

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Kaders en uitgangspunten prestatieafspraken	4
3.	Woningvoorraad en opgave	5
4.	Nieuwbouw van sociale huurwoningen	6
5.	Betaalbaarheid.....	8
6.	Huisvesting specifieke doelgroepen	9
7.	Kwaliteit en duurzaamheid	11
8.	Samenvatting	12

Overeenkomst prestatieafspraken Gemeente Gennep - Huurdersraad Destion - Destion

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gennep, krachtens artikel 171 van de Gemeentewet in rechte vertegenwoordigd door de burgemeester, de heer P.J.H.M. de Koning, verder te noemen "gemeente",

en

Huurdersraad Destion, vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer H. Rutjes, hierna te noemen "Huurdersraad",

en

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

Zijn met elkaar deze prestatieafspraken 2017 t/m 2021 overeengekomen.

Aldus overeengekomen te Gennep, 14 december 2016

Huurdersraad Destion

Gemeente Gennep

De heer H. Rutjes, voorzitter

De heer P.J.H.M.de Koning,
burgemeester

Destion,

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

1. Inleiding

Sinds 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 van kracht. Het eerste doel van de wet is het nader reguleren van de activiteiten van en het toezicht op woningcorporaties. Onderdeel hiervan is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van woonvisie, bod én prestatieafspraken.

De Woningwet 2015 geeft meer dan haar voorganger aan hoe de verhoudingen tussen corporatie, gemeente en huurdersorganisatie zijn. Kern is dat maatschappelijke investeringen door corporaties hun verankering krijgen in het volkshuisvestingsbeleid dat de gemeente vaststelt. De exacte bijdrage van de corporatie aan het volkshuisvestingsbeleid komt in samenwerking tussen gemeente, Huurdersraad en Destion tot stand.

De relatie tussen de gemeente, Huurdersraad en Destion is essentieel voor de manier waarop ieder de eigen rol op het gebied van wonen invult en vervult. Dat gebied heeft veel raakvlakken. Het gaat niet alleen om het bouwen en beheren van woningen, maar ook om de woonruimteverdeling, de herstructurering van wijken, de zorg voor de woonomgeving, het grondbeleid, duurzaam en kwalitatief bouwen, het realiseren van woonzorgvoorzieningen, de opvang van statushouders, het aanpakken van de schuldenproblematiek van huurders en het sociale woonbeleid.

De gemeente, Huurdersraad en Destion zijn en blijven elkaars natuurlijke partner voor de ontwikkeling en het beheer van de sociale huursector in de gemeente. Daarom hebben zij langdurige prestatieafspraken over de mogelijke vormen van samenwerking bij de realisatie van deze maatschappelijke opgaven gemaakt. In deze langdurige prestatieafspraken worden de strategische doelstellingen benoemd. Tevens worden hier de jaarlijkse afspraken van afgeleid.

Woningwet

De prestatieafspraken zijn opgesteld op basis van de hoofdonderwerpen zoals die in de Woningwet zijn benoemd, namelijk:

- Nieuwbouw van sociale huurwoningen.
- Betaalbaarheid van de woningen.
- Huisvesting van specifieke doelgroepen.
- Kwaliteit en duurzaamheid van de woningen.

2 Kaders en uitgangspunten prestatieafspraken

2.1 Beleidskader

Aan deze prestatieafspraken liggen onder meer de volgende beleidskaders ten grondslag:

- Woningwet en Wet Ruimtelijke Ordening
- Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015
- Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg
- Woonvisie gemeente Gennepe*
- Ondernemingsplan Destion 2013 - 2017 "Meer... minder!?"
- Samenwerkingsovereenkomst Destion – Huurdersraad Destion (9 juni 2009)

* Deze wordt in 2017 vastgesteld.

2.2 Woonvisie gemeente Gennepe

De gemeenten in Noord-Limburg hebben in 2015 samen met marktpartijen een Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg opgesteld. Een belangrijk onderwerp in deze visie is het terugbrengen van de plancapaciteit. Deze visie is in het voorjaar 2016 vastgesteld. Op basis van deze visie stelt de gemeente een eigen woonvisie op. Tot die tijd en vooruitlopend erop, hebben partijen afgesproken prestatieafspraken te maken op basis van de regionale visie. Zodra de lokale woonvisie gereed is kan deze in de volgende jaarcyclus meegenomen worden in de prestatie afspraken.

2.3 Streefbeeld

De gemeente, huurdersraad en Destion streven samen met andere ontwikkelende partijen naar een verantwoorde en evenwichtige woningvoorraad 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, 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.

Randvoorwaarden hierbij zijn: het kwalitatief op peil houden van de bestaande woningvoorraad, betaalbaarheid van de sociale huurwoningen, leefbaarheid en duurzaamheid van kernen, woonomgevingen en huurwoningen.

