

Prestatieafspraken 2019-2023

Gemeente Gennep

wij
geven
thuis





Inhoudsopgave

Prestatieafspraken 2019-2023	2
1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid	4
1.1 Huurbeleid	4
1.2 Woonruimteverdeling	6
1.3 Het voorkómen van huisuitzettingen	6
2 Nieuwbouw	7
2.1 Omvang van de voorraad huurwoningen in de sociale sector	7
3 Verkoop en liberalisatie	8
3.1 Onttrekkingen aan de sociale woningvoorraad (verkoop, sloop, liberalisatie)	8
4 Kwaliteit en duurzaamheid	9
4.1 Kwaliteitseisen bij nieuwbouw en renovatie	9
4.2 Verbetering energieprestaties bestaande voorraad huursector	10
4.3 Energiebewustwording bewoners	11
5 Huisvesting bijzondere doelgroepen	12
5.1 Inspelen op het scheiden van wonen en zorg	12
5.2 Huisvesten vergunninghouders	13
6 Leefbaarheid	14
6.1 Invloed bewoners op leefbaarheid	14
6.2 Veiligheid in wijken en buurten	15
7 Organisatie en samenwerking	16
7.1 Overlegstructuur	16
7.2 Looptijd en evaluatie van de afspraken	16
7.3 Bijzondere omstandigheden	16

Prestatieafspraken 2019-2023

In dit document, *Prestatieafspraken 2019-2023*, zijn de afspraken vastgelegd die de gemeente Gennep, woningcorporatie Mooiland en de Huurdersvereniging Gennep met elkaar hebben gemaakt. De afspraken gelden van 1 januari t/m 31 december 2019.

Thema's en opzet van de prestatieafspraken

Deze *Prestatieafspraken 2019* bevatten de tussen partijen gemaakte prestatieafspraken over de volgende thema's:

- 1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- 2 Nieuwbouw en aankoop
- 3 Verkoop en liberalisatie
- 4 Kwaliteit en duurzaamheid
- 5 Huisvesting bijzondere doelgroepen
- 6 Leefbaarheid en participatie
- 7 Organisatie en samenwerking

Deze thema's zijn door de gemeente Gennep, Mooiland en Huurdersvereniging Gennep nader uitgewerkt in prestatieafspraken geldend voor de komende periode. Er is voor gekozen om te werken met Kaderafspraken (die in principe meerjarig zijn) en –aansluitend bij de Woningwet 2015-jaarlijkse prestatieafspraken, geldend voor één jaar. De kaderafspraken en de jaarlijkse prestatieafspraken vormen tezamen het totaalpakket aan prestatieafspraken.

De positie van de partijen

Gemeente Gennep

De gemeente Gennep is primair verantwoordelijk voor het ruimtelijke ordeningsbeleid en woonbeleid, de beschikbaarheid van bouwlocaties en de inrichting en beheer van de openbare ruimte. Het opstellen van een woonbeleid is een publiekrechtelijke en eigenstandige verantwoordelijkheid van de gemeente. Op dit moment is er een Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg die geldt als kader voor het lokale woonbeleid. De lokale woonvisie is de basis voor het maken van prestatieafspraken.

Mooiland

Mooiland wil graag een woningcorporatie zijn zoals de samenleving die wil zien: een corporatie die een betaalbaar, kwalitatief goed en energiezuinig thuis geeft aan mensen die daar niet zelf in kunnen voorzien. En een corporatie die herkenbaar, aanspreekbaar en bereikbaar is voor huurders en samenwerkingspartners. Die weet wat er speelt en oog heeft voor prettig wonen in de wijk en voor sociale vraagstukken.

Huurdersvereniging Gennep

Voor en door huurders. Huurdersvereniging Gennep (HVG) behartigt de belangen van en is vraagbaak voor de huurders van Mooiland in de gemeente Gennep. Ook zijn zij een overlegpartner en klankbord voor Mooiland. De vereniging is een onafhankelijke organisatie die nauw betrokken is bij projecten, wijkscouwen en leefbaarheidsplannen. Ook maakt de HVG zich sterk voor voldoende betaalbare, kwalitatieve goede, energiezuinige, duurzame woningen in leefbare straten en buurten. Dat kan de HVG niet alleen, daarom werken ze samen met Mooiland, de gemeente, wijkraden, bewonerscommissies en bovenal met huurders.

Destion

In overige de kernen van Gennep verzorgt Destion het aanbod in de sociale huurwoningen.

Wet- en regelgeving

In de Woningwet 2015 (Herzieningswet Toegelaten Instellingen) ligt een aantal regels vast waaraan door de gemeente en de corporaties moet worden voldaan. Omdat dit wettelijke verplichtingen zijn, is ervoor gekozen om hierover geen extra prestatieafspraken vast te leggen.

Leeswijzer

Daar waar er 'we' of 'partijen' benoemd staat in deze afspraken worden bedoeld: gemeente Gennep, Mooiland en Huurdersvereniging Gennep.

1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Ambitie

Een betaalbare huurwoning is voor veel mensen van groot belang. De gemeente, Mooiland en de Huurdersvereniging Gennep willen de invloed die zij hebben om woonlasten beheersbaar te houden, zo doelmatig mogelijk benutten. Op het moment dat een huishouden in de knel dreigt te komen, is alle inzet gericht op het voorkómen van huisuitzetting.

Doelen

- Voldoende huurwoningen beschikbaar voor huishoudens van de primaire en secundaire doelgroep (inkomens tot € 38.035, peildatum 2019) en lage middeninkomens (inkomens tot en met € 42.436, prijspeil 2019).
- Voorkomen escalatie van financiële problemen als gevolg van huurachterstanden.
- Waarborgen passende huisvesting voor specifieke doelgroepen.
- Mooiland kan de woonlasten van huurders direct beïnvloeden via het huurbeleid, de jaarlijkse huurverhoging, servicekostenbeleid en energetische maatregelen waarmee de energielasten worden verlaagd.

1.1 Huurbeleid

Betaalbare woonlasten, voldoende beschikbare huurwoningen én goede slaagkansen in het vinden van een betaalbare huurwoning voor mensen met een lager inkomen

In onderstaande tabel staat een overzicht van de huurwoningen op basis van de actuele huren en streefhuren (peildatum: 30-06-2018).

Huurprijs en betaalbaarheid	Gemeente Gennep (In totaal 1.256 eenheden)			
Gemiddelde huurprijs (actuele huur)	€ 519,83			
Categorieën passendheidstoets (subsidiabele huur 2018):	Actuele huur per 31-12-'17	Actuele huur per 01-07-'18	Streefhuur per 1-07-'18	Streefhuur in NOB + Gennep (Excl. Den Bosch)
t/m € 424,44	17,3%	18,2%	14,6%	8%
€ 424,44 t/m € 607,46	52,8%	54,2%	53,5%	63%
€ 607,46 t/m € 651,03	12,6%	15,0%	14,1%	13%
€ 651,03 t/m € 720,42	11,9%	6,9%	13,1%	15%
>€ 720,42	5,5%	5,6%	4,8%	1%

De woningvoorraad is als volgt opgebouwd (peildatum 31-12-2017):

Opbouw woningvoorraad	
Aantal grondgebonden nultreden	95
Aantal grondgebonden niet nultreden	682
Aantal appartementen nultreden	326
Aantal appartementen niet nultreden	157

Kaderafpraak:

- 1.1.1 Mooiland zorgt er voor dat minimaal 80% van haar woningen een streefhuur hebben lager dan € 651 (prijspeil 2019) om daarmee (ook) beschikbaar te zijn voor huishoudens met recht op huurtoeslag. Ook stelt Mooiland zich tot doel ten minste 68% van de woningportefeuille onder de € 607,- (prijspeil 2019) te houden.
- 1.1.2 Mooiland stelt in het eerste kwartaal van 2019 in overleg met haar huurderskoepel de jaarlijkse huurverhoging vast binnen de kaders die de minister van BZK stelt. Betaalbaarheid blijft daarin het leidende principe.

Acties:

- 1.1.3 Mooiland heeft als doel om de slaagkansen van de doelgroepen met een inkomen tot € 42.436,- (prijspeil 2019) op peil te houden. We monitoren dit sinds 1 september 2016 waardoor de meetperiode nog te kort is om betrouwbare conclusies te trekken. In 2019 zetten we het monitoren door en sturen wij waar nodig bij.
- 1.1.4 Mooiland onderzoekt en beoordeeld in 2019 het onderdeel van de woningportefeuille met een streefhuur boven de € 720. en treft zo nodig maatregelen voor een goede aansluiting de wensportefeuille.

1.2 Woonruimteverdeling

Kaderafspraken:

- 1.2.1 Mooiland wijst 80% van de woningen toe op basis van inschrijftijd en 20% via loting. Woningen die niet op deze manier worden verhuurd, biedt Mooiland aan via 'direct te huur'. In bijzondere situaties wijst Mooiland een woning direct toe. Bijvoorbeeld aan mensen die een aangepaste woning nodig hebben i.v.m. een lichamelijke of geestelijke beperking.
- 1.2.2 Mooiland laat de gemeente weten als er een woning vrijkomt met WMO-aanpassingen. Wanneer er een passende kandidaat is voor deze aangepaste woningen, wijst Mooiland deze direct toe.
- 1.2.3 Mooiland monitort jaarlijks de ontwikkeling van de voorraad, het aantal actief woningzoekenden en de slaagkansen van de doelgroep, om te borgen dat woningzoekenden binnen de woningmarkt aan bod (blijven) komen. Mocht het nodig zijn, dan kunnen we hiermee (beter) sturen op de beschikbaarheid van woningen.

1.3 Het voorkómen van huisuitzettingen

Door diverse omstandigheden kan het gebeuren dat huurders niet op tijd hun huur betalen. Het monitoren van achterstanden en het zo snel mogelijk aangaan van de dialoog met huurders over huurachterstanden, zijn van groot belang bij het voorkomen en/of verhelpen van achterstanden.

Kaderafspraken:

- 1.3.1 Om achterstanden (en problemen) te voorkomen zoekt Mooiland telefonisch contact met de huurder zodra blijkt dat deze niet aan zijn/haar verplichtingen heeft voldaan. Daarnaast bezoekt de wijkconsulent huurders, met een huurachterstand langer dan twee maanden, persoonlijk
- 1.3.2 Het minimabeleid van de gemeente biedt voorzieningen aan mensen met een laag inkomen; denk hierbij aan een collectieve zorgverzekering, stichting leergeld, jeugdfonds sport en cultuur, kwijtschelding belastingen en hulp op het gebied van (het op orde krijgen) van financiën.

Acties:

- 1.3.3 We evalueren jaarlijks de effectiviteit van de preventieve maatregelen ter voorkoming van huisuitzetting.
- 1.3.4 De gemeente zorgt voor actualisatie van de samenwerkingsovereenkomst voor schulddienstverlening.
- 1.3.5 Het contact en de samenwerking tussen Mooiland en de voedselbank is geïntensiveerd. Wanneer een bewoner daar behoefte aan heeft, verwijst de wijkconsulent bewoners proactief door.

2 Nieuwbouw

Ambitie

Er is weinig ruimte voor nieuwbouw. Door samen te sturen op kwaliteit creëren wij een gezonde woningmarkt waarbij het woningaanbod zowel kwantitatief als kwalitatief aansluit op de woningbehoefte.

Doelen

- De gemeente houdt bestaande woningbouwplannen op basis van het lokaal afwegingskader tegen het licht.
- Toevoegen van kwaliteit aan de woningbouwprogrammering. Er is behoefte aan gestapelde woningen, senioren- of multiwoningen.
- Mooiland kent alleen een kwalitatieve opgave, geen kwantitatieve opgave. De woningwet stelt dat een corporatie alleen in haar woningmarktregio woningen mag toevoegen. Gennepe valt buiten de woningmarktregio van Mooiland. Mooiland mag in Gennepe geen woningen toevoegen.

2.1 Omvang van de voorraad huurwoningen in de sociale sector

Kaderafspraken:

- 2.1.1 Het woningbezit van Mooiland in Gennepe bedraagt in totaal 1.256 huurwoningen (peildatum 31-12-2017). De verwachting is dat tot en met 2030 de omvang van de primaire en secundaire doelgroep per saldo afneemt (bron: woningmarktinformatie ABF 2017).
- 2.1.2 Mooiland voegt geen sociale huurwoningen toe aan de huidige voorraad (bijvoorbeeld door herstructurering gevolgd door verdichting, aankoop of nieuwbouw).
- 2.1.3 De gemeente gaat in gesprek met andere woningcorporaties die wel uit mogen bereiden binnen de woningmarktregio Limburg.

3 Verkoop en liberalisatie

Ambitie

Mooiland verkoopt in de kernregio Noordoost-Brabant/Genneep jaarlijks op beperkte schaal individuele huurwoningen die niet goed meer passen bij de gewenste woningportefeuille. Mooiland is er als sociale huisvester voor de wettelijke inkomensdoelgroep van corporaties. Er is geen ambitie om het aantal woningen met een huur boven € 710,68 (niet-DAEB) uit te breiden.

Doelen

- We beperken de verkoop om de huidige druk op de woningmarkt op te vangen. Mooiland heeft geen financiële reden om huurwoningen te verkopen, maar wil op termijn wel de niet-passende producten afstoten.
- Marktpartijen pakken een eventuele vraag naar uitbreiding van het niet-DAEB segment (huur boven € 720) op.

3.1 Onttrekkingen aan de sociale woningvoorraad (verkoop, sloop, liberalisatie)

Mooiland heeft een verkoopvijver bepaald. In deze zogenaamde verkoopvijver zitten woningen die Mooiland in de komende jaren van plan is aan te bieden voor (individuele) woningverkoop. Hieronder zijn de aantallen woningen in de verkoopvijver tot op viercijferig postcodeniveau voor uw gemeente weergegeven:

Postcode	Aantal woningen
6591	194
Waarvan 6591 SB/SC (Seringenstraat)	42
Totaal	194

Kaderafspraken:

3.1.1 We beperken de verkoop om de huidige druk op de woningmarkt op te vangen.

Acties:

- 3.1.2 Mooiland verkoopt in 2019 maximaal 5 woningen uit de verkoopvijver. We verkopen uitsluitend woningen in de Seringenstraat, In verband met het vergroten van de diversiteit tussen koop en huur.
- 3.1.3 We monitoren aan wie Mooiland de woningen verkoopt (doelgroep). Waar nodig sturen we bij (bijv. tijdelijk stopzetten verkoop) zodat er voldoende huurwoningen beschikbaar blijven voor de doelgroep.

4 Kwaliteit en duurzaamheid

Ambitie

Elke partij hecht waarde aan duurzaamheidsinvesteringen. Verduurzaming van een woning biedt comfortverbetering, maar heeft ook positieve gevolgen voor de betaalbaarheid van wonen. Ook zetten we in op bewustwording.

Doelen

- Goede afweging tussen kostprijs van investeringen en gevolgen voor de betaalbaarheid c.q. woonlasten van huurders.
- In 2026 hebben alle sociale huurwoningen minimaal label B. Dit is een extra ambitie van Mooiland bovenop de landelijke afspraak (gemiddeld B in 2020).
- Realiseren van Bijna Energieneutrale woningen (BENG) bij nieuwbouw of herstructurering.
- Gezamenlijke inzet rondom bewustwording van huurders.

4.1 Kwaliteitseisen bij nieuwbouw en renovatie

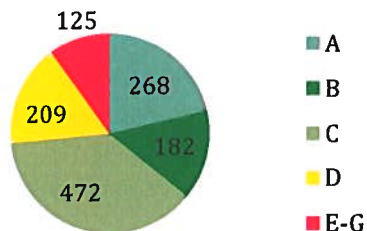
In de gemeente Gennep is beperkte ruimte voor nieuwbouw. Juist daarom is het van belang om de plancapaciteit duurzaam te benutten.

Kaderafspraken:

- 4.1.1 De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om via omgevingsvergunningen en belastingen verduurzaming te stimuleren.
- 4.1.2 Mooiland realiseert bij herstructurering (sloop-nieuwbouw) volgens een BENG aanpak. In 2019 zijn hier geen concrete plannen voor.

4.2 Verbetering energieprestaties bestaande voorraad huursector

In het figuur hieronder zijn de huidige energielabels van de huurwoningen weergegeven (peildatum 31-12-2017).



Kaderafspraken:

- 4.2.1 Mooiland brengt alle sociale huurwoningen naar minimaal label B in 2026. Maar richt zich steeds meer op het bereiken van de doelstellingen uit de 'Aedes routekaart'. Daarbij is een doelmatige investering in het bereiken van basiskwaliteit* belangrijker dan sturen op energielabels. Daar waar Mooiland aan de slag gaat met verduurzamen, verbetert Mooiland (waar mogelijk) ook de toegankelijkheid van de woning.
- 4.2.2 De ambitie van Mooiland op het gebied van duurzaamheid heeft ook effecten op de woonlasten voor onze huurders. Mooiland brengt zonder huurverhoging een woning naar basiskwaliteit.

Acties:

- 4.2.3 Mooiland onderzoekt welke maatregelen er bij renovaties mogelijk zijn om aardgasloze woningen of aardgasloos koken, klimaatadaptatie, circulariteit, afkoppelen HWA's (hemelwaterafvoer) en biodiversiteit vorm te geven. Waar mogelijk past Mooiland dit toe.
- 4.2.4 De gemeente stelt subsidie ter beschikking voor het afkoppelen van de hemelwater afvoer.
- 4.2.5 De gemeente betreft Mooiland wanneer zij klimaatadaptieve maatregelen neemt.

- 4.2.6 Mooiland voert onderstaand investeringsprogramma uit (zie tabel). De daadwerkelijke realisatie is afhankelijk van meerdere factoren zoals een langere voorbereidingstijd vanwege flora en fauna, huurdersdeelname en capaciteit.

**Basiskwaliteit = zonder huurverhoging: isoleren, ventileren, cv-installatie op orde en zonnepanelen aanbrengen.*

Opgave tot 2026 in de gemeente Gennep			806	
Investerings- en uitvoeringsprogramma			Oplevering	
Programma	plaats	Straat	2019	2020
Basiskwaliteit	GENNEP	Brugstraat	72	
Basiskwaliteit	GENNEP	Asterstraat, Langeweg	39	
Basiskwaliteit	GENNEP	Nieuwstraat	20	
Basiskwaliteit	GENNEP	Doelen, Maasstraat, Molenstraat, Oliestraat		7
Totaal			131	7

4.3 Energiebewustwording bewoners

We willen de bewustwording rondom duurzaamheid onder de burgers vergroten. Het animo voor verduurzaming onder particuliere woningeigenaren is gering. De gemeente wil investeringen bij deze groep stimuleren. Ook bewustwording bij huurders, medewerkers en belanghebbenden is nodig.

Kaderafspraken:

- 4.3.1 We zetten ons gezamenlijk in om de bewustwording van huurders rond verduurzaming en het eigen energieverbruik of 'stookgedrag' te verbeteren.
- 4.3.2 In de regio is een digitaal energieloket waar bezoekers met één muisklik bespaartips voor hun eigen situatie kunnen opvragen.

Actie

- 4.3.3 In het eerste trimester maken we samen een plan van welke middelen we hier voor gezamenlijke rekening kunnen inzetten. Denk bijvoorbeeld aan huisbaasje na renovatie van een woning. De gemeente is hierin actiehouders.

5 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Ambitie

De gemeente Gennep heeft zich altijd gekenmerkt door een sterk zorgkarakter. We willen dat alle inwoners van de gemeente goed wonen en goed kunnen blijven wonen, ook kwetsbare bewoners.

Doelen

- Langer zelfstandig wonen.
- Gedifferentieerd en levensloopbestendig woningaanbod.
- Ruimte voor nieuwe levensloopbestendig woonconcepten.

5.1 Inspelen op het scheiden van wonen en zorg

De extramuralisering, de uitstroom vanuit instellingen, begeleid wonen, beschermd wonen en maatschappelijke opvang is ook in de komende jaren gekoppeld aan een grote huisvestingsopgave. Dit vraagt om afstemming en samenwerking tussen gemeente, Mooiland en zorgaanbieders in het realiseren van alternatieve woonconcepten voor de bijzondere (zorg)doelgroepen.

Kaderafspraken:

- 5.1.1 De gemeente stuurt op de kwaliteit van de bestaande en toekomstige woningvoorraad. Dit doen zij in samenwerking met partners zoals woningcorporaties, makelaars, zorgpartijen en ontwikkelaars.
- 5.1.2 Mooiland vindt het belangrijk om de levensloopbestendigheid van haar woningvoorraad te onderzoeken. En te bezien welke mogelijkheden er zijn om bestaand bezit aan te passen. Dit zodat langer zelfstandig wonen in de eigen omgeving daadwerkelijk beter mogelijk wordt.
- 5.1.3 Mooiland stelt (nultreden)woningen die geschikt zijn voor senioren, al dan niet met een zorgvraag, ook beschikbaar voor de doelgroep. Hiervoor gebruikt Mooiland bij reguliere nultredenwoningen het label 'voorrang 60+'. En bij woningen dicht in de buurt van een zorginstelling gebruikt Mooiland het label 'seniorenplus' (indicatie 24-uurs zorg met Volledig Pakket Thuis). In de bijlage is een overzicht van deze woningen opgenomen.
- 5.1.4 Mooiland biedt gratis 'pluspunten' aan om aanpassingen zoals een verhoogd toilet, drempels in de woning verwijderen, kranen aanpassen etc. in de woning mogelijk te maken waardoor een huurder langer zelfstandig thuis kan wonen.

- 5.1.5 Mooiland verhuurt diverse woningen aan mensen die begeleiding krijgen vanuit welzijns- of zorgaanbieders. Deze woningen zijn niet specifiek gelabeld voor bepaalde doelgroepen. Ook wijst Mooiland per jaar maximaal 20 woningen (in het hele kernwerkgebied) toe aan mensen die vanuit begeleid zelfstandig wonen, beschermd wonen of (mogelijke) crisis in de thuissituatie doorstromen naar een eigen zelfstandige woning. Voorwaarde daarbij is dat er voor minimaal 1 jaar nog een indicatie van kracht is waardoor de betreffende bewoner nog begeleiding ontvangt.
- 5.1.6 De gemeente wil de samenwerking binnen het thema 'wonen en zorg' versterken. Zij neemt het initiatief om samen met corporaties, zorg- en welzijnsorganisatie inzicht te krijgen in de woonopgaven en -vragen van verschillende doelgroepen in relatie tot het huidige aanbod. Op basis van het inzicht in de vraag en het aanbod kunnen we een gezamenlijke planningsopgave voor Wonen met Zorg maken.
- 5.1.7 De gemeente Gennep kent een 'Molukse wijk'. Het betreft de woningen Puttershof 58 t/m 68, Eksterstraat 28 t/m 44 en Eksterstraat 29 t/m 35. Hier wijzen we woningen met voorrang toe aan de gemeenschap.
- Acties:
- 5.1.8 De gemeente maakt inzichtelijk wat de vraag is vanuit beschermd en begeleid wonen. Partijen bepalen in onderling overleg hoe deze aan deze vraag voldaan wordt en waar Mooiland binnen de bestaande woningvoorraad kan bijdragen. We maken hierover in 2019 gezamenlijke werkafspraken.
- 5.1.9 De gemeente stelt in 2019 in overleg met Mooiland een WMO convenant op.
- 5.1.10 In 2019 gaan gemeente met Mooiland, huurdersvereniging in overleg met de Molukse gemeenschap over de invulling van de voorrangregeling in de toekomst. De Gemeente is hier actiehouder.

5.2 Huisvesten vergunninghouders

Kaderafspraken:

- 5.2.1 De gemeente verdeelt de taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders over Mooiland en Destion naar ratio van de omvang van het woningbezit. Dit betekent voor Mooiland 2/3 van de totale taakstelling.
De taakstelling in de eerste helft van 2019 is 8 personen. Gezinshereniging telt hierin ook mee.
- 5.2.2 Mooiland en de gemeente blijven een voorrangregeling voor vergunninghouders hanteren. Hierover is een werkafpraak gemaakt, deze wordt jaarlijks geëvalueerd.
- 5.2.3 De gemeente blijft zich inspannen om – bij grote toename - ook in de private sector woonruimte te verwerven voor de huisvesting voor vergunninghouders. Als dit in de realisatie tot knelpunten leidt, gaat de gemeente het gesprek hierover aan met beide woningcorporaties.

6 Leefbaarheid

Ambitie

De gemeente, Mooiland en de Huurdersvereniging streven naar veilige en leefbare wijken en buurten. Ook in de komende jaren zetten we ons in om de leefbaarheid te verbeteren in de wijken waar deze onder druk staat. Het doel hiervan is het bevorderen van de woonkwaliteit.

Doelen

- Versterken van het sociaal netwerk in de kernen.
- Stimuleren van ontmoeting door voorzieningen en subsidies.
- Bandbreedte van het begrip leefbaarheid en de besteding van de financiële bijdrage die Mooiland mag leveren.

6.1 Invloed bewoners op leefbaarheid

Met de nieuwe woningwet is het terrein van leefbaarheid aangescherpt. Mooiland mag volgens de wet investeren op de thema's schoon, heel, veilig, kleinschalige infrastructuur en woonmaatschappelijk werk passend binnen het wettelijke maximum van € 126,25 (prijspeil 2017) per wooneenheid.

Kaderafspraken:

- 6.1.1 We zien het als onze gezamenlijke verantwoordelijkheid om wijken en buurten leefbaar te houden.
- 6.1.2 Mooiland vindt het belangrijk om zich te blijven inzetten op activiteiten die juist gericht zijn op sociale cohesie en burgerkracht. Waaronder: Organisatie van Burendag in wijken of kernen, huiskamerprojecten, sociale activiteiten voortvloeiend uit signalering in wijkvisies, kernteams, wijk- en dorpsraden, gezamenlijke aanpak van semiopenbare ruimten in nabijheid van woningcomplexen en inzet van buurtbudgetten voor eigen initiatieven bewoners (burgerkracht).

6.2 Veiligheid in wijken en buurten

Kaderafspraken:

- 6.2.1 Mooiland wijst huurders (waar nodig) op hun rechten en plichten. En treedt als goed verhuurder op in geval van overlastsituaties of criminele activiteiten.
- 6.2.2 Mooiland wil zichtbaar aanwezig zijn in wijken en buurten. De Wijkconsulent is de spin in het web en gaat duurzame relatie met huurders en maatschappelijke partners aan.
- 6.2.3 Mooiland participeert in relevante lokale netwerken. Waar nodig kan Mooiland de volgende middelen inzetten: Preventieve woonbegeleiding, Laatste kansbeleid en Buurtbemiddeling

Acties:

- 6.2.4 Op dit moment wordt het wijkplan Gennep zuid opgesteld. Op basis van het wijkplan worden uitvoeringsmaatregelen geformuleerd. Partijen spannen zich samen in hier een gelijkwaardige bijdrage in te leveren
- 6.2.5 Een van de maatregelen uit dit wijkplan is het onderzoek naar de realisatie van een pop up wijkpunt in een woning in de Seringenstraat. Vanuit deze woning werken diverse partners en ontvangen wij wijkbewoners met als doel samen met bewoners acties uitzetten om de wijk op korte en lange termijn leefbaarder en veiliger te maken.
- 6.2.6 Mooiland onderzoekt of zij samenwerking kan formaliseren van de vrijwillige inzet van vergunninghouders. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het samen met de bewoner opschonen van een tuin.
- 6.2.7 De Gemeente en Mooiland onderzoeken de mogelijkheden voor de realisatie van een ontmoetingsruimte voor de Wijk Gennep West. De gemeente stelt hiervoor een programma van eisen op.

7 Organisatie en samenwerking

Ambitie

De gemeente, Mooiland en de Huurdersvereniging Gennep willen met elkaar samenwerken in een partnerschap. Iedere partij geeft hier binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden richting aan. Bij een partnerschap is er sprake van wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid.

7.1 Overlegstructuur

- 7.1.1 Twee tot vier maal per jaar vindt er bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, Mooiland en de Huurdersvereniging over de (uitvoering van) de prestatieafspraken. In het voorjaar staan we stil bij de evaluatie en uitvoering van de afspraken die worden bijgestuurd indien nodig. In het najaar stellen we ook de jaarlijkse prestatieafspraken voor het komende jaar vast.
- 7.1.2 Het bestuurlijk overleg over de (uitvoering van) de prestatieafspraken wordt gezamenlijk op ambtelijk niveau voorbereid. Deze leden zijn belast met de monitoring van de uitvoering. Als het ambtelijk overleg een knelpunt signaleert, wordt dit knelpunt geagendeerd voor het bestuurlijke overleg zoals benoemd in 7.1.1.

7.2 Looptijd en evaluatie van de afspraken

- 7.2.1 Deze overeenkomst geldt vanaf 1 januari 2019 tot en met 31-12-2023.
- 7.2.2 Evaluatie van deze afspraken vindt plaats tijdens het voor- en najaarsoverleg. En geldt als opmaat naar het opstellen van de nieuwe prestatieafspraken voor 2020 en verder.
- 7.2.3 Tussentijdse bijstelling van de afspraken uit deze overeenkomst is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Deze overeenkomst wordt tussentijds beëindigd als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen.

7.3 Bijzondere omstandigheden

- 7.3.1 De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld. Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden.
- 7.3.2 Bij een eventueel geschil vindt er eerst ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Mocht dit ambtelijke overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden, dan kan bestuurlijk overleg plaatsvinden tussen de gemeente, Mooiland en de Huurdersvereniging Gennep. Op het moment dat ook bestuurlijk geen overeenstemming kan worden gevonden, wordt een traject van mediation gestart.

Aldus overeengekomen te Gennep op 5 december 2018

	Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gennep de heer P.J.H.M. de Koning, burgemeester
	Namens Corporatie Mooiland mevrouw A.J.P.M. Wilbers, bestuurder
	Namens Huurdersvereniging Gennep mevrouw M. Scholten, voorzitter

BIJLAGEN

Bijlage 1. Begrippen en definities

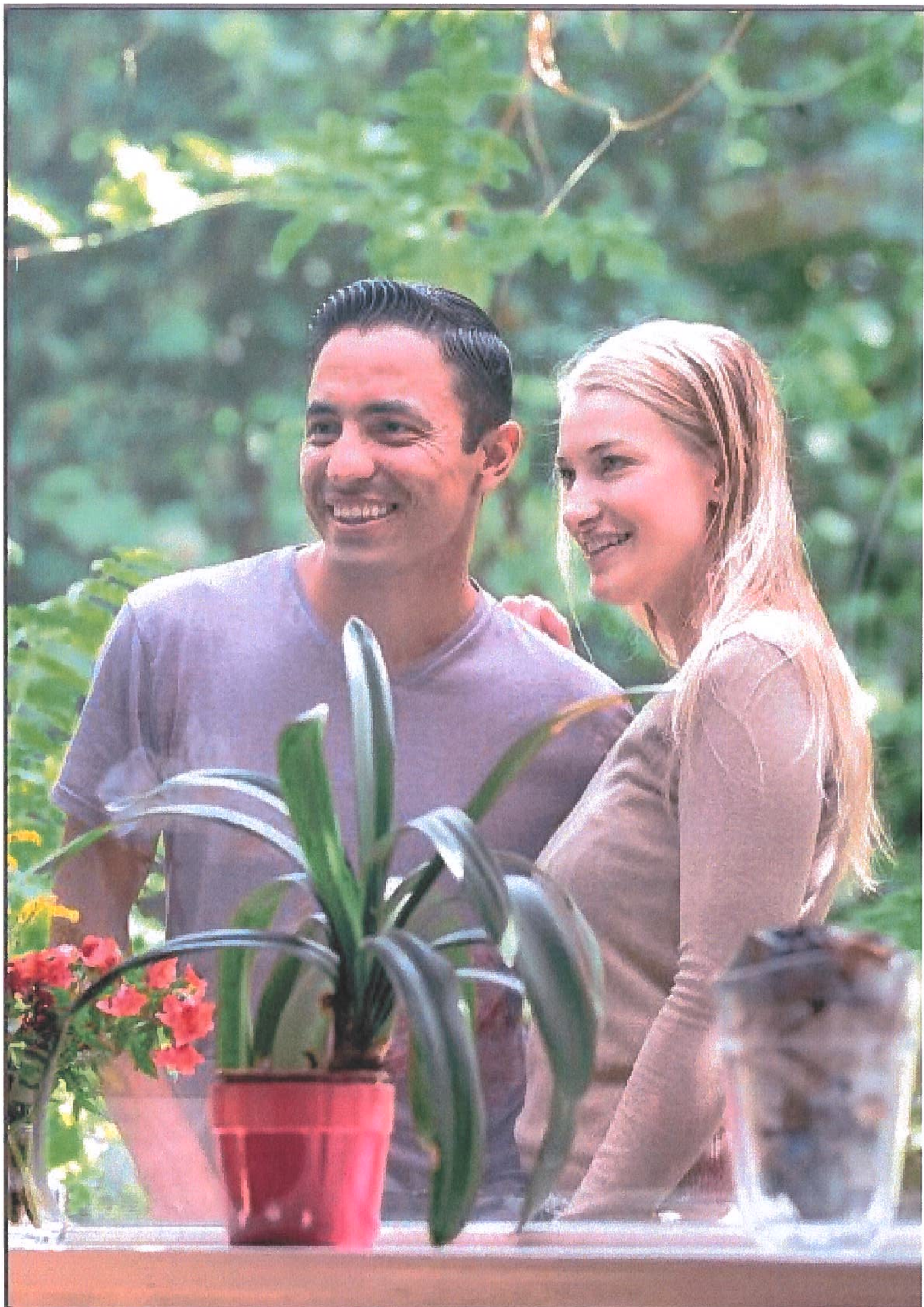
Begrip	Prijspeil 1/1/2019	Toelichting
Basishuur: • huishoudens jonger dan 65 jaar • oudere alleenstaanden • oudere meerpersoonshuishoudens	€ 228,62 € 226,80 € 224,99	De huur die huurtoeslagontvangers minimaal zelf moeten betalen
Kwaliteitskortingsgrens	€ 424,44	Als de feitelijke huur lager is dan deze kwaliteitskortingsgrens, dan krijgt de toeslagontvanger het hele bedrag tussen de persoonlijke basishuur en de feitelijke huur vergoed.
Aftoppingsgrens: • 1-2 persoonshuishoudens • 3 en meer persoonshuishoudens	€ 607,46 € 651,03	Het deel van de huur waarboven geen of nog maar weinig huurtoeslag wordt verstrekt
Liberalisatiegrens	€ 720,42	De grens voor de maximale huurprijs van sociale huurwoningen zoals vastgesteld door het Ministerie van BZK
Sociale huurwoning		Een woning die bij aanvang van het huurcontract een huurprijs had onder de toen geldende liberalisatiegrens
Sociale huurvoorraad		Het totaal van alle sociale huurwoningen
Primaire doelgroep: • éénpersoonshuishouden <65 jaar • éénpersoonshuishoudens ≥ 65 jaar • meerpersoonshuishoudens < 65 jaar • meerpersoonshuishoudens ≥ 65 jaar	Inkomensgrenzen: € 22.700 € 22.675 € 30.825 € 30.800	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag
Secundaire doelgroep		Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren met een belastbaar jaarinkomen tot € 38.035.
Doelgroep van beleid		De primaire plus de secundaire doelgroep
Lage middeninkomens	€ 38.035 - € 42.436	Huishoudens met een inkomen net boven de grens voor de secundaire doelgroep die wel nog in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning

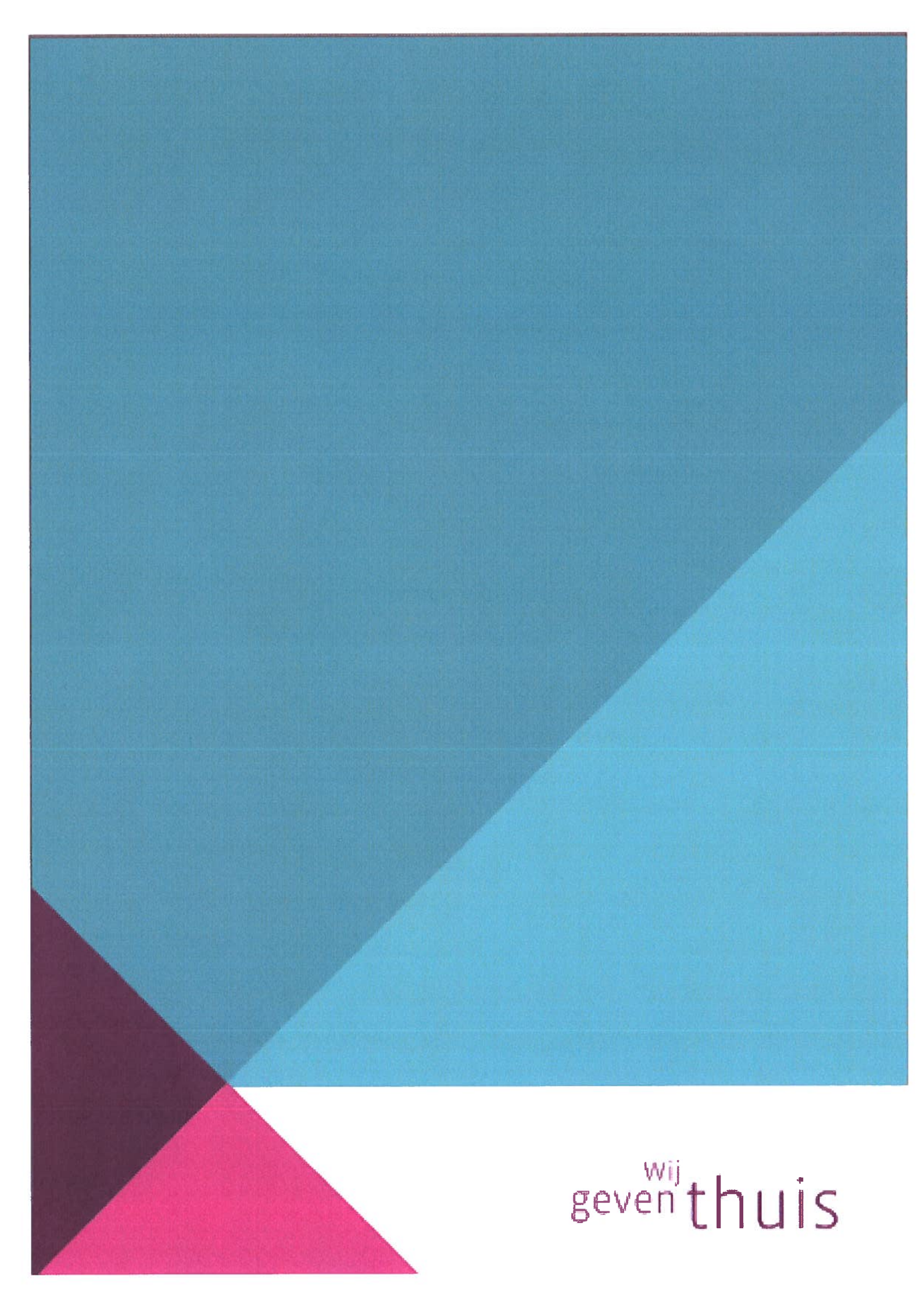
Begrip / afkorting	Definitie
Aedes	Belangenvereniging van woningcorporaties
BENG	Bijna Energieneutraal Gebouw
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang. Dit zijn diensten die woningcorporaties kunnen aanbieden binnen hun kerntaak. Dit komt in feite overeen met niet-commerciële diensten.
Dure scheefwoner	Huishoudens met een relatief laag inkomen die een relatief dure huur betalen
Energielabel	Een energielabel is een etiket dat wordt gebruikt om het energieverbruik van een product aan te geven. A staat voor meest efficiënt en G voor minst efficiënt.
Levensloopbestendige woning	Een woning waarbij de belangrijkste ruimtes zich op dezelfde verdieping bevinden en die zonder trappen van buiten toegankelijk is, met voldoende ruimte voor het voortbewegen met een rollator.
Liberalisatie van woningen	Huurwoningen die een huur onder de liberalisatiegrens hadden en die na mutatie met een huur boven de liberalisatiegrens worden aangeboden. Daarmee komen deze woningen buiten de sociale huurvoorraad te vallen.
Nul op de meter woning	Een woning waarvan de in- en uitgaande energiestromen op jaarbasis per saldo nul zijn of lager
Planvoorraad woningbouw	Woningen die in ruimtelijke plannen zijn opgenomen maar nog niet zijn gerealiseerd
SVB	Strategisch Voorraad Beleid: het meerjarig beleid van woningcorporaties voor de ontwikkeling van hun woningvoorraad
Wmo	Wet Maatschappelijke Ondersteuning
Woningwet	Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting zoals vastgesteld in de Eerste Kamer d.d. 17 maart 2015 en in werking tredend per 1 juli 2015
Woonlasten	Woonlasten in de ruime betekenis bestaan uit huur- of hypotheeklasten, energie, gas, water en gemeentelijke en waterschapslasten
ZZP5	Zorgzwaartepakket 5, een indicatie gegeven door het CIZ voor 'beschermde wonen met intensieve dementiezorg'

Bijlage 2. Overzicht Seniorenplus en 60+ woningen

Complex nummer	Straatnaam	alleen 60 + label	Senioren pluslabel
3171	Maasst 21, Molenst 12,Oliest 6,10, Molenst 11,13	7	
3174	Doelen 17-21, 83-87, Kloosterst 1-7, Maasst 23,25	12	
3177	Nieuwstraat 20 t/m 58	20	
3182	Davidln 3-5, Zuidoosterln 5-19, Julianaln 1-83, Pr Bernhardln 9-15	58	
3189	Leerlooirsgroes 2,4, Brugst 105-139, 177-203, Kuipersgroes 1-11		62
3196	Pr. Hendrikst 11-25	8	
3206	Dr Schaepmanstraat 15 t/m 53	12	
Totaal		144	62

Een seniorenplus label heeft ook altijd een 60+ label. Als we de woning niet als seniorenplus woning kunnen verhuren dan bieden we deze aan als een 60+ woning.





wij
geven thuis