor jongeren). Start bouw is beoogd voor 2025, oplevering in 2026.	Viverion	Gemeente	Bestemmingsplan en omgevingsvergunning zijn onherroepelijk.
9.	Viverion ontwikkelt een herstructureringsplan als vervanging voor 20 woningen aan de Gerrit Naefflaan/Albert Hahnweg in Lochem. Oplevering van 36 appartementen op deze locatie is beoogd in 2026.	Viverion	Gemeente	Oplevering 2026.
10.	Corporaties en gemeente stemmen herontwikkelingslocaties met elkaar af voor planning en uitvoering.	Corporaties	Gemeente	Aanpassen van de vastgoedportefeuille.
11.	IJsseldal Wonen en Viverion hebben de mogelijkheid om de 15% vrije toewijzingsruimte te benutten om maatwerk te kunnen bieden aan specifieke inkomensgroepen bijv. bij herstructurering.	Corporaties	Gemeente Huurdersorganisaties	Passende huisvesting.
12.	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). Zij bereidt haar activiteiten uit op het gebied van doorstroming in bestaand bezit. IJsseldal Wonen werkt vanaf 1 januari 2025 met twee woonadviseurs die in gesprek gaan met oudere huurders over hun woon ideeën. Daarbij helpt de bestaande 70+ regeling die oudere huurders financieel helpt. Daarnaast krijgen huurders vanaf 2025 via het 'kleiner wonen label' van Woonkeus Stedendriehoek voorrang op bepaalde woningen.	Viverion IJsseldal Wonen	Gemeente Huurdersorganisaties	Een plan om doorstroming te bevorderen.
13.	De regio Stedendriehoek stelt een regionale urgentieverordening met een urgentieregeling op in samenwerking met de corporaties. De urgentieverordening wordt door de gemeenteraad vastgesteld.	Gemeente / regio	Corporaties	Een regionaal afgestemde urgentieregeling.

	Afspraken betaalbaarheid	Trekker	Betrokkenen	Resultaat
14.	De corporaties houden zich aan landelijke regelgeving over de jaarlijkse huurverhoging. Huurdersorganisaties zetten in op een gematigd huurprijsbeleid.	Corporaties	Huurdersorganisaties	De huurprijzen van sociale huurwoningen blijven betaalbaar, ondanks de hoge inflatie (conform Nationale Prestatieafspraken).
15.	Gemeente heeft een Uitvoeringsplan armoedebestrijding en schuldhulpverlening. 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 Welzijn Lochem haar huurders gericht te informeren over financiële regelingen. De gemeente maakt afspraken met Welzijn Lochem over eventuele cofinanciering en samenhang met andere activiteiten. De gemeente en de corporaties stemmen de informatievoorziening op elkaar af om inwoners toegankelijk te informeren over de beschikbare voorzieningen.	Gemeente Viverion Gemeente Corporaties	Huurdersorganisaties Corporaties Maatschappelijke organisaties Lochem Energie Stadsbank Welzijn Lochem Huurdersorganisatie	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 een ontruiming alsnog voorkomen kan worden.	Corporaties	Gemeente ('t Baken)	Voorkomen van dakloosheid en de maatschappelijke gevolgen daarvan.

Afspraken duurzaamheid			Trekker	Betrokkenen	Resultaat								
17.	<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>De gemeente en de corporaties zetten zich in om een convenant te sluiten met netbeheerders om te komen tot structureel overleg en afspraken over nutsvoorzieningen voor nieuwbouw- en herstructureringsprojecten van corporaties.</p> <p>De gemeente stelt een proces op om te komen tot een warmteprogramma. In dit proces worden de woningcorporaties betrokken. Tot het moment dat er een warmteprogramma is, wordt per project gekeken naar passende warmteoplossingen. De beleidsadviseur duurzaamheid kan hierin adviseren.</p>		Gemeente	Corporaties Liander	Voorkomen dat stagnatie plaatsvindt in de verduurzaming van wijken.								
18.	<p>Viverion verduurzaamt in 2025 104 woningen. Waar sprake is van gespikkeld bezit, is overleg met gemeente en Lochem Energie over de mogelijkheden voor eigenaar-bewoners.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Viverion</th> <th>Aantal woningen met EFG label dat verduurzaamd wordt</th> <th>Aantal resterende woningen met EFG label</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2025-2028</td> <td>50</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>		Viverion	Aantal woningen met EFG label dat verduurzaamd wordt	Aantal resterende woningen met EFG label	2025-2028	50	0	Viverion		Verbeteren van de isolatie van slecht geïsoleerde woningen (m.n. energie- labels E, F en G).		
Viverion	Aantal woningen met EFG label dat verduurzaamd wordt	Aantal resterende woningen met EFG label											
2025-2028	50	0											
19.	<p>IJsseldal Wonen heeft in de gemeente Lochem 21 woningen met een E-, F-, of G-label en 36 woningen met een D-label. (peildatum september 2024). 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>Label D wordt niet aangemerkt als een slecht label, IJsseldal Wonen neemt deze labels wél mee in haar verduurzamingsprogramma 2023-2028. Uitgangspunt is dat voor 2029 alle woningen uit het bezit van IJsseldal Wonen een label C hebben of hoger.</p> <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>57</td> <td>21</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>		IJsseldal Wonen	Aantal te verduurzamen woningen	Waarvan label EFG	Resterende woningen label EFG	2024-28	57	21	0	IJsseldal Wonen		Verbeteren van de isolatie van slecht geïsoleerde woningen (energie-labels D, E,F en G).
IJsseldal Wonen	Aantal te verduurzamen woningen	Waarvan label EFG	Resterende woningen label EFG										
2024-28	57	21	0										

20.	<p>Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken samen door middel van voorlichting en acties om tuinen van bewoners te ontstemen en het regenwater beter te benutten. Een voorbeeld hiervan zijn de actiedagen in de wijken ('tegel eruit en plant erin en het geven van voorlichting over waterberging'), die jaarlijks worden gehouden.</p> <p>Viverion gaat bij mutatie van eengezinswoningen de tuinen vergroenen (maximaal 50% van het oppervlak van de tuinen blijft bestraat).</p>	<p>Gemeente</p> <p>Viverion</p>	<p>Corporaties</p> <p>Huurdersorganisaties</p>	<p>Klimaatadaptiever inrichten van de wijken.</p>
21.	<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. Gemeente en corporaties stemmen af hoe we beschikbare informatie over het SMP kunnen delen, zodat onnodige kosten worden voorkomen en het proces efficiënter is.</p> <p>Viverion is gestart met een SMP en is bereid de beschikbare rapportages met de gemeente te delen. IJsseldal Wonen heeft in 2024 een generieke ontheffing gekregen van de provincie.</p>	<p>Gemeente</p>	<p>Corporaties</p>	<p>Natuur-inclusief bouwen en renoveren.</p>
22.	<p>Beide huurdersorganisaties vinden het belangrijk dat bestaande en nieuwe woningen maximaal aan de huidige eisen van deze tijd voldoen. De huurdersorganisaties zullen actief deelnemen aan de voorbereidingen, ontwikkelingen en monitoring van de verduurzaming van woningen, renovatie- en sloopprojecten. De huurdersorganisaties ondersteunen de huurders in hun visie over verduurzaming en bij sloop- en renovatieprojecten zodat zij goed en juist worden geïnformeerd. De huurdersorganisaties werken een vorm uit op welke wijze hierop invulling wordt gegeven dat past binnen de afspraken van de samenwerkingsovereenkomst met de betreffende corporatie</p>	<p>Huurdersorganisaties</p>	<p>Corporaties</p>	<p>Goed woonklimaat en energiezuinige woningen.</p>

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, Welzijn Lochem en de weg- en groenbeheerder van de gemeente betrokken. Partijen leveren input voor het tweemaandelijks overleg van de gemeente met Circulus.	Gemeente	Corporaties Circulus Welzijn Lochem	Goede afstemming tussen partijen over maatregelen in de openbare ruimte (koppelkansen benutten).
24.	In zowel het werkgebied van IJsseldal Wonen als Viverion vindt een buurtsafari/buurtschouw plaats. Met behulp van de wonitor en veerkrachtkarten worden deze buurten bepaald. 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, Welzijn Lochem en corporaties.	Gemeente (incl. weg- en groen-beheerders en verkeer)	Corporaties Huurdersorganisaties Bewoners Circulus Welzijn Lochem	Bespreken buurten en in samenwerking komen tot maatregelen om de kwaliteit en leefbaarheid van buurten te verbeteren.
25.	Gemeente, corporaties en politie willen komen tot een samenwerkingsvorm voor de aanpak van woonfraude en (extreme) woonoverlast. Daartoe sluiten we een convenant.	Gemeente	Corporaties Politie	Effectievere samenwerking
26.	Gemeente, Welzijn Lochem en corporaties verkennen de mogelijkheden van community building ter bevordering van sociale cohesie in vooral de grotere kernen.	Corporaties	Gemeente Welzijn Lochem	Concretisering van ideeën naar plannen.
27.	Het uitstroomproces voor Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang is geoptimaliseerd. We gaan aan de slag met het uitstroomproces (op basis van het opstaprotocol).	Gemeente	Corporaties	Een geoptimaliseerd uitstroomproces BW/MO.
28.	De beide huurdersorganisaties zetten zich in voor de huurders door het raadplegen/inventariseren van de behoeften van de huurders (achterban). Benchmarking met huurdersorganisaties uit de regio, adviezen inwinnen en begeleiding zoeken bij externe organisaties (bijv. de Woonbond).	Huurdersorganisaties	Corporaties	Informereren en vertegenwoordigen van achterban

	Afspraken Wonen en zorg	Trekker	Betrokkenen	Resultaat
29.	<p>Als vervolg op de lokale woonzorgvisie, stelt de gemeente samen met de netwerkpartners een uitvoeringsagenda op. Specifiek is hierbij aandacht voor:</p> <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 wordt gedragen door alle betrokkenen.
30.	Gemeente zorgt dat de woningcorporaties worden betrokken bij de regionale woonzorgvisie.	Gemeente / Regio	Corporaties Provincie	De corporaties leveren input voor de regionale woonzorgvisie.
31.	Gemeente en corporaties zorgen voor een goede samenwerking en afstemming voorafgaand aan toekenning en/of het aanbrenge van WMO voorzieningen, in het bijzonder over scootmobielruimten.	Gemeente	Corporaties	Efficiënte inzet van WMO gelden.
32.	<p>We onderzoeken of de ontmoetingsruimten in de diverse kernen 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. <p>Corporaties hebben eind 2024 een inventarisatie klaar van de eigen ontmoetingsruimtes. Hiervoor zijn de ruimtes bezocht en is er met gebruikers en vrijwilligers gepraat. In 2025 gaan corporaties en gemeente kijken hoe de activiteiten kunnen worden aangevuld/ verder ingevuld.</p>	Gemeente en corporaties voor eigen ontmoetingsruimten	Huurdersorganisaties Bewoners van complexen Zorg- en welzijnsorganisaties	Zicht op beschikbare ontmoetingsruimten en betere benutting daarvan.

Aldus overeengekomen op 11 december 2024,

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, voorzitter