2.4 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 en 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 multifunctionele woningen. Deze maatregelen moeten passen binnen de strategische woningportefeuille van Destion en de (nader uit te werken) lokale woonvisie. Vooralnog houden we nog rekening met de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

2.5 Onderlinge verantwoordelijkheden en posities

- 2.5.1 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.
- 2.5.2 De gemeente behartigt het algemeen collectieve belang.
- 2.5.3 De gemeente is primair verantwoordelijk voor het ruimtelijke ordeningsbeleid en woonbeleid en de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. En neemt een proactieve en/of bemiddelende rol in het beschikbaar krijgen van bouwlocaties.
- 2.5.4 De Huurdersraad behartigt het algemeen belang van de huurders en woningzoekenden van Destion. Zij hebben bijzonder aandacht voor de betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid van de woningen.
- 2.5.5 Destion is overeenkomstig de Woningwet verplicht zich in te zetten voor haar kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen.
- 2.5.6 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.

2.6 Procesafspraken

In bijlage 1 is schematisch weergegeven hoe het proces rondom de prestatie afspraken verloopt. Het bespreken van de prestatie afspraken wordt geïntegreerd in de halfjaarlijkse bestuurlijke overleggen.

3 Woningvoorraad en opgave

3.1 Woningvoorraad sociale woningbouw

De totale woningmarkt in de gemeente bestaat uit 7.199 woningen. Woningcorporatie Mooiland heeft in de gemeente 1.272 huurwoningen. Destion heeft er 483. Het aandeel woningen van Destion komt daarmee uit op 7 % van het totaal aantal woningen in de gemeente (bron: Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg, 2015). De woningen van Destion zijn naar prijs en woningtype over de kernen verdeeld zoals in onderstaande tabellen is aangegeven.

Woningvoorraad gemeente Gennep naar prijsklasse per 1 juli 2016*

Kern / huurprijsklasse in €	< 409,92	409,92-586,68	586,69-628,76	> 628,77	Totaal
Heijen	13	77	27	0	117
Milsbeek	3	138	4	0	145
Ven-Zelderheide	1	29	3	0	33
Ottersum	8	124	9	23	164
Gennep	0	14	4	10	28
Totaal absoluut	25	382	47	33	487
Totaal relatief	5,1%	78,4%	9,7%	6,8%	100%

* exclusief groepswoningen Dichterbij

Woningvoorraad Destion in de gemeente Gennep per kern en type 1 januari 2016*

Kern/woningtype	Gezinswoning	Gezinsapp.	Seniorenwoning	Seniorenapp.	HAT-app.**	HATwoning	Woonwagen	Totaal
Heijen	80	0	32	0	0	5	0	117
Gennep	0	0	8	0	14	0	0	22
Milsbeek	92	0	40	0	14	0	0	146
Ven-Zelderheide	17	0	15	0	1	0	0	33
Ottersum	106	0	34	18	7	0	0	165
Totaal absoluut	295	0	129	18	36	5	0	483
Totaal relatief	61,1%	0%	26,7%	3,7%	7,5%	1,0%	0%	100%

*exclusief groepswoningen Dichterbij ** Huishoudends Alleenstaande en Tweepersoons

3.2 Woonopgave sociale woningbouw

Op grond van de voorspelde (autonome) demografische ontwikkelingen, zal de vraag naar gezinswoningen blijven afnemen. De komst van vluchtelingen zal daar – zoals het er nu uitziet - verandering in brengen en afhankelijk hiervan en het overheidsbeleid dat hierop wordt ontwikkeld, kan de behoefte en vraag naar gezinswoningen wijzigen. In deze prestatieafspraken worden ook de taakstellingen die gemeenten krijgen opgelegd jaarlijks besproken en zo mogelijk meegenomen.

Een andere ontwikkeling is dat gemeenten steeds meer verantwoordelijkheden krijgen op het gebied van welzijn en zorg. Gemeenten moeten in het kader van de Wmo goed gaan nadenken over welke woonvormen ze binnen de eigen gemeente willen en kunnen huisvesten. Beschermd wonen wordt nu nog regionaal opgepakt. De vraag is blijft dat zo? En wat betekent dat voor de woningvoorraad?

Voor de bestaande voorraad van Destion betekenen bovenstaande ontwikkelingen nog vele jaren een verdergaande transformatie waarbij het aandeel eengezinswoningen in de woningvoorraad zal afnemen en het aandeel multiwoningen zal toenemen.

Een *multiwoning* kenmerkt zich door het feit dat het voor meerdere (multi) doelgroepen geschikt is. De plattegrond bestaat uit woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer op de begane grond. Op de verdieping bevindt zich nog een multifunctionele, vrij indeelbare ruimte. Deze kan gebruikt worden als opslag, hobbykamer of tweede slaapkamer. Dit maakt de multiwoning geschikt voor de huisvesting van senioren, maar ook jongere een- en twee persoonshuishoudens en kleine gezinnen kunnen hier prima wonen.

Bij de bouw van nieuwe woningen zal Destion zich zoals gezegd vooral richten op de bouw van multiwoningen. Dit bevordert ook de doorstroming van de woningmarkt waardoor andere doelgroepen – zoals starters – passende kansen voor een gezinswoning krijgen. Als blijkt dat de gewenste doorstroming niet tot voldoende kansen voor starters op de woningmarkt leidt, dan zal door de gemeente en Destion in onderling overleg worden bezien op welke wijze invulling kan worden gegeven aan de woonbehoefte. In 2017 stelt de gemeente een lokale woonvisie op. In de volgende cyclus zal bekeken worden of bijstellen van bovengenoemde transformatie opgave noodzakelijk is.

4 Nieuwbouw van sociale huurwoningen

4.1 Nieuwbouw opgave Destion

Destion bouwt alleen nog sociale huurwoningen. In 2016 zal Destion starten met de bouw van een 'Thomashuis' met negen eenheden in Gennep en vier multiwoningen met een huiskamer voor ouderen en 2 appartementen in Milsbeek. Deze worden in 2017 opgeleverd.

Bouwplannen

Kern	2017	2018	2019	2020	2021
Gennep	9				
Milsbeek	6				
Totaal gemeente	15				

Naast bovenstaande bouwplannen heeft Destion meer ambities om de woningvoorraad op peil te houden en klaar te maken voor de toekomst. Deze zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Ambitieplannen

Kern	2017	2018	2019	2020	2021
Gennep			10		
Heijen		13			
Totaal gemeente		13	10		

4.2 Verkoop van bestaande huurwoningen

Om de noodzakelijke transformatie van haar woningvoorraad te realiseren, biedt Destion sociale gezinshuurwoningen te koop aan. Het ministerie heeft op 15 januari 2010 toestemming gegeven voor de verkoop van 553 bestaande huurwoningen en na zienswijze door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), ontheffing verleend voor het zogenaamde 90% criterium.

De te verkopen woningen zijn geselecteerd op basis van onderstaande criteria:

- alle woningen die voor 1961 zijn gebouwd
- 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

Op basis van deze goedkeuring zijn in de gemeente Gennep nog 98 sociale huurwoningen gelabeld voor de sociale koop. In welke tijdstermijn deze verkocht worden is afhankelijk van de zittende huurder (aankoopverzoek) of het beschikbaar komen van de woning (huuropzegging). De sociale koopwoningen worden aangeboden volgens de constructie "Slimmer kopen" met kortingen tot 30%.

In de gemeente Gennep zijn, sinds het invoeren van het verkoopbeleid in 2009, 64 woningen verkocht. Een overzicht van de verkochte woningen per jaar per dorp is weergegeven in bijlage 2. Ongeveer de helft van de kopers bestaat uit zittende huurders die hun eigen woning hebben gekocht. De overige woningen zijn verkocht aan starters op de sociale koopwoningmarkt. Deze starters komen ofwel uit een inwonende situatie ofwel uit een huursituatie. Ze zijn woningzoekende die, vanwege het inkomen (>€ 35.739) bij Destion niet (meer) terecht kunnen. Anderzijds kunnen ze, ook vanwege het inkomen, niet terecht op de reguliere koopwoningmarkt. Het inkomen is te laag om een hypotheek te krijgen.

- 4.2.1 Destion zet een monitoring op voor Gemeente en Huurdersraad, waarin ze aangeeft hoeveel woningen er verkocht zijn en aan wie. Van de kopers wordt (geanonimiseerde) kwalitatieve informatie uitgewisseld, zoals herkomst en voormalige woonsituatie. Deze monitor wordt twee keer per jaar besproken, zowel bij de evaluatie en als de vaststelling bij de prestatieafspraken.
- 4.2.2 Het aantal te verkopen woningen voor 2017 en 2018 is op voorhand niet vast te leggen in deze prestatieafspraken. Dit is afhankelijk van de koopbehoefte en -mogelijkheid van de zittende huurder en het aantal vrijkomende woningen die gelabeld zijn voor de verkoop.
- 4.2.3 Ook de woningbehoefte in de sociale huursector speelt mee in de afweging om woningen te verkopen. De op te stellen lokale woonvisie vormt een bouwsteen bij het bepalen van deze woningbehoefte in de sociale huursector. Uitgangspunt is dat de sociale huursector op peil blijft. Een overzicht van gerealiseerde en verkochte woningen in de periode 2009-2015 is toegevoegd in bijlage 3.
- 4.2.4 Voor huurders van Destion zijn de woningen te koop met een extra korting op de getaxeerde marktwaarde waarbij de hoogte van de korting afhankelijk is van de duur dat men huurder bij Destion (en diens rechtsvoorgangers) is. Aan de verkoop van deze woningen is wel een antispeculatiebeding met een werkingsduur van 5 jaar verbonden.
- 4.2.5 Een woning die na 6 maanden niet verkocht is, neemt Destion weer terug in de verhuur.

4.3 Sloop/herstructurering/vernieuwing

Het woningbezit van Destion binnen het grondgebied van de gemeente varieert in bouwjaren. Door alle ingrepen afgelopen jaren vraagt dit niet om sloop of herstructurering. Niettemin zal vanuit de lokale woonvisie die aan de woonopgave van Destion ten grondslag ligt, op langere termijn de behoefte aan een ontwikkeling van wijk- of straatgebonden plannen ontstaan.

Op dit moment hebben we geen sloopprojecten gepland. Nieuwe initiatieven op het gebied van sloop en vernieuwing zullen tijdig binnen de strategische periode worden besproken met de gemeente en Huurdersraad.

4.4 Grondposities

Destion neemt geen nieuwe grondposities meer in voor sociale woningbouw, waar nog een bestemmingsplanwijziging moet plaatsvinden. Bestaande grondposities worden ontwikkeld of verkocht.

4.5 Rol gemeente

Gemeente en Destion zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het kwalitatief en kwantitatief op peil houden van de sociale huurwoningvoorraad. Daarvoor is het noodzakelijk dat het realiseren van met name multiwoningen wordt voortgezet. In het kader daarvan spreken gemeente, Destion en Huurdersraad het volgende af:

- 4.5.1 Destion wordt waar mogelijk in een vroegtijdig stadium betrokken bij de ontwikkeling en herziening van bestemmingsplannen en ontwikkelingslocaties. Het meest hiervoor in aanmerking komende overlegmoment vormt het periodieke bestuurlijke overleg tussen Destion en de gemeente, maar ook maatwerk projectoverleg is een mogelijkheid.
- 4.5.2 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 aan Destion ten behoeve van sociale woningbouw, deze bouw- én woonrijp en tegen zodanige grondprijzen aan Destion verkopen dat binnen de gezamenlijke geformuleerde betaalbaarheidsdoelstelling de projecten uitvoerbaar zijn, rekening houdend met het vigerende grondbeleid. Bouwrijp betekent: de grond is vrij van obstakels en de grond schoon. Woonrijp is het afwerken van openbare delen van een bouwterrein voor uiteindelijk gebruik. Het betreft het aanbrengen van voorzieningen op of in het maaiveld. Denk hierbij aan toegangswegen openbare verlichting of openbaar groen.

5 Betaalbaarheid

5.1 Daeb voorraad

Destion is gehouden aan de regels in de Woningwet rondom Diensten van Algemeen en Economisch Belang (DAEB). De Daeb voorraad betreft alle huurwoningen met een maximale huurprijs van € 710,69 (prijsspeil 2016). De woningvoorraad van Destion bevindt zich voor 98% onder deze grens.

- 5.1.1 Destion garandeert dat 75% van haar woningvoorraad in de gemeente zal blijven behoren tot het segment 'betaalbaar' (prijsspeil 2016 tot € 586,69).
- 5.1.2 Destion houdt zich aan de wettelijke regels van passend toewijzen. Dit betekent dat 95% van de toewijzingen we 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 kunnen huren met een huurprijs tot € 586,69.
- 5.1.3 Destion houdt zich ook aan de Europese beschikking. Dit houdt in dat 80% van de woning wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot €35.739, 10% aan de categorie tot €39.874 en 10% met een hoger inkomen. Destion hanteert een bovengrens bij deze laatste categorie van € 45.717 (prijsspeil 2016).
- 5.1.4 De vrije toewijzingsruimte is voorbehouden aan senioren (65+ ers) en wordt gespreid over het jaar ingezet.

5.2 Niet-daeb voorraad

Destion realiseert geen niet-daeb woningen. Destion heeft in de gemeente geen niet-daeb woningen in beheer. Destion realiseert geen nieuwe koopwoningen meer. En onderneemt geen niet-daeb activiteiten meer.

6. Huisvesting specifieke doelgroepen

6.1 Toewijzingssysteem

Het woonruimteverdeelsysteem is een combinatie van een distributie- en aanbodmodel. Reguliere woningzoekenden kunnen zich kosteloos inschrijven voor het hele werkgebied van Destion. De toewijzingscriteria zijn heel eenvoudig en voor iedereen gelijk. De inschrijftijd is leidend. Voor seniorenwoningen wordt standaard voorrang verleend aan mensen van 65 jaar of ouder. Daarnaast is maatwerk mogelijk waar nodig.

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.

- 6.1.1 Partijen onderschrijven dat de toewijzingsmethode van Destion het doel van deze prestatieafspraken dient, namelijk: het creëren van een evenwichtige verdeling van woningen.

6.2 Wonen met zorg

De samenstelling van de bevolking verandert drastisch door de toenemende vergrijzing. Daarnaast heeft de extramuralisering in de gezondheidssector geleid tot een grotere vraag naar zelfstandige woonruimten in de vorm van clusterwoningen. Ook het rijks- en provinciale beleid is gericht op de vermaatschappelijking en extramuralisering van de zorg. Het rijk en de provincie zien hierin een grote rol weggelegd voor de gemeenten. Deze rol wordt geformaliseerd met de invoering van de Wet maatschappelijk ondersteuning (Wmo). Met deze wet maakt het rijk de gemeenten verantwoordelijk voor de ondersteuning van de kwetsbare burgers binnen de gemeente. Dit geldt ook voor burgers die 'beschermd' moeten wonen. Het doel is om tot een afgestemd aanbod van wonen, welzijn en zorg te komen.

- 6.2.1 De bestaande woningvoorraad van Destion bestaat merendeels uit grondgebonden eengezinswoningen. Deze woningen zijn veelal niet geschikt om ze in nultredenwoningen te wijzigen. Woningplattegronden voldoen niet en de grondkavels zijn veelal te groot.
- 6.2.2 Destion neemt de verantwoordelijkheid voor het planmatig onderhoud aan de buitenzijde van de woning als het gaat een aangepaste woning in het kader van de Wmo. En de gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud aan de aangebrachte voorziening zelf.
- 6.2.3 Woningen waarbij ingrijpende medische aanpassingen op grond van de Wmo-regelgeving zijn aangebracht, worden bij mutatie in eerste instantie uitsluitend toegewezen aan 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.
- 6.2.4 Destion hanteert bij de nieuwbouw van de zogenaamde multiwoningen het criterium van rollator toegankelijkheid. Dit om de toegankelijkheid van senioren te waarborgen.
- 6.2.5 Voor nieuwbouwwoningen die worden toegewezen aan kandidaten welke door middel van een medische urgentie-indicatie een gelijkvloerse multiwoning, 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.
- 6.2.6 De gemeente draagt (onder andere vanuit de Wmo) zorg voor ondersteuning en begeleiding van specifieke, kwetsbare en minder zelfredzame doelgroepen. Gemeente neemt het initiatief om samen met Destion, Huurdersraad, zorgpartijen en particulieren te komen tot afspraken over het huisvesten van deze doelgroepen.

- 6.2.7 Destion draagt ook zorg voor de huisvesting van met name mensen met een beperking in reguliere gezinswoningen en speciaal daarvoor gerealiseerde nieuwbouwwoningen; dit geschiedt in goed overleg met zowel zorgvragers als zorgaanbieders.
- 6.2.8 Destion en de gemeente voeren overleg en maken afspraken binnen het kader van het Programmaplan Ontmoeten, Meedoen en Ondersteunen, over het bevorderen van sociale samenhang en leefbaarheid in wijken en buurten.

6.3 Asielzoekers en statushouders

Naast de verantwoordelijkheid van de gemeente erkent Destion de eigen verantwoordelijkheid voor de realisatie van de gemeentelijke taakstelling in de huisvesting van statushouders in bestaande woningen.

Ze maakt daarover afspraken met de gemeente, welke afspraken zijn afgestemd op die de tussen de provincie Limburg en de gemeenten in regio Noord-Limburg. In het huisvesten van asielzoekers neemt Destion geen actieve rol in.

- 6.3.1 Destion biedt in dit verband in al haar kernen bepaalde geschikte woningen (geen seniorenwoningen) aan de gemeente aan, zodra er via het COA kandidaten zijn gekoppeld aan de gemeente. Over de omvang van het aantal toewijzingen (taakstelling) wordt tussen Destion en gemeente regelmatig overleg gepleegd. Destion spant zich maximaal in om 1/3 van de reguliere taakstelling in te vullen.
- 6.3.2 Gemeente neemt het initiatief om particuliere huiseigenaren te betrekken bij deze opgave. Destion is bereid conform de Beleidsregel van de Minister voor Wonen en Rijksdienst (27 november 2015, Experiment Huisvesting Statushouders, 30 november 2015) het verhuurmanagement te leveren voor zelfstandige woningen.

6.4 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.

- 6.4.1 Destion neemt het verhuisadvies over en beschouwt de woningzoekende als medisch urgent. Ze stelt binnen 3 maanden een geschikte woning ter beschikking.
- 6.4.2 Destion hanteert hierbij in principe de inkomensgrenzen van passend toewijzen. Met een woningzoekende die medisch urgent is en een inkomen heeft hoger dan € 45.717 en/of een vermogen heeft van meer dan € 25.000 (een persoon) of € 50.000 (fiscale partner) treedt de gemeente samen met Destion in overleg over alternatieven.

6.5 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).

6.6 Woningontruimingen

Destion stelt zich ten doel om woningontruimingen als gevolg van betalingsachterstanden te voorkomen. Kritieke situaties worden besproken met de betrokkenen in het ketenoverstijgend netwerk overleg. Ondanks de inspanningen van Destion kan het toch tot ontbinding van de huurovereenkomst komen. In dat geval zijn de volgende afspraken van toepassing.

- 6.6.1 Gemeente en Destion hebben over en weer een signaalfunctie. Ze spannen zich maximaal in om woningontruimingen te voorkomen. De volgende procesafspraken is gemaakt:
- Met goedkeuring van de huurder informeert Destion in een vroegtijdig stadium de gemeentelijke schuldhulpverlening over eventuele schulden die ontstaan.

Destion mailt de naam en het adres van de huurder aan schuldhulpverlening en neemt de huurder mee in deze mailwisseling.

- De gemeentelijke schuldhulpverlening laat, met instemming van cliënt, aan Destion weten welke cliënten zich hebben gemeld. Dit zijn in beginsel alleen cliënten waarvan schuldhulpverlening te weten is gekomen dat ze een huurschuld bij Destion hebben.

6.6.2 Destion heeft afspraken gemaakt met de thuisadministratie van Synthese en de Papieren Brigade om mensen in een vroegtijdig stadium te wijzen op mogelijkheden van ondersteuning bij het op orde brengen van de financiën.

7 Kwaliteit en duurzaamheid

7.1 Onderhoud van bestaande huurwoningen

Voor de planperiode 2016-2021 staan geen groot onderhouds- of renovatieprojecten gepland. Destion voert het reguliere planmatig onderhoud uit bij al haar woningen en maatschappelijk vastgoed. Hiervoor zijn de volgende bedragen begroot:

Gennep	2017	2018	2019	2020	2021
Woningen	€ 276.281,00	€ 538.926,00	€ 107.330,00	€ 360.923,00	€ 906.355,00
Overige gebouwen	€ 5.508,00	€ 5.004,00	€ 5.508,00	€ 5.004,00	€ 6.244,00

Ook de woningen die op de nominatie staan om verkocht te worden, neemt Destion mee in dit onderhoud. Dit laatste om de redenen dat het onbekend is hoe lang de huurder hier nog woont en een toekomstige koper niet geconfronteerd wordt met hoge onderhoudskosten.

7.1.1 Destion voert planmatig onderhoud uit bij al haar woningen in de gemeente, ongeacht of de woning op de nominatie staat om verkocht te worden.

7.2 Duurzaamheid

Alle woningen van Destion zijn, voor waar het technisch mogelijk is, voorzien van dak-, gevel- en vloerisolatie. Het gemiddelde energielabel in de gemeente Gennep is energielabel B. Voor de middellange en lange termijn onderzoekt Destion de mogelijkheden om nog verdere stappen te zetten op het gebied van zonne-energie aan de woningen. Met dit gemiddelde energielabel voldoet Destion al aan de afspraken die gemaakt zijn in het Convenant Energiebesparing Huursector (2020). Op het gebied van duurzaamheid in de nieuwbouw houdt Destion zich aan de normen uit het Bouwbesluit. Hier wordt een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) waarde gevraagd van 0,4.

7.2.1 Destion houdt zich aan de landelijke afspraken op het gebied van duurzaamheid. En confirmeert zich aan de richtlijnen uit het Bouwbesluit voor nieuwbouw.

7.3 Asbestbeleid

Destion heeft in 2015 een basisinventarisatie op het gebied van asbest gemaakt. De inventarisatie geeft aan waar in de bouwkundige delen van de woning mogelijk asbest is verwerkt. Alle huurders in de gemeente zijn geïnformeerd over de eigen woning. Hiermee heeft Destion voldaan aan zijn informatieplicht. Voor het verwijderen van asbest houdt Destion zich aan de wet- en regelgeving vanuit de overheid. Binnen deze periode bestaat geen dwingende wetgeving ten aanzien van verwijderen.

7.3.1 Destion pakt verwijdering van asbest uit de woningen op als het onderdeel uitmaakt van onderhoudswerkzaamheden óf als het nodig is om besmetting te voorkomen.

7.4 Leefbaarheid/welzijn

De vitaliteit en leefbaarheid van met name de kleine kernen staat onder druk. Demografische ontwikkelingen zoals ontgroening in combinatie met vergrijzing, spelen in deze kleine kernen een grotere rol dan in de grotere kernen. De vitaliteit en leefbaarheid van de kernen beschouwen gemeente en Destion als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Daarom wil

Destion ook bijdragen aan de leefbaarheid van deze kernen. Onder de huidige omstandigheden is het een utopie om te veronderstellen dat het voorzieningenniveau in de toekomst in alle kleine kernen op het huidige peil gewaarborgd blijft. Samen met de gemeente en andere belangenhouders zal Destion zich inzetten voor het behoud van een voldoende voorzieningenniveau dat dienstig is aan de leefbaarheid van de kern.

- 7.4.1 Destion houdt zich aan de afgesproken leefbaarheidsbijdrage genoemd in de Woningwet. Per woning geeft ze maximaal € 125 per jaar per verhuureenheid uit.
- 7.4.2 Destion geeft dit bedrag uit aan: de zorgplicht ten aanzien van het woongenot van de huurder (bestrijding overlast), woonmaatschappelijk werk (bijvoorbeeld oplossen multiprobleem situaties, aanstellen huismeester) en/of verbetering van de woonomgeving in de directe nabijheid van eigen woningen.

7.5 Overlast en drugs

Diverse partijen in de regio Noord-Limburg, waaronder de politie, woningcorporaties, gemeenten en provincie, streven er samen naar de overlast en de maatschappelijke problematiek die samenhangt met illegale hennepcultuur terug te dringen. In het Hennepconvenant Limburg 2012 zijn de inspanningsverplichtingen en te ondernemen acties die elke partij levert, vastgelegd. Overige overlastzaken, zoals verwaarlozing van de woning of woonomgeving en burenoverlast, wordt met de partners van het ketenoverstijgend netwerk overleg periodiek besproken.

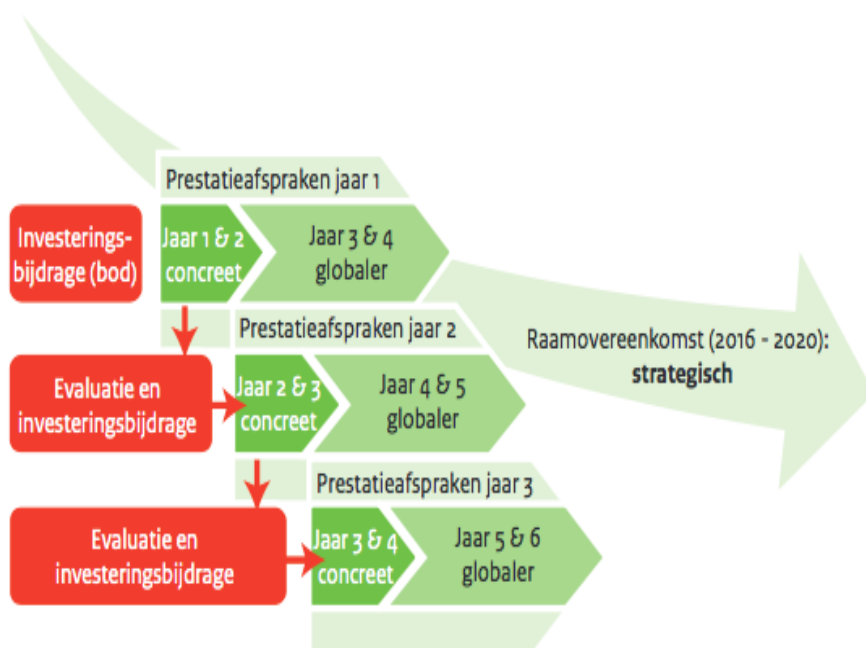
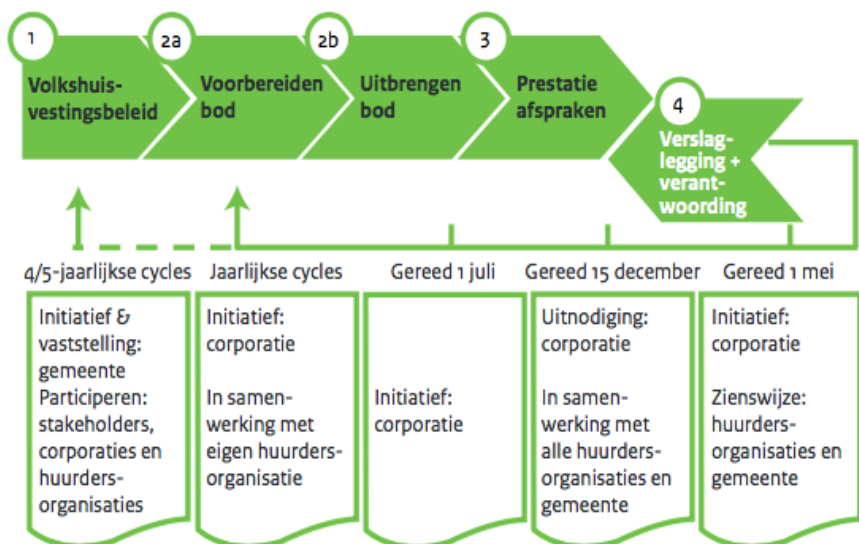
- 7.5.1 Destion houdt zich aan de afspraken binnen het gesloten Hennepconvenant 2012.
- 7.5.2 Destion neemt in eerste instantie zelf initiatief richting huurder bij overige overlast.
- 7.5.3 Indien nodig vindt overleg met partners van het ketenoverstijgend netwerkoeverleg plaats om overlast te voorkomen en/of gezamenlijk op te lossen.

8 Samenvatting

Afspraken 2017

Thema	Omschrijving	Wie verantwoordelijk	Te leveren prestatie
Nieuwbouw van sociale huurwoningen	Nieuwbouw Thomashuis in Gennep.	Nebuvast realisatie Destion exploitatie	Realisatie is gestart. Afbouw in 2017.
	Verkoop van de gelabelde sociale huurwoningen continueren.	Destion	Betaalbaar alternatief bieden voor voor de doelgroep. Investerings-ruimte voor toevoegen multiwoningen.
Betaalbaarheid van de woningen	75% van de woningvoorraad blijft betaalbaar, tot € 586,69.	Destion	Sociale huurwoningen betaalbaar houden voor de doelgroep.
	Geen nieuwe nieuwbouw koopprojecten meer opstarten.	Destion	Focus op beheer sociale huurwoningen.
Huisvesting van specifieke doelgroepen	Maximale inspanning huisvesten statushouders. Particuliere huiseigenaren benaderen. Verhuurmanagement zelfstandige woningen.	Destion levert voor 1/3 van het aandeel woningen aan voor zover passend en mogelijk. Gemeente benadert eigenaren van leegstaand particulier bezit. Destion verzorgt het verhuurmanagement .	1/3 van de reguliere statushouders huisvesten, die gekoppeld worden aan de gemeente Gennep.
	Samenwerken in probleemsituaties. Vroegtijdig signaleren.	Gemeente voor het organiseren van de overleggen. Destion om actief hier aan deel te nemen.	Welzijn van de huurder borgen. Huisuitzettingen voorkomen. Aanspraak op sociale budgetten verminderen.
Kwaliteit en duurzaamheid van de woningen	Uitgave circa € 285.000 aan planmatig onderhoud.	Destion	Woningen en maatschappelijk vastgoed op peil houden.

Bijlage 1 Schematisch overzicht proces prestatie afspraken



Bijlage 2 Overzicht verkochte woningen 2009-2016

DESTION TOTAAL				GEMEENTE BERGEN			
	Aankoop verzoek	Huur opzegging	Totaal		Aankoop verzoek	Huur opzegging	Totaal
2009	7		7				
2010	35	14	49	2010	13	7	20
2011	18	26	44	AFFERDEN LB	5	3	8
2012	4	22	26	NIEUW BERGEN LB	4	1	5
2013	7	17	24	SIEBENGEWALD	3	3	6
2014	3	14	17	WELL LB	1		1
2015	4	12	16	2011	7	17	24
2016	6	8	14	AFFERDEN LB	2	4	6
Eindtotaal	78	105	183	NIEUW BERGEN LB	1	6	7
				SIEBENGEWALD	3	2	5
				WELL LB	1	1	2
				WELLERLOOI		4	4
				2012		13	13
				AFFERDEN LB		1	1
				NIEUW BERGEN LB		4	4
				SIEBENGEWALD		4	4
				WELL LB		3	3
				WELLERLOOI		1	1
				2013	3	7	10
				AFFERDEN LB	2		2
				NIEUW BERGEN LB		4	4
				SIEBENGEWALD	1	2	3
				WELL LB		1	1
				2014		8	8
				AFFERDEN LB		4	4
				NIEUW BERGEN LB		1	1
				SIEBENGEWALD		2	2
				WELLERLOOI		1	1
				2015	2	7	9
				AFFERDEN LB	2	1	3
				NIEUW BERGEN LB		1	1
				SIEBENGEWALD		3	3
				WELL LB		1	1
				WELLERLOOI		1	1
				2016	2	2	4
				NIEUW BERGEN LB		1	1
				SIEBENGEWALD		1	1
				Eindtotaal	27	61	88

GEMEENTE GENNEP			
	Aankoop verzoek	Huur opzegging	Totaal
2009	3		3
MILSBEEK	1		1
OTTERSUM	2		2
2010	15	5	20
HEIJEN	1		1
MILSBEEK	9	4	13
OTTERSUM	5	1	6
2011	4	5	9
HEIJEN		1	1
MILSBEEK	3	2	5
OTTERSUM	1	2	3
2012	2	7	9
HEIJEN		2	2
MILSBEEK	2	1	3
OTTERSUM		4	4
2013	2	5	7
HEIJEN	2	3	5
MILSBEEK		1	1
VEN-ZELDERHEIDE		1	1
2014		4	4
HEIJEN		1	1
OTTERSUM		3	3
2015	1	3	4
MILSBEEK		1	1
OTTERSUM	1	2	3
2016	4	4	8
HEIJEN		1	1
MILSBEEK	2	1	3
OTTERSUM	1	2	3
VEN-ZELDERHEIDE	1		1
Eindtotaal	31	33	64

GEMEENTE MOOK EN MIDDELAAR			
	Aankoop verzoek	Huur opzegging	Totaal
2009	4		4
MOLENHOEK LB	1		1
MOOK	3		3
2010	7	2	9
MIDDELAAR	2		2
MOLENHOEK LB	3	1	4
MOOK	2	1	3
2011	7	4	11
MOLENHOEK LB	2	4	6
MOOK	5		5
2012	2	2	4
MOLENHOEK LB	2	2	4
2013	2	5	7
MIDDELAAR		1	1
MOLENHOEK LB	1	4	5
MOOK	1		1
2014	3	2	5
MOLENHOEK LB	2	1	3
MOOK	1	1	2
2015	1	2	3
MOLENHOEK LB	1		1
MOOK		2	2
2016		2	2
MOLENHOEK LB		1	1
MOOK		1	1
Eindtotaal	26	19	45

Bijlage 3 Overzicht gerealiseerde en verkochte woningen 2009-2015

Gemeente Bergen	Realisatie	Sloop	Verkoop	Totaal
2009		15		-15
2010	30		20	10
2011			24	-24
2012	16		13	3
2013			10	-10
2014	17	5	8	4
2015	21	5	9	7
2016	4		4	
Eindtotaal	88	-25	-88	-25

Gemeente Gennep	Realisatie	Sloop	Verkoop	Totaal
2009	16		3	13
2010			20	-20
2011			9	-9
2012	5		9	-4
2013			7	-7
2014			4	-4
2015			4	-4
2016	6		8	-2
Eindtotaal	27		-64	-37

Gemeente Mook en Middelaar	Realisatie	Sloop	Verkoop	Totaal
2009			4	-4
2010			9	-9
2011	5	4	11	-10
2012	12		4	8
2013	3		7	-4
2014	20		5	15
2015			3	-3
2016	9		2	7
Eindtotaal	49	-4	-45	0