

Raamwerk Prestatieafspraken

2022-2026

Jaarschijf 2024

Gemeente Mook en Middelaar– Huurdersraad Destion – Destion



Overeenkomst prestatieafspraken

Gemeente Mook en Middelaar - Huurdersraad Destion - Destion

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Mook en Middelaar, krachtens artikel 171 van de Gemeentewet in rechte vertegenwoordigd door de wethouder, de heer A.F. Herings, verder te noemen "gemeente",

En

Huurdersraad Destion, vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer W. Wijnhofen en mevrouw I. Hendrix, hierna te noemen "Huurdersraad",

En

Stichting Destion, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeurbestuurder, de heer W.H.A. Pothoff MRE, hierna te noemen "Destion",

Zijn met elkaar deze prestatieafspraken 2024 overeengekomen.

Aldus overeengekomen te Mook op 10 januari 2024.

Huurdersraad Destion

Gemeente Mook en Middelaar

Destion

De heer W. Wijnhofen,
voorzitter

Mevrouw I. Hendrix,
lid

Namens het college van B & W,
de heer A.F. Herings, wethouder

De heer W.H.A. Pothoff MRE,
directeurbestuurder

Inhoudsopgave

Inleiding.....	4
1. Woningvoorraad.....	5
2. Betaalbaarheid.....	8
3. Wonen met zorg.....	10
4. Huisvesten specifieke doelgroepen	11
5. Leefbaarheid	13
6. Kwaliteit & duurzaamheid	14
7. Kaders prestatieafspraken en uitgangspunten samenwerking.....	16
Bijlagen.....	18

Inleiding

De gemeente, Huurdersraad Destion en Destion zijn en blijven elkaars natuurlijke partner voor de ontwikkeling en het beheer van de sociale huursector in de gemeente Mook en Middelaar. Daarom hebben zij langdurige prestatieafspraken gemaakt over de vormen van samenwerking bij de realisatie van deze maatschappelijke opgaven. Het is een middel om samen te werken aan 'goed sociaal wonen in de gemeente Mook en Middelaar'. Bovendien biedt het de kans om initiatieven van de gemeente, huurdersvertegenwoordiging en de corporatie beter op elkaar af te stemmen. Zo kan er meer bereikt worden dan wanneer partijen individueel van elkaar handelen.

Het raamwerk voor de prestatieafspraken tussen gemeente Mook en Middelaar, Huurdersraad Destion en Destion kent een looptijd van 2022 tot en met 2026. Jaarlijks maken de partijen per meerjarige afspraken de plannen concreet en wordt een nieuwe jaarschijf toegevoegd. Ook toetsen de partijen elk jaar weer de meerjarige afspraken op de actualiteit.

Destion neemt haar jaarlijkse voorgenomen activiteiten op in het Activiteitenplan en Begroting en legt ieder jaar in haar Jaarverslag en Volkshuisvestingsverslag verantwoording af. De gemeente en Huurdersraad ontvangen deze rapportages waarin te lezen is wat de status is van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid huisvesting doelgroepen en nieuwbouwplannen.

Deze rapportages zijn complementair aan deze raamafspraken en maken hier deel van uit.

De huidige woonvisie 'Kwaliteit van wonen en leven' van de gemeente Mook en Middelaar liep in 2021 af. De nieuwe woonvisie voor 2022+ is bij het opstellen van dit raamwerk nog niet gereed. We hanteren daarom de vigerende woonvisie, samen met de Woondeal Limburg, als basis voor het raamwerk.

De thema's opgenomen in het raamwerk voor de prestatieafspraken 2022-2026 zijn gebaseerd op de volkshuisvestelijke prioriteiten. De eerste vier thema's zijn tevens de hoofdonderwerpen zoals in de Woningwet benoemd.

1. Geschikte woningvoorraad
2. Zorg voor betaalbaarheid van de woningen
3. Realiseren van wonen met zorg
4. Huisvesten van specifieke doelgroepen
5. Investeren in leefbaarheid
6. Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad

Boven elk thema staat de ambitie zoals die in de actuele woonvisie is geformuleerd. De gemaakt afspraken dienen bij te dragen aan de realisatie van de woonvisie.

1. Woningvoorraad

Vanuit de woonvisie: Wij zien dorpen in een landelijke omgeving voor ons, waarin mensen graag willen verblijven en wonen ongeacht hun leeftijd, mobiliteit of gezondheid. Er zijn geschikte woningen voor jongeren die in hun eigen dorp willen blijven wonen. Mook en Middelaar is een bewuste keuze voor gezinnen die de stad verlaten om in onze gemeente rust en ruimte te zoeken.

Ons algemene uitgangspunt om aan de woningbehoefte van onze burgers tegemoet te komen differentiëren we naar de dorpen. Uitgangspunt is dat in iedere kern ruimte moet zijn voor het toevoegen van een aantal woningen. We willen keuzemogelijkheden bieden voor alle huishoudens in onze gemeente. Wij beseffen, dat een aantal doelgroepen kwetsbaar is op de woningmarkt en zonder extra aandacht moeilijk zelfstandig aan geschikte woningen kan komen. Wij willen daar samen met de gemeenschap en onze partners een extra verantwoordelijkheid voor nemen.

Kaderafspraken 2022-2026	Bod 2024	Uitvoerder/ initiatiefnemer
<p>Woningvoorraad Op 1 januari 2023 had Destion 531 woningen in de gemeente Mook en Middelaar. Destion vindt het met name belangrijk dat haar de woningtypes in haar woningbezit aansluiten bij de doelgroepenbehoefte in de gemeente. Daarom hanteert zij een transformatiestrategie naar minder gezinswoningen en meer levensloopbestendige woningen en kleine appartementen. Waar nodig en mogelijk worden herbouw- en nieuwbouwprojecten opgepakt.</p>	<p>In bijlage 1 is een overzicht met nu bekende nieuwbouwprojecten opgenomen. We streven naar een hoger aandeel sociale huur in de gemeente. Vanuit de Nationale Prestatieafspraken en de Woondeal Limburg wordt een percentage van minstens 30% sociale huur bij nieuwbouw genoemd. Er lopen al verschillende bouwprojecten en/of-plannen. We bekijken in 2024 samen waar verdere mogelijkheden liggen tot toevoegen van de gewenste sociale huurwoningen in de gemeente. We richten ons bij nieuwbouw onder andere op geclusterde woonvormen. En proberen waar mogelijk en gewenst een huiskamer te realiseren om ontmoeting te bevorderen.</p>	<p>Destion Gemeente Mook en Middelaar</p>
<p>Liberalisatie Destion richt zich overeenkomstig de Woningwet uitsluitend op Daeb-woningen. Zij voert geen liberalistisch huurbeleid en topt zo nodig de huur af om een woning in de sociale voorraad te behouden. Destion investeert niet in Niet-Daeb huurwoningen.</p>	<p>De mogelijkheden tot bouwen in de middenhuur worden verkend.</p>	<p>Destion</p>

<p>Verkoop sociale huurwoningen</p> <p>De te verkopen woningen zijn geselecteerd op basis van onderstaande criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bijna alle woningen die voor 1961 zijn gebouwd • bijna alle woningen waarvan in hetzelfde blok eerder al een woning is verkocht • bijna alle gezinsrijtjeswoningen met minimaal drie slaapkamers die tussen 1970 en 1985 zijn gebouwd <p>Alle woningen kunnen worden verkocht volgens het concept Slimmer kopen. Zie bijlage 4 voor een toelichting hierop.</p> <p>Een woning die na zes maanden niet verkocht is, neemt Destion weer terug in de verhuur.</p> <p>NB: Wat betreft onderhoud en verduurzaming wordt er geen onderscheid gemaakt tussen voor de verkoop geselecteerde woningen en woningen die in het bestand blijven.</p>	<p>Ongeveer 50 sociale huurwoningen in de gemeente Mook en Middelaar zijn voor verkoop gelabeld. Dat heeft tot gevolg dat deze woningen (meestal) bij een huuropzegging voor de verkoop in aanmerking komen. In de praktijk komt dit neer op gemiddeld 2 verkochte woningen per jaar.</p> <p>In bijlage 2 is de lijst van verkochte woningen in de afgelopen afsprakenperiode opgenomen. Bijlage 3 laat de woningvoorraad-ontwikkeling vanaf 2011 zien.</p> <p>Het doel blijft uiteraard het vergroten van de woningvoorraad. De gelden van de verkochte woningen worden dan ook ingezet voor nieuwbouw. Tevens zullen koopwoningen bij voorrang aangeboden worden aan huurders waardoor er ook doorstroming op gang komt. Door het hanteren van de slimmer kopen-methode zijn onze woningen makkelijker te financieren. Deze methode is nu weer voor alle verkoopwoningen mogelijk.</p>	<p>Destion</p>
<p>Bevorderen doorstroom</p> <p>Destion stimuleert de doorstroming van oudere en lang hurende huurders naar nieuwe levensloopbestendige woningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lang hurende ouderen krijgen voorrang bij de nieuwbouw levensloopbestendige woningen. • Huurders met een huurduur van 30 jaren of meer ontvangen een verhuisvergoeding • De Huurdersraad attendeert oudere bewoners op onder andere doorstroomvoorrang, de verhuisvergoeding en het zorgdragen voor eigen (actieve) inschrijving in het systeem van Destion. 	<p>Continuering van beleid.</p>	<p>Destion Huurdersraad Destion</p>
<p>Grondposities Destion</p> <p>Destion neemt geen nieuwe grondposities meer in voor de ontwikkeling van sociale woningbouwprojecten als er nog een bestemmingsplanwijziging moet plaatsvinden. Eventuele bestaande grondposities worden ontwikkeld.</p>	<p>Destion is bereid om van dit beleid af te wijken als zich binnen de gemeente goede kansen met een acceptabel risico voordoen.</p>	<p>Destion</p>

<p>Grondposities gemeente</p> <p>Om een bijdrage te leveren aan de betaalbaarheid van sociale nieuwbouw huurwoningen zal de gemeente daar waar zij de gronden in eigendom heeft of verwerft en uitgeeft, deze aan Destion ten behoeve van sociale huurwoningbouw verkopen. Deze kavels zijn bouw- én woonrijp en hebben een koopprijs overeenkomstig gangbare grondprijzen voor sociale huurwoningen in Nederland. In het gemeentelijk grondbeleid wordt dan ook rekening gehouden met de gezamenlijke geformuleerde betaalbaarheidsdoelstelling waarbinnen de projecten gerealiseerd moeten worden.</p>	<p>Continuering van beleid.</p>	<p>Gemeente Mook en Middelaar</p>
<p>Afspraken met projectontwikkelaars bij nieuwbouwlocaties</p> <p>Wanneer projectontwikkelaars met de gemeente Mook en Middelaar overleggen over nieuwe bouwontwikkelingen en/of uitbreidingslocaties, dan zal de gemeente bedingen dat er een aandeel sociale huurwoningen met een huurprijs tot aan de 2^e aftoppingsgrens wordt gerealiseerd.</p> <p>Bij woningbouwprojectinitiatieven vanaf 15 woningen, zal Destion op voordracht van gemeente vaste gesprekspartner zijn inzake de bepaling en realisatie van de programmering waarbij op basis van de actuele woonbehoefte wordt bepaald hoeveel woningen er in de sociale huur gerealiseerd dienen te worden.</p>	<p>Continuering van beleid, waarbij de gemeente als minimale eis stelt dat 30% van een nieuwbouwplan sociale huur dient te zijn.</p> <p>De gemeente zal bij ontwikkelaars aansturen op betaalbare prijzen voor de ontwikkeling en verkoop van sociale huurwoningen aan Destion.</p>	<p>Gemeente Mook en Middelaar Destion</p>

2. Betaalbaarheid

Vanuit de woonvisie: Wij willen voldoende keuzemogelijkheden voor woningzoekende huishoudens nu en in de toekomst. Daarbinnen willen we voldoende keuzemogelijkheden voor mensen in de verschillende inkomensklassen, van laag tot hoog.

Kaderafspraken 2022-2026	Bod 2024	Uitvoerder/ initiatiefnemer
<p>Gedifferentieerd woningaanbod Destion hanteert een gematigd huurbeleid.</p>	<p>In 2023 heeft de woningvoorraad onderstaande huurprijsklasse indelingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 94% tot 1^e aftoppingsgrens (< € 647,19) • 4% tussen 1^e en 2^e aftoppingsgrens (€ 647,19 tot € 693,60) • 2% tussen 2^e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€ 693,60 tot € 808,06) 	Destion
<p>Gemiddelde huur Destion houdt de gemiddelde huren relatief laag. Destion harmoniseert bij mutatie de huurprijzen van haar woningen naar een percentage van de maximaal redelijke huur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bij bestaande grondgebonden woningen een huurprijs van ongeveer 60% en bij appartementen een huurprijs van 67% t.o.v. de wettelijk toegestane maximaal redelijke huurprijs. • Minimaal 85% van de woningvoorraad in Mook en Middelaar blijft onder de 1^e aftoppingsgrens van € 633,25 (prijspeil 2022). 	Destion
<p>Huurbeleid Destion past de huursombenadering toe. Uitgangspunt bij de huurverhoging is het landelijk huurbeleid wat uitgaat van inflatie plus 1%.</p>	Het nieuwe landelijke beleid wordt gevolgd.	Destion Huurdersraad Destion
<p>Passend toewijzen Destion houdt zich aan de wettelijke regels van passend toewijzen. Dit betekent dat we 95% van de toewijzingen moeten toewijzen aan huurders met een inkomen passend bij de huurprijs. Huurders die op basis van inkomen, huishoudensgrootte en leeftijd, in aanmerking komen voor huurtoeslag, kunnen alleen nog woningen huren met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen of de liberalisatiegrens.</p>	Continuering van beleid.	Destion
<p>Europese beschikking</p>	Continuering van beleid.	

Bij de toewijzing van sociale huurwoningen houdt Destion zich aan de inkomenseisen die daarvoor zijn opgenomen in de Europese beschikking.		
Vroegsignalering Destion en gemeente Mook en Middelaar werken preventief samen om huurachterstanden en betaalbaarheidsproblemen terug te dringen door vroegsignalering.	De gemeente Mook en Middelaar en Destion hebben een overeenkomst afgesloten ten behoeve van vroegsignalering.	Destion Gemeente Mook en Middelaar
Totale woonlasten huurders Destion en de gemeente sturen gezamenlijk op betaalbare totale woonlasten voor sociale huurders in Mook en Middelaar. Destion hanteert een gematigd huurverhogingsbeleid, zorgt voor een gedifferentieerd en betaalbaar aanbod en draagt primair zorg voor minimalisering van de woonlasten. De gemeente zet in op beperking van de woonlasten van huurders en stuurt op zo laag mogelijke gemeentelijke heffingen. De Huurdersraad heeft een belangrijke rol in het voorlichten van de achterban over energiebewust woongedrag.	Continuering van beleid. Door (de versnelling van) het zonnepanelenproject van Destion wordt de betaalbaarheid van de woonlasten ook verbeterd. Niet alleen de Huurdersraad, maar ook Destion en de gemeente zetten in op communicatie op verschillende manieren omtrent energiebesparing. Onder andere het energiecafé Mook en Middelaar, wordt hierbij betrokken.	Destion Gemeente Mook en Middelaar Huurdersraad Destion

3. Wonen met zorg

Vanuit de woonvisie: In 2030 is de vergrijzing is op een goede manier gefaciliteerd, waardoor mensen die te maken krijgen met een beperking zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in eigen woning en woonomgeving. Er zijn ook alternatieven in de gemeente voor hen die daar niet meer toe in staat zijn. In 2030 is een aantal bijzondere woonvormen toegevoegd die we in 2016 nog niet hadden, zowel geschikt voor jongeren als voor ouderen.

Kaderafspraken 2022-2026	Bod 2024	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>Huisvesting van mensen met een zorgvraag</p> <p>Destion draagt zorg voor de huisvesting van deze doelgroep in reguliere gezinswoningen en speciaal daarvoor gerealiseerde nieuwbouwwoningen; dit geschiedt in goed overleg met zowel zorgvragers als zorgaanbieders.</p>	Continuering van beleid.	Destion
<p>Aangepaste woningen Wmo</p> <p>Destion neemt de verantwoordelijkheid voor het planmatig onderhoud aan de buitenzijde van de woning als het gaat om een aangepaste woning in het kader van de Wmo. De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud aan de aangebrachte voorziening zelf.</p> <p>Een woning waarbij ingrijpende medische aanpassingen op grond van de Wmo regelgeving is aangebracht, wordt bij mutatie in eerste instantie uitsluitend toegewezen aan een woningzoekende met een medische woonindicatie. Deze woning wordt in eerste instantie aangeboden aan de gemeente. Indien deze hier op dat moment geen geschikte kandidaat voor heeft wordt de woning aangeboden aan de overige twee gemeenten in het werkgebied van Destion. Als er binnen een maand geen geschikte kandidaat is binnen het werkgebied, dan wordt de woning regulier verhuurd.</p> <p>Voor nieuwbouwwoningen die worden toegewezen aan kandidaten welke door middel van een medische urgentie-indicatie een gelijkvloerse woning, met extra aanpassingen, krijgen toegewezen, betaalt de gemeente een financiële bijdrage vanuit de Wmo. De hoogte van het bedrag wordt bepaald door het meerwerk in de nieuwbouw en/of de besparing in de achterblijvende woning.</p>	Continuering van beleid.	Destion Gemeente Mook en Middelaar

4. Huisvesten specifieke doelgroepen

Vanuit de woonvisie: We willen keuzemogelijkheden bieden voor alle huishoudens in onze gemeente. Wij beseffen, dat een aantal doelgroepen kwetsbaar is op de woningmarkt en zonder extra aandacht moeilijk zelfstandig aan geschikte woningen kan komen. Wij willen daar samen met de gemeenschap en onze partners verantwoordelijkheid voor nemen.

Kaderafspraken 2022-2026	Bod 2024	Uitvoerder/ initiatiefnemer
<p>Toewijzingssysteem Iedereen die aan de wettelijke inkomenseisen voor een sociale huurwoning voldoet, heeft toegang tot de woningen van Destion. Er zijn toewijzingseisen van toepassing bij de toewijzing van seniorenwoningen. Deze worden met voorrang toegekend aan mensen vanaf 65 jaar.</p> <p>Destion kan op eigen initiatief of op verzoek van de gemeente of Huurdersraad op projectbasis maatwerk toepassen voor de toewijzingscriteria, mits door de initiatiefnemer schaarste is aangetoond.</p>	Continuering van beleid.	Destion
<p>Gemeente als zorgregisseur De gemeente is na toewijzing van een sociale huurwoning aan een zorgvrager, als regisseur verantwoordelijk voor de kwaliteit van de begeleiding van huurders door zorgaanbieders.</p>	Continuering van beleid.	Gemeente Mook en Middelaar
<p>Acute noodsituatie Destion en gemeente hebben een overeenkomst gesloten ten aanzien van acute noodsituaties. Het gaat hier over levensbedreigende situaties, waarbij de burgemeester ingrijpt. Destion levert op verzoek van de burgemeester zo spoedig mogelijk een passende woning ergens in het werkgebied. Voor afspraken zie Overeenkomst Acute Noodsituatie (d.d. augustus 2014).</p>	Continuering van beleid.	Gemeente Mook en Middelaar
<p>Huisvesting en begeleiding vergunninghouders Destion huisvest in samenwerking met de gemeente Mook en Middelaar vergunninghouders conform de taakstelling van het Rijk. Vergunninghouders vallen onder de urgentieregeling. De gemeente heeft de regie over de begeleiding van vergunninghouders.</p>	Om te kunnen blijven voldoen aan de taakstelling zal uitbreiding van het woonaanbod nodig zijn.	Destion Gemeente Mook en Middelaar
<p>Bezettingsgraad vergunninghouders en kwetsbare burgers</p>	Omdat de toestroom van deze groep groot is, is het percentage van 7,5 niet altijd haalbaar. Daarom zal,	Destion

<p>Per straat of appartementencomplex hanteert Destion een maximale bezettingsgraad van gemiddeld 7,5% vergunninghouders en kwetsbare burgers. Dit is het uitgangspunt, maar afhankelijk van het aantal sociale huurwoningen in de straat is maatwerk mogelijk.</p>	<p>indien noodzakelijk en niet onoverkomelijk, tijdelijk van dit percentage afgeweken kunnen worden. Om een houdbare bezettingsgraad en daarmee de leefbaarheid in de wijken te kunnen blijven waarborgen is uitbreiding van de woningvoorraad nodig.</p>	
<p>Urgenties Destion huisvest inwoners van de gemeente die op medische gronden een verhuisadvies hebben gekregen. Dit verhuisadvies wordt verstrekt door een gekwalificeerd ambtenaar van de gemeente of het CIZ. Onderstaande afspraken gelden hierbij. Sociale urgentie past Destion niet meer toe. Met de gemeente is Destion het overleg gestart of voor deze groep een speciale voorziening wenselijk en haalbaar is.</p> <p>Destion neemt het verhuisadvies over en beschouwt de woningzoekende als medisch urgent. Ze stelt binnen 3 maanden een geschikte woning ter beschikking.</p>	<p>Continuering van beleid.</p>	<p>Destion Gemeente Mook en Middelaar</p>
<p>Woningontruiming Destion stelt zich ten doel om woningontruiming als gevolg van betalingsachterstanden te voorkomen. Kritieke situaties worden besproken met de betrokkenen in het keten overstijgend netwerk overleg. Ondanks de inspanningen van Destion kan het toch tot ontbinding van de huurovereenkomst komen.</p>	<p>Continuering van beleid.</p>	<p>Destion</p>
<p>Weer Thuis (Samen Dichtbij) Gemeenten in de regio Nijmegen hebben naar aanleiding van het landelijke actieprogramma "Weer Thuis" afspraken gemaakt over de huisvesting van mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen. Destion heeft het uitstromingsconvenant Regio Rivierenland en Rijk van Nijmegen mee ondertekend en zal meewerken aan huisvestingsverzoeken die worden gedaan. Het huisvesten van deze doelgroep in de wijken van Destion vraagt overigens om grote zorgvuldigheid. Destion stelt daarom alleen een vrijkomende woning ter beschikking als er in de wijk waar de woning vrijkomt geen concentratie van vergunninghouders en kwetsbare burgers ontstaat. Een bezettingspercentage van gemiddeld 7,5% (woningen) in de straat of het appartementencomplex is daarbij het maximaal toelaatbare. Dit is het uitgangspunt, maar afhankelijk van het aantal sociale huurwoningen in de straat is maatwerk mogelijk.</p>	<p>Continuering van beleid.</p> <p>Met de gemeenten en corporaties in Noord-Limburg wordt gewerkt aan een regionale huisvestingsverordening waarbij een urgentieregeling en evenredige verdeling van aandachtsgroepen over de regio worden vastgelegd.</p>	<p>Destion Gemeente Mook en Middelaar</p>

5. Leefbaarheid

Vanuit de woonvisie: In 2030 bieden de ontmoetingsplaatsen in ieder dorp de mogelijkheid aan de inwoners om elkaar te treffen en gezamenlijke activiteiten te ontplooiën. Dit leidt tot goede saamhorigheid en is één van de voorwaarden om vereenzaming te voorkomen. Er zijn verschillende coöperaties en samenwerkingsverbanden van inwoners ontstaan die zich richten op bijvoorbeeld zorg voor elkaar en gezamenlijke zorginkoop, energiebesparing, gezamenlijk tuinonderhoud en het in particulier collectief verband realiseren van kleinschalige woonprojecten.

Kaderafspraken 2022-2026	Bod 2024	Uitvoerder/ initiatiefnemer
<p>Leefbaarheidsbijdrage Destion mag wettelijk gezien jaarlijks maximaal €131,37 per verhuureenheid (prijspeil 2020) besteden aan het bevorderen van de leefbaarheid rondom haar woningen. Destion streeft ernaar om waar nodig dit bedrag ook daadwerkelijk in te zetten.</p>	<p>Continuering van beleid. De maximering van de bijdrage aan leefbaarheid is afgeschaft. Destion zal waar nodig en redelijk en in samenwerking met de gemeente investeren in de leefbaarheid van wijken en buurten, rekening houdend met de bepalingen in de nationale prestatieafspraken.</p>	<p>Destion</p>
<p>Hennepconvenant Limburg In het convenant zijn de inspanningsverplichtingen en te ondernemen acties van partijen vastgelegd. Destion houdt zich aan deze afspraken.</p>	<p>Continuering van beleid. Er wordt gewerkt aan een nieuw en uniform Damocles beleid door de gemeenten binnen het basisteam politie Venray-Gennep, zijnde Mook en Middelaar, Gennep, Bergen en Venray.</p>	<p>Destion Gemeente Mook en Middelaar</p>
<p>Verwaarlozing van woning/woon omgeving en burenoverlast Bij bovengenoemde overlastzaken wordt met de partners van het keten overstijgend netwerkoverleg periodiek gesproken indien het eerste initiatief van Destion direct naar de huurder toe niet voldoende blijkt te zijn.</p>	<p>Destion zit niet aan tafel bij het netwerkoverleg. Wel vindt Destion haar weg naar de gemeente en zorg- en begeleidingsinstanties waar nodig.</p>	<p>Destion Gemeente Mook en Middelaar</p>

6. Kwaliteit & duurzaamheid

Vanuit de woonvisie: In 2030 is onze gemeente in totaliteit energieneutraal. Wij vinden het belangrijk dat onze inwoners in 2030 beschikken over een gezonde leefomgeving. Er wordt zuinig omgegaan met energie en we maken gebruik van hernieuwbare energiebronnen.

Kaderafspraken 2022-2026	Bod 2024	Uitvoerder/ initiatiefnemer
<p>Verkoop woningen Voor verkoop gelabelde woningen worden onderhouden opgeleverd. Destion voert planmatig onderhoud uit bij al haar woningen in de gemeente, ongeacht of de woning op de nominatie staat om verkocht te worden.</p>	Continuering van beleid.	Destion
<p>Duurzaamheid en nieuwbouw Op het gebied van duurzaamheid in de nieuwbouw houdt Destion zich in elk geval aan de normen uit het Bouwbesluit.</p>	Destion houdt zich aan de landelijke afspraken op het gebied van duurzaamheid en conformeert zich aan de richtlijnen uit het Bouwbesluit voor nieuwbouw.	Destion
<p>Duurzaamheid bestaande bouw Destion verduurzaamt haar bestaande huurwoningen volgens het trias energetica principe. Nu alle woningen zijn geïsoleerd, wordt het aanbrengen van minimaal zes zonnepanelen verder vorm gegeven. Huurders krijgen de mogelijkheid om tegen een geringe betaling extra zonnepanelen te laten aanbrengen. Het EI-label voor de woningen van Destion in Mook en Middelaar ligt inmiddels gemiddeld op 1,31 (EPA-label B).</p>	Vanaf 2023 heeft Destion het aantal woningen dat jaarlijks wordt voorzien van zonnepanelen verdubbeld naar ongeveer 500 per jaar. Met deze verdubbeling verwachten we dat medio 2025 het zonnepanelenproject is afgewikkeld. Huurders betalen geen huurverhoging voor de eerste zes panelen. Voor extra panelen wordt tussen de €1,- en €1,15 per maand betaald. Hoe meer panelen, des te goedkoper het wordt per paneel. Een paneel levert altijd meer op dan dat het kost. Destion hanteert ook geen huurverhogingen tegenover de isolatie van woningen, en heeft dat ook nooit gedaan.	Destion
<p>Initiatieven voor verduurzamingsmogelijkheden huurders De gemeente draagt zorg voor het aanvragen van verduurzamingsinitiatieven die vanuit het Rijk worden aangeboden voor huurders.</p>	Destion helpt de gemeente (waar mogelijk) bij de uitrol van verduurzamingsinitiatieven voor haar huurders.	Gemeente Mook en Middelaar

<p>Regierol in energietransitie</p> <p>Gemeente Mook en Middelaar hanteert de warmtevisie en is regiehouder van de transitie. Beide partijen werken samen en geven de opgave richting 2050 in partnerschap vorm. Op wijk- en complexniveau werken beide partijen praktisch samen om de energietransitie mogelijk te maken.</p>	<p>Destion en de gemeente gaan samen bekijken waar de opgave vanuit de warmtevisie ligt.</p>	<p>Gemeente Mook en Middelaar Destion</p>
---	--	---

7. Kaders prestatieafspraken en uitgangspunten samenwerking

Streefbeeld

De gemeente, Huurdersraad en Destion streven samen met andere ontwikkelende partijen naar een verantwoorde en evenwichtige sociale huurwoningvoorraad en woningmarkt in de gemeente. Daarbij gaat de aandacht vooral uit naar: woningtypendifferentiatie, woningaantallen, woningkwaliteit, woonomgeving en leefbaarheid. Alle partijen hebben daarin een eigen verantwoordelijkheid en bevoegdheid.

Voor Destion, Huurdersraad en de gemeente resulteert dit in de onderstaande gezamenlijke visie:

De gemeente Mook en Middelaar, Huurdersraad Destion en Destion streven naar een evenwichtige woningvoorraad in de gemeente en een aanbod van kwalitatief goede en betaalbare sociale huurwoningen in een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

Overlegstructuren

- **Bestuurlijk overleg:** De bestuurder van Destion en de wethouder Wonen voeren ten minste tweemaal per jaar een algemeen bestuurlijk overleg. Vertegenwoordigers van de Huurdersraad sluiten bij deze overleggen aan als de prestatieafspraken worden behandeld.
- **Ambtelijk overleg:** Op projectbasis vindt er ambtelijk overleg plaats.
- **Informeren eigen organisatie/achterban:** Alle partijen hebben de verantwoordelijkheid de eigen organisatie of achterban tijdig te informeren over de besluitvorming ten behoeve van de prestatieafspraken. Het informeren van de achterban heeft tevens het doel om draagvlak te creëren en informatie op te halen, om deze in te brengen ten behoeve van de prestatieafspraken en overleggen.
- **Opstellen jaarschijf:** De voorstellen van Destion en de gemonitorde voortgang op de meerjarige afspraken en jaarschijf vormen de basis voor de volgende jaarschijf. In het najaar maken partijen per meerjarige afspraak de gezamenlijke plannen en eigen voornemens concreet. Hiermee wordt een nieuwe jaarschijf toegevoegd. Ook toetsen de partijen vroegtijdig de meerjarige afspraken kort op de actualiteit.

Gezamenlijke doelstellingen

De gemeente, Huurdersraad en Destion hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid in het realiseren van voldoende, betaalbare, passende en kwalitatief goede huisvesting voor die bevolkingsgroepen die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien.

Er wordt een vraag/aanbodverhouding op de woningmarkt gerealiseerd die aansluit bij de voorspelde demografische, maar vooral ook de maatschappelijke ontwikkelingen in de regio en de daarvan afgeleide woningvraag. Hieraan wordt invulling gegeven met maatregelen in de bestaande woningvoorraad zoals groot onderhoud, vernieuwing en verkoop van

bestaande gezinswoningen en de bouw van nieuwe levensloopbestendige woningen en kleinere appartementen. Deze maatregelen moeten passen binnen de strategische woningportefeuille van Destion en de (nader uit te werken) lokale woonvisie. Vooralsnog houden we rekening met de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Onderlinge verantwoordelijkheden en posities

- De gemeente, Huurdersraad en Destion erkennen elkaars rol en gezamenlijke en individuele verantwoordelijkheden voor de zorg van goede sociale huisvesting in de gemeente en zijn zich ervan bewust dat de bevordering van de leefbaarheid daar onderdeel van is.
- De gemeente behartigt het algemeen collectieve belang.
- De gemeente is primair verantwoordelijk voor het ruimtelijke ordeningsbeleid en woonbeleid en de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. Zij neemt een proactieve en/of bemiddelende rol in voor het beschikbaar krijgen van bouwlocaties.
- De Huurdersraad behartigt het algemeen belang van de huurders en woningzoekenden van Destion. Zij hebben in het bijzonder aandacht voor de betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid van de woningen.
- Destion is overeenkomstig de Woningwet verplicht zich in te zetten voor haar kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen.
- Destion richt zich bij haar sociale huisvesting op mensen die zelf niet in passende huisvesting kunnen voorzien, maar ook op de leefbaarheid van kernen en wijken.

Bijlage 1

Nieuwbouwprojecten Destion

Bouwprognose van bouwprojecten 2021-2026

Locatie	Kern	Aantal Woningen	Geplande start	Geplande oplevering	Status project
Middelweg	Molenhoek	16 appartementen	2021	2023	Gereed
Kerkplein	Middelaar	8-10 (levensloopbestendige) woningen/appartementen	2024/2025	2025/2025	Nog niet definitief
Molenhoek-Zuid	Molenhoek	35 appartementen en 15 grondgebonden woningen	2024	2025	Nog niet definitief
Bovensteweg	Mook	30-50 units/flexwoningen	2023	2023/2024	Nog niet definitief

Bijlage 2

Verkoopmonitor Destion

Jaar	Reden	Koopvorm	Dorp	Herkomst	Plaats van herkomst
2018	Huuropzegging	Slimmer Kopen	Mook	Huurder elders	Gennep
2018	Huuropzegging	Slimmer Kopen	Mook	Thuiswonend	Mook
2020	Huuropzegging	Slimmer Kopen	Mook	Thuiswonend	Milsbeek
2020	Huuropzegging	Slimmer Kopen	Mook	Huurder elders	Molenhoek
2020	Aankoopverzoek	Slimmer Kopen	Molenhoek	Zittende huurder	Molenhoek
2021	Huuropzegging	Slimmer Kopen	Middelaar	Huurder elders	Den Haag
2021	Huuropzegging	Regulier	Molenhoek	Huurder elders	Ubbergen
2021	Huuropzegging	Regulier	Mook	Huurder elders	Nijmegen/Milsbeek
2021	Aankoopverzoek	Regulier	Mook	Zittende huurder	Mook
2022	Huuropzegging	Regulier	Mook	Huurder Destion	Mook
2023	Huuropzegging	Slimmer Kopen	Mook	Huurder elders	Nijmegen

Bijlage 3

Ontwikkeling sociale huurwoningvoorraad Destion

Jaar	Aantal woningen
2013	535
2014	547
2015	550
2016	547
2017	539
2018	536
2019	539
2020	536
2021	532
2022	531
2023	545

Bijlage 4

Uitleg Slimmer kopen

Slimmer Kopen® is een koopoplossing die mensen met een smalle beurs in staat stelt met tientallen procenten korting een woning te kopen van een woningcorporatie.

Recht op terugkoop

Als tegenprestatie heeft de corporatie het eerste recht om de woning terug te kopen. Het is ook mogelijk om voor een terugkoopplicht te kiezen. Bij terugkoop of doorverkoop ontvangt de corporatie de gegeven korting terug. Tevens deelt de corporatie in de waardevermeerdering of -vermindering bij terugkoop.

Belangrijke voordelen van Slimmer Kopen®

- een eigen woning voor mensen met een smalle beurs
- kopers krijgen meer kwaliteit voor dezelfde prijs
- een zorgvuldige verkoopaanpak
- de oplossing voor een stagnerend verkoopprogramma
- meer armslag voor investeringen in (verduurzaming van) de woningvoorraad
- de verkochte woningen blijven beschikbaar voor sociale huisvesting
- voor borging afspraken is geen erfpacht nodig

Bron: [Slimmer Kopen \(kooplab.nl\)](http://slimmerkopen.kooplab.nl)