

Raamovereenkomst en prestatieafspraken Gennep

2020-2022

Definitieve versie: 24 februari 2022

Gemeente Gennep

Mooiland

Huurdersvereniging Gennep

Inhoudsopgave

<i>Akkoordverklaring</i>	3
<i>Inleiding</i>	4
1. <i>Samenwerking</i>	5
2. <i>Beschikbaarheid sociale huurwoningen</i>	6
3. <i>Betaalbaarheid</i>	7
4. <i>Duurzaamheid van de woningvoorraad</i>	8
5. <i>Sociale opgave</i>	9
<i>Prestatieafspraken 2022</i>	11

Akkoordverklaring

De ondergetekenden,

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gennep

H. Teunissen, burgemeester

Stichting Mooiland

E. Pansier, directeur wonen

Huurdersvereniging Gennep

M. Scholten, voorzitter

C. De Roij, secretaris

Inleiding

Voor u ligt de raamovereenkomst 2020-2022. Dit vormt de basis voor onze volkshuisvestelijke opgave komende jaren.

In de raamovereenkomst geven we samen richting aan onze ambities per thema. Daarbij gelden het gemeentelijke woonbeleid, het beleid van de corporatie, het jaarlijkse bod op de woonvisie en de belangen van de huurders (ingebracht door de huurdersorganisaties) als vertrekpunt.

In de prestatieafspraken benoemen we welke activiteiten we jaarlijks ondernemen om deze ambities te realiseren. Deze activiteiten vullen we jaarlijks aan. Wanneer bijvoorbeeld gewijzigd Rijksbeleid meer kansen biedt of het onmogelijk maakt de afgesproken prestaties te realiseren, gaan we hierover met elkaar in gesprek.

Afgelopen jaren werkten we intensief samen, deelde we beleid met elkaar en kwamen we tot gezamenlijke inzichten. Deze samenwerking is nodig om ambities te realiseren. We hebben er alle vertrouwen in dat deze samenwerking ook komende jaren succesvol is.

Leeswijzer

Daar waar er 'we' benoemd staat wordt bedoeld: Huurdersvereniging Gennep, gemeente Gennep en Mooiland.

Deze raamovereenkomst en prestatieafspraken richten zich op vijf thema's:

- Samenwerking
- Beschikbaarheid sociale huurwoningen
- Betaalbaarheid
- Duurzaamheid van de sociale huurvoorraad
- Sociale opgave

1. Samenwerking

Onze ambitie:

We werken samen in een partnerschap. Bij een partnerschap is er sprake van wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Dat houdt ook in dat we ons kwetsbaar durven op te stellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden.

Het samenwerken in een partnerschap betekent dat wij:

- ▶ Transparant en open zijn naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen rekening houdend met ieders verantwoordelijkheden;
- ▶ Het gemeenschappelijke doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- ▶ Elkaars positie en elkaars inbreng in het partnerschap respecteren;
- ▶ In een vroegtijdig stadium informatie met elkaar delen die betrekking heeft op de onderzoeken en/of onderwerpen in deze prestatieafspraken;
- ▶ Elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- ▶ Elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

2. Beschikbaarheid sociale huurwoningen

Onze ambitie:

We bieden voldoende sociale huurwoningen voor de doelgroep. Daarbij willen we recht doen aan de woonvraag van bijzondere doelgroepen zonder daarbij de kans van reguliere woningzoekenden te verminderen. Omdat Gennep niet tot onze woningmarktregio behoort, mogen wij geen nieuwbouw toevoegen buiten onze huidige perceelsgrenzen. Wel is het toegestaan om in sloop-nieuwbouwtrajecten meer woningen terug te bouwen dan voorheen aanwezig, binnen de kadastrale perceelsgrenzen. Daarnaast stoppen we in principe tijdelijk met de verkoop van huurwoningen. Tenslotte sturen we op vraagdruk van verschillende doelgroepen.

Voldoende sociale woningen betekent dat:

- ▶ Mooiland een gewenste woningvoorraad van 1.170* woningen nastreeft hiernaast verhuurt Mooiland op dit moment 60 intramurale woningen aan Pantein;
- ▶ Uitbreiding is niet (meer) toegestaan. Mooiland ziet alleen een kwalitatieve opgave. Hiervoor willen we in beeld brengen of de woningvoorraad voldoende aansluit bij de toekomstige woonbehoefte.
- ▶ We ons inspannen om de realisatie van sociale huurwoningen mogelijk te maken. Bijvoorbeeld door het leveren van de benodigde personele capaciteit voor het begeleiden van plannen en het voeren van de noodzakelijke procedures;
- ▶ De gemeente de bouw van sociale huurwoningen bevordert door voorwaarden te stellen aan marktpartijen.

*Gebaseerd op de huishoudensprognoses 2030-2040

Tijdelijk stoppen met de verkoop van huurwoningen betekent dat:

- ▶ Mooiland in principe geen (individuele) sociale huurwoningen verkoopt gedurende de looptijd van deze overeenkomst. Maar dit op termijn weer oppakt om niet passende producten af te stoten en/of te vervangen voor meer passende producten;
- ▶ De gemeente inzet op het bieden van voldoende alternatieven zoals middenhuur, goedkope of betaalbare koopwoningen.

Sturen op vraagdruk van woningzoekenden betekent dat:

- ▶ Mooiland zich houdt aan de wettelijke kaders rondom passend toewijzen;
- ▶ We streven naar een goede balans in de verdeling van woningen. Naast de reguliere woonruimteverdeling wijst Mooiland ook woningen toe aan mensen in bijzondere situaties;
- ▶ We de ontwikkeling van de vraagdruk blijven monitoren en, als daar aanleiding voor is, acties afspreken;
- ▶ Mooiland instrumenten inzet om slaagkansen van bepaalde doelgroepen te verbeteren en/of doorstroming te bevorderen. Bijvoorbeeld door inzet van voorrang-labels voor jongeren tot 23 jaar, 60-plus of met een indicatie Volledig Pakket Thuis.

Begrippen

- Middenhuur: woningen met een huur van € 720 en € 850 / € 900.

3. Betaalbaarheid

Onze ambitie:

We houden sociale huurwoningen betaalbaar. We zijn er ons van bewust dat betaalbaarheid niet alleen uit de huurlasten bestaat. Daarom pakken we onze verantwoordelijkheid om de woonlasten niet of gering te laten stijgen. We willen ook voorkomen dat betalingsachterstanden ontstaan.

Huurwoningen betaalbaar houden betekent dat:

- ▶ Mooiland minimaal 80% van de woningvoorraad beschikbaar houdt voor woningzoekenden met recht op huurtoeslag (primaire doelgroep). Mooiland wijst in deze huurklasse ook toe aan de secundaire doelgroep;
- ▶ Mooiland in sommige gevallen woningen van DAEB naar niet-DAEB overbrengt. We doen dit alleen als dit wenselijk is binnen de opbouw van huren binnen een wijk of dorp en niet in strijd is met onze algemene doelstelling;
- ▶ Mooiland de jaarlijkse huurverhoging inzet om een eerlijkere prijs-kwaliteitverhouding te krijgen. Deze huurverhoging wordt jaarlijks vastgesteld in overleg met haar huurderskoepel (binnen de kaders die de Minister van BZK daarvoor stelt).

Woonlasten betaalbaar houden betekent dat:

De gemeente een algemeen beleid en voorzieningen heeft voor mensen met een minimuminkomen. Dit houdt onder andere in: deelname aan de collectieve zorgverzekering, eigen bijdrage WMO-voorzieningen stichting leergeld, jeugdfonds sport en cultuur, kwijschelding belastingen en hulp op het gebied van (het op orde krijgen) van financiën.

Betalingsachterstanden voorkomen betekent dat:

- ▶ We de samenwerking continueren rondom schuldhulpverlening bij huurachterstand (samenwerkingsovereenkomst);
- ▶ Mooiland een actief beleid voert om huurachterstanden te voorkomen;
- ▶ Mooiland een laatste-kans-contract heeft waarbij wordt ingezet op begeleiding van problematische huurders om uitzetting te voorkomen of mensen die hun woning zijn uitgezet en (opnieuw) een woning gaan huren.

Begrippen

- DAEB: Diensten van Algemeen Economisch Belang

4. Duurzaamheid van de woningvoorraad

Onze ambitie:

We streven naar een woningvoorraad die in 2050 energieneutraal en circulair is. In 2030 dient de CO₂-uitstoot met minimaal 50% te zijn gereduceerd. De leefomgeving wordt verduurzaamd en klimaatbestendiger gemaakt. Hierbij worden aanpassingen verricht om slimmer om te gaan met hemelwater (afkoppelen en bijvoorbeeld regentonnen) en hittestress (vergroening). Deze doelen bereikt Mooiland door het realiseren van, of het verbeteren van woningen naar energiezuinige en duurzame woningen (bestaand en nieuw) in een klimaatbestendige woonomgeving.

Het bereiken van een energie neutrale, circulaire en klimaatbestendige woningvoorraad betekent dat:

- ▶ Doelstelling gemeente: In 2030 de CO₂-uitstoot met minimaal 50% dient te zijn gereduceerd en de woningvoorraad (en voornamelijk het beheer en onderhoud) minimaal 50% circulair wordt uitgevoerd. We een Duurzaamheidsakkoord afsluiten met daarin onder andere afspraken en concrete acties over landelijke, gemeentelijke en corporatie doelstellingen op het gebied van Energie en Klimaat, maar ook van thema's als circulariteit en biodiversiteit;
- ▶ Mooiland gemiddeld energielabel A in 2030 van haar woningvoorraad nastreeft. Hiervoor sluit Mooiland aan bij het natuurlijke moment van onderhoud, verbetering van 'slechte labels' en reductie van CO₂-uitstoot via een mix van onderhoud- en investeringsprogramma's;

Begrippen

- Energieneutraal: alle energie (elektriciteit en warmte) die wordt verbruikt in de woning wordt via de woning/perceel duurzaam opgewekt, danwel ingekocht uit duurzame bronnen.
- Klimaatbestendig: woningen en leefomgeving zijn bestand tegen 'extreme' gevolgen van klimaatverandering, zoals hevige neerslag en periodes van hitte(stress).
- Circulair: alle producten/materialen zijn 100% remontabel, up-cyclebaar of composteerbaar
- Biodiversiteit: een verscheidenheid aan leven (stimuleren flora en fauna)

5. Sociale opgave

Onze ambitie:

We waarborgen dat mensen met een behoefte aan zorg en/of ondersteuning in de wijk kunnen blijven wonen. Dit doen we onder andere door het bieden van woningen die aansluiten bij de behoefte van bewoners, voorzieningen en (in)formele steunstructuren. We huisvesten specifieke doelgroepen. We anticiperen op de extramuralisering. We zetten in op het voorkomen van onnodige instroom en wachtlijsten bij de uitstroom uit beschermde woonvormen, samen met zorg- en maatschappelijke opvang-partners. Ook vinden we een leefbare woonomgeving, waar mensen respectvol met elkaar en de woonomgeving omgaan, belangrijk. We delen de verantwoordelijkheid in het bestrijden van woonoverlast, onrechtmatig bewonen en illegale activiteiten. We doen dit samen met huurders en onze relevante maatschappelijke partners.

Het bieden van de juiste woningen, voorzieningen en (in)formele steunstructuren betekent dat:

- ▶ We samen werken aan bewustwording onder bewoners rondom ouder worden. Zo kunnen mensen zich voorbereiden op hun toekomstige woonvraag;
- ▶ Mooiland meer levensloopbestendige en/of nultreden woningen in haar woningvoorraad wil hebben. Daarom bouwen we vooral dit type woningen;
- ▶ We het mogelijk maken om bestaande woningen aan te passen. Hiervoor maakt de gemeente gebruik van het WMO-beleid en/of biedt zij een blijvers-lening aan. Mooiland biedt gratis 'pluspunten' aan waarmee huurders langer zelfstandig kunnen wonen.

Het huisvesten van specifieke doelgroepen betekent dat:

- ▶ Mooiland vergunninghouders voorrang geeft om de taakstelling van de gemeente te realiseren. De gemeente werkt met de welzijnspartners aan een goede start van deze mensen in hun nieuwe woonomgeving;
- ▶ De gemeente Gennep kent een 'Molukse wijk'. Het betreft de woningen Merelstraat 2 t/m 8, Puttershof 58 t/m 68, Eksterstraat 28 t/m 44 en Eksterstraat 29 t/m 35. Hier wijst Mooiland woningen met voorrang toe aan de gemeenschap. Mooiland geeft inzicht in de toewijzingen, jaarlijks wordt deze afspraak geëvalueerd.
- ▶ We voorzien samen in uitstroom vanuit beschermde woonvormen in de wijken. Hiervoor stelt Mooiland maximaal 20 woningen per jaar beschikbaar Dit aantal geldt voor het totale kernwerkgebied.;
- ▶ Mooiland biedt preventieve woonbegeleiding (woonopvang aan de Stationsweg in Boxmeer);
- ▶ Mooiland staat open voor initiatieven van beschermde woonvormen. Hierbij kijkt Mooiland zoveel mogelijk naar doelmatige en duurzame inzetbaarheid van het vastgoed.

Verantwoordelijkheid nemen voor een leefbare woonomgeving betekent dat:

- ▶ We samen werken aan het vroegtijdig signaleren en aanpakken van (sociale) problemen en ondermijning;
- ▶ We een belangrijke opgave zien in het activeren van bewoners. We stimuleren ontmoeting waardoor de betrokkenheid van bewoners met hun eigen omgeving wordt vergroot;
- ▶ We geen lange termijnplannen maken, maar instrumenten probleem- en vraag gestuurd inzetten. Bijvoorbeeld Buurtbemiddeling of ambulante woonbegeleiding;
- ▶ We ons inzetten voor een schone, hele en veilige leefomgeving. De gemeente heeft een taak in de openbare ruimte. Mooiland geeft ieder jaar geld uit aan leefbaarheidsactiviteiten. We inzetten op formele en informele participatie.

Begrippen

- Extramuralisering: het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg).
- Pluspunten: Gratis aanpassingen in de woning zoals handgrepen, verhoogd toilet of verwijderen van drempels.

Prestatieafspraken 2022

Samenwerking	Afspraak
1.1	Mooiland stelt jaarlijks in overleg met haar huurdersorganisatie een activiteitenoverzicht op en stuurt deze, voor 1 juli, op aan het College van burgemeester en wethouders.
1.2	Ambtelijk ontmoeten we elkaar (meer) inhoudelijk op thema's. We monitoren periodiek de uitvoering van deze raamovereenkomst en prestatieafspraken.
1.3	Bestuurlijk treffen we elkaar minimaal een keer per half jaar (formeel of informeel). Dit hoeft niet altijd over thema's uit de raamovereenkomst of prestatieafspraken te gaan. In het najaar evalueren we de afspraken en stellen we de prestatieafspraken voor het opvolgende jaar (jaarplan) bestuurlijk vast.
1.4	We spannen ons gezamenlijk in om ontheffing te krijgen voor het plegen van nieuwbouw buiten de woningmarktregio. Mooiland dient hiervoor een verzoek in bij de minister van BZK, medio mei verwachten wij het besluit.
1.5	In 2022 stellen woningcorporaties, gemeente en huurdersorganisatie nieuwe meerjarige prestatieafspraken op voor de periode 2023-2027. In overleg laten we dit traject mogelijk begeleiden door een extern adviseur. De gemeente spant zich in om in 2022 gezamenlijke prestatieafspraken te maken met Mooiland en Destion.

Beschikbaarheid	Afspraak
2.1	Mooiland brengt in beeld of de woningvoorraad voldoende aansluit bij de toekomstige kwalitatieve woonbehoefte.
2.2	De gemeente en de woningcorporaties brengen potentiële (her-)ontwikkellocaties in beeld en beoordelen deze op kansrijke doorontwikkeling. Informatie uit deze analyse is vertrouwelijk.
2.3	We maken kader stellende afspraken op basis van een integrale visie voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen om daarmee te werken aan een beheersbare druk op de sociale woningmarkt (incl. voorrang).
2.4	We delen en bespreken de uitkomsten van de jaarlijkse monitor over de ontwikkeling van de vraagdruk per product en doelgroep ambtelijk en bestuurlijk.
2.5	Per 1 januari 2022 wijzigt de Woningwet over de maximale inkomensgrenzen die gelden voor toewijzing van sociale huurwoningen. 92,5 % moet toegewezen worden aan inkomensgroep met maximaal inkomen €40.024/€44.196 voor respectievelijk een-en meerpersoonshuishoudens. Mooiland maakt gebruik van het verruimen van 7,5% naar 15% voor vrije toewijzingsruimte aan de inkomensgroep boven € 40.024.

Betaalbaarheid	Afspraak
3.1	Mooiland hanteert een voorgenomen huuraanpassing die gemiddeld uitkomt op inflatievolgend niveau voor de reguliere voorraad. Voor huren lager dan € 300 geldt een huurverhogingsbedrag van maximaal € 25 per maand. Wanneer een inkomensafhankelijke huurverhoging van toepassing is valt buiten de huursom. De extra huuropbrengsten worden in gezet voor de verduurzaming van onze woningen. Na advies van de Huurders Alliantie Mooiland wordt het huurbeleid definitief vastgesteld in het voorjaar van 2022.
3.2	Mooiland past maatwerk toe voor huurders in schrijnende gevallen. Bijvoorbeeld bij sterke inkomensachteruitgang of betalingsachterstanden. Het maatwerk bestaat bijvoorbeeld uit het verlagen van de huur of hulp bij het vinden van een goedkopere woning.
3.3	Mooiland en de gemeente maken samen de woonlasten van huurders inzichtelijk. Hierbij gebruiken we zowel cijfers van Mooiland als de gemeente.
3.5	Mooiland en de Gemeente maken samen afspraken over de inzet van de voorzieningenwijzer. Hierin leggen we zaken zoals taakverdeling, kosten en aantallen vast.

Duurzaamheid	Afspraak
4.1	We werken aan de totstandkoming van een meerjarig Duurzaamheidsakkoord.
4.2	Mooiland geeft via haar jaarlijkse activiteitenoverzicht aan welke investeringsprogramma's gepland staan.
4.3	Mooiland maakt vanaf 2021 gebruik van een vergoedingentabel bij verduurzaming, zoals afgesproken tussen Aedes en de Woonbond in het Sociaal Huurakkoord. Deze vergoedingentabel is bedoeld als uitgangspunt over de vergoeding (huurverhoging) die huurders betalen na verduurzaming. De vergoedingentabel is zo opgesteld, dat de meeste bewoners er financieel iets op vooruitgaan. Hierbij is geen rekening gehouden met de stijgende energieprijzen.
4.4	De gemeente stelt via een provinciale regeling subsidie ter beschikking voor het afkoppelen van de hemelwater afvoer.
4.5	De gemeente en Mooiland betrekken elkaar wanneer zij klimaatadaptieve maatregelen nemen (bijvoorbeeld afkoppeling van hemelwater afvoer) neemt die de woningen of de directe omgeving hiervan raken.
4.6	We zetten ons gezamenlijk in om de bewustwording van huurders rond verduurzaming en het eigen energieverbruik of 'stookgedrag' te verbeteren. We maken samen een plan van welke middelen we hier voor gezamenlijke rekening kunnen inzetten. Denk bijvoorbeeld aan "Huisbaasje"* na renovatie van een woning.

4.7	De Gemeente is aangesloten bij Duurzaam Bouwloket waar bezoekers met één muisklik bespaartips voor hun woonsituatie kunnen opvragen.
-----	--

Sociale opgave	Afspraak
5.1	Mooiland past, waar nodig, haar woongebouwen met lift (tot aan de individuele voordeur) aan op basis van de richtlijn Woonkeur. In 2021 stelt Mooiland hiervoor een (meerjaren)planning op. Volgorde van aanpassing: woongebouwen met seniorenlabel, woongebouwen zonder seniorenlabel waar veel senioren wonen, woongebouwen zonder seniorenlabel. De gemeente past, waar nodig, de openbare ruimte (tot aan voordeur woongebouw) aan.
5.2	Mooiland voert leefbaarheidsactiviteiten uit zoals: Rooien van bomen, reinigingsacties, aanbrengen achterpadverlichting, bewegwijzering, poorten, afsluitingen en/of aanpassen entrees, plaatsen strooizoutbakken.
5.3	Mooiland en de gemeente gaan in gesprek om te kijken waar verbeteringen in het openbaar gebied een mogelijkheid bieden om de leefbaarheid van de wijken in orde te houden. Partijen maken hier samen afspraken over.
5.4	Mooiland brengt in 2021 haar kwetsbare gebieden in kaart. Daarnaast denkt Mooiland na over een aangepast toewijzingsbeleid in deze gebieden en bespreekt dit t.z.t. met de gemeente en huurdersorganisatie.

Begrippen

- Huisbaasje: Een persoonlijk energiemaatje dat bestaat uit een meetset en een app. Huisbaasje waakt over je elektriciteits- en gasverbruik zonder dat de energieleverancier meekijkt