

Prestatieafspraken Gennep

2023-2027

Definitieve versie: 13 april 2023



Akkoordverklaring

De ondergetekenden

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gennep

P. Stevens, Wethouder

Stichting Mooiland

C. Jansen, bestuurder

Destion

W. Pothof, directeurbestuurder

Huurdersvereniging Gennep

M. Scholten, voorzitter

C. De Roij, adviseur

Bewonersraad Destion

T. Spikmans

C. de Graaf

Samenwerking

De gemeente, Huurdersraden, Mooiland en Destion zijn en blijven elkaars natuurlijke partner voor de ontwikkeling en het beheer van de sociale huursector in de gemeente Gennep. 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 Gennep'. Bovendien biedt het de kans om initiatieven van de gemeente, huurdersvertegenwoordiging en de corporaties beter op elkaar af te stemmen. Zo kan er meer bereikt worden dan wanneer partijen los van elkaar handelen.

Deze prestatieafspraken hebben een looptijd van 2023 tot en met 2027. Jaarlijks toetsen de partijen de meerjarige afspraken op de actualiteit en maken zij aanvullende of andere afspraken indien dat nodig of gewenst is.

De huidige woonvisie van de gemeente Gennep, 'Samen bouwen we een thuis voor iedereen', ligt, samen met de Nationale Prestatieafspraken en de Regionale Woondeal, aan de basis van deze afspraken.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Beschikbaarheid: we zien een uitbreidingsbehoefte in de verschillende kernen. Daarnaast zien we een sterke kwalitatieve opgave. We streven naar een aandeel sociale huur in het totale woningaanbod van 30%.

Concrete acties:

In beginsel geldt de afspraak dat Mooiland de woningen in Gennep toevoegt (op lopende acquisities van Destion na) en Destion de woningen in de overige kernen.

- We hebben in kaart hoeveel woningen we netto per kern willen toevoegen tot 2030:
Gennep:
90 woningen en 10 tot 15 middeldure huurwoningen. (Mooiland),
25-50 woningen (Destion)
Milsbeek: 45 woningen
Ottersum: 15 woningen
Heijen: 20 woningen
Ven-Zelderheide: 5 woningen
- De gemeente voert in 2023 een woonbehoefteonderzoek en woonzorganalyse uit. De corporaties en huurdersverenigingen worden waar nodig in het proces betrokken. De resultaten van het onderzoek kunnen mogelijk leiden tot het aanpassen van bovenstaande getallen (de hoeveelheid woningen die we per kern willen toevoegen).
- De gemeente heeft de woondeal op 9 maart ondertekend. Dit betekent dat ze bij nieuwbouwprojecten gaan inzetten op 2/3de betaalbaar en streven naar een sociale huurwoningvoorraad van 30%. Op basis van de woondeal worden er procesafspraken gemaakt om de woondeal en de prestatieafspraken dichter bij elkaar te brengen.
- We stellen een gezamenlijke woningbouwmonitor op (t.b.v. de sociale huurwoningvoorraad). In de monitor worden alle plannen verwerkt: harde én zachte plannen, permanente én tijdelijke bouw. Daarbij wordt zowel een totaaloverzicht gepresenteerd als een overzicht per kern. Omdat de netto groei een resultaat is van nieuwbouw minus sloop en verkoop worden

- ook sloop- en verkoop aantallen in kaart gebracht. We gebruiken de plancapaciteitsmonitor van de gemeente als basis hiervoor en stemmen hiertoe gezamenlijk definities af.
- De monitor is een handvat voor zowel de kwantitatieve als kwalitatieve (bij)sturing. We voegen bij voorkeur levensloopbestendige woningen en appartementen toe.
 - We onderzoeken de kwantitatieve behoefte aan flexwonen, splitsing en woningdelen. Deze behoefte stellen we daarna vast. We stellen vervolgens gezamenlijk de voorwaarden vast die noodzakelijk zijn voor een haalbare exploitatie. Daarna kunnen we starten met het zoeken naar locaties.
 - We definiëren het begrip 'sociale huur' als volgt: een woning die bereikbaar is voor de sociale doelgroep en een aanvangshuur heeft onder de liberalisatiegrens. Partijen streven naar een goede verdeling van woningen met een huur onder de eerste en tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.
 - De gemeente geeft meer sturing bij woningbouwontwikkelingen via anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars en corporaties. Daarnaast onderzoekt de gemeente met andere gemeenten in de regio of een huisvestingsverordening helpend kan zijn om meer sturing te geven. Corporaties worden hierbij betrokken.
 - Een aantal woningen heeft Destion bestemd voor de verkoop. Deze woningen worden verkocht op het moment dat een zittende huurder de huur opzegt. De woningen zijn beschikbaar voor onze doelgroep, middels de Slimmer Kopen-constructie.
 - Mooiland is sinds een aantal jaren gestopt met de verkoop van sociale huurwoningen om de huidige vraagdruk op te vangen. Vanaf 1 juli 2022 geldt dit ook voor woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Op termijn hervat Mooiland de verkoop van individuele woningen die niet bij de gewenste woningvoorraad passen. Het tempo waarmee Mooiland woningen verkoopt zal altijd zeer beperkt blijven; Mooiland wil haar woningvoorraad op peil houden. In zeer uitzonderlijke gevallen, kan het voorkomen dat er een woning, die écht niet past bij hun woningvoorraad, toch wordt verkocht. Dit overlegt Mooiland dan met de gemeente.
 - We onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden om doorstroming te bevorderen. De gemeente onderzoekt of dit mogelijk kan door middel van een verhuisvergoeding.

Betaalbaarheid: Gezamenlijk houden we de totale woonlasten voor sociale huurders betaalbaar.

Concrete acties:

- Minimaal 80% (Mooiland)/85% (Destion) van de sociale huurwoningen in Gennep heeft een huur onder de aftoppingsgrenzen. De corporaties volgen het landelijk huurbeleid. De definitieve huuraanpassing wordt jaarlijks na advies van de huurdersorganisaties vastgesteld.
- De corporaties voeren een terughoudend huurprijsbeleid conform de wettelijke kaders en de Nationale Prestatieafspraken (NPA). Het toepassen van een Inkomensafhankelijke huurverhoging is mogelijk om extra middelen te genereren. De extra huurinkomsten die we vanuit de inkomensafhankelijke huurverhoging ontvangen investeren we volledig in de uitbreiding, verbetering en verduurzaming van ons vastgoed.
- De corporaties voeren per 1 juli 2023 een huurverlaging door voor inkomens tot 120% van het sociaal minimum.
Per 1 juli 2023 krijgen huurders van corporaties in gereguleerde woningen met een inkomen tot 120% sociaal minimum én een huur hoger dan € 575,03 (prijspeil 2023) een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot dat bedrag.

- In lijn met de NPA bieden de corporaties vanaf 2023 isolatiemaatregelen gratis aan. Daarnaast onderzoeken we mogelijkheden om ook bij andere verduurzamingsmaatregelen de woonlasten te verbeteren.
- De corporaties passen waar nodig maatwerk toe in hun huurbeleid.
- We evalueren de voortgang en resultaten van de Voorzieningenwijzer en bepalen de continuering.
- Woonlasten betaalbaar houden betekent dat: De gemeente een algemeen beleid en voorzieningen heeft voor mensen met een laag inkomen. Dit houdt onder andere in: aanbod voor collectieve zorgverzekering, stichting leergeld, jeugd- en volwassenenfonds sport en cultuur, kwijtschelding gemeentelijke belastingen en hulp op het gebied van (het op orde krijgen) van financiën.

Kwaliteit en duurzaamheid

Klimaatbestendigheid

Concrete acties:

- We maken klimaatkaarten: gezamenlijk brengen we in kaart waar per buurt/wijk de problemen zitten. Samen maken we een plan van aanpak over welke klimaatadaptieve maatregelen we willen nemen.
- Bij renovatie wordt het aspect vergroening actiever meegenomen.
- Geslaagde projecten en methoden worden onderling gedeeld.
Waar mogelijk worden voortuinen en algemeen groen tegelijk aangepakt.
- Bij vervanging van riolering legt de gemeente een gescheiden stelsel aan. Bij deze gelegenheid grijpen we de kans om ook de straat en tuinen aan te pakken en bewoners te stimuleren om de hemelwaterafvoer aan achterkant van de woning af te koppelen. Waar mogelijk pakken we steenbreekacties gezamenlijk op.

Energie

Concrete acties:

- Corporaties hebben uiterlijk in 2028 geen woningen meer met labels E, F of G (m.u.v. monumenten en sloopwoningen) en brengen hun woningbezit voor 2030 op gemiddeld label A. De gemeente zet zich in om vergelijkbare labelsprongen te stimuleren in de particuliere sector. Voor Destion geldt dat deze doelstellingen al in 2023 behaald zijn.
- Vanaf 2026 worden cv-ketels vervangen door duurzame alternatieven.
- De gemeente gaat energiecoaches opleiden. Corporaties en Huurdersraden wijzen huurders op het bestaan van deze coaches.
- Corporaties voeren geen huurverhoging door als gevolg van het aanbrengen van isolatie.
- Bij nieuwbouw nemen corporaties altijd in overweging of zonwering aangebracht moet worden. Hierbij wordt het dan van toepassing zijnde Bouwbesluit gevolgd.

Leefbaarheid

Concrete acties:

- We onderzoeken samen wat de wensen zijn met betrekking tot maatwerk in woonruimteverdeling.
- Met de tool 'blik op de buurt' brengen we de leefbaarheid van onze wijken in beeld. Daarna bekijken we hoe we de leefbaarheid, waar nodig, kunnen verbeteren. Op grond hiervan gaan we gezamenlijk (corporaties, gemeente en buurtbewoners) op projectbasis aan de slag met de verbetering van de leefbaarheid. In 2023 starten we een gezamenlijke pilot in de Vogelbuurt
- We stimuleren en faciliteren ontmoeting georganiseerd door buurten, wijkraden, etc. Het initiatief hiervoor ligt bij de bewoners.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

De volgende groepen worden aangemerkt als aandachtsgroep:

- o De volgende aandachtsgroepen worden met voorrang gehuisvest:
 - o Statushouders
 - o Sociaal urgenten
 - o Medisch urgenten
 - o Uitstroom maatschappelijke instellingen (Het gaat dan om mensen die eerst in een zorginstelling verbleven (GGZ-patiënten, verstandelijk, dan wel lichamelijk gehandicapten, daklozen, mensen met onbegrepen gedrag et cetera) die uitstromen naar reguliere woningen.)

Concrete acties:

- Het uitgangspunt bij woningtoewijzing met voorrang aan mensen met een (bewezen) verminderde zelfredzaamheid is maatwerk, waarbij gemeente, corporatie, netwerkpartners en de persoon in kwestie samen bepalen wat de juiste setting is en wat er nodig is in termen van ondersteuning en begeleiding. In deze afweging worden alle leefgebieden betrokken: wonen, financiële bestaanszekerheid, zinvolle daginvulling, zorg en ondersteuning, binding met de buurt.
- De corporaties houden bij toewijzing aan bijzondere doelgroepen (met voorrang) rekening met voldoende spreiding over de wijken en met de balans tussen draagkracht en draaglast in een bepaald gebied.
- Maximaal 20% van de toewijzingen en/of 7,5% in de wijk wijzen we toe aan aandachtsgroepen. Voorwaarde is dat de leefbaarheid/draagkracht van de wijk niet onder druk komt te staan.
- Taakstelling statushouders: We voorzien een sterke toename van de taakstelling. Het is momenteel voor de corporaties al lastig om te voldoen aan de huidige taakstelling. Corporaties en gemeente spannen zich tot het uiterste in om de wettelijke taakstelling rondom de huisvesting van statushouders te realiseren. De gemeente voert de regie, verzorgt de communicatie met het COA en zorgt voor passende begeleiding. De corporaties zorgen in principe voor de huisvesting waarbij de verdeling tussen Mooiland en Destion naar rato is.
 - o De corporaties staan open voor het aanpassen van woningen voor grote gezinnen met hulp van de gemeente (procedureel en financieel). De gemeente onderzoekt wat de mogelijkheden tot subsidies of andere financiële bijdragen zijn hiervoor.

- We bespreken innovatieve oplossingen met elkaar om in de verhoogde taakstelling te voorzien.
- De gemeente verkent de mogelijkheden voor (extra) alternatieve huisvesting voor statushouders, door bijvoorbeeld ook particuliere woningeigenaren een rol te geven in de taakstelling statushouders, leegstaand vastgoed (eigen of particulier) te verbouwen naar tijdelijke wooneenheden etc.
- We plannen een regulier overleg (per kwartaal) met elkaar om de (invulling van de) taakstelling te monitoren en tijdig bij te sturen. De gemeente kan dan anticiperen als de corporaties niet aan de taakstelling kunnen gaan voldoen.
- De gemeente onderzoekt of er behoefte is onder 18 plus jongeren, die beschermd dan wel intern gewoond hebben en nu geen indicatie meer hebben, aan een woning met urgentie.
- Op dit moment lopen er gesprekken tussen de gemeente en Destion om 4 woonwagenstandplaatsen in Gennep te realiseren. We hebben samen de bereidheid uitgesproken om woonwagenstandplaatsen te realiseren indien we merken dat daar in de toekomst meer behoefte aan is.

Definitielijst

Aftoppingsgrenzen

De aftoppingsgrens is een grens die ingesteld is om te voorkomen dat mensen een woning huren die duurder is dan wat ze eigenlijk kunnen betalen. Mensen met een huur boven deze grens ontvangen niet de volledige huurtoeslag meer. Er is een lage en hoge aftoppingsgrens, afhankelijk van de huishoudensgrootte.

Anterieure overeenkomst

In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten bij het realiseren van woningen.

Blik op de buurt

Een door Mooiland ontwikkeld meetinstrument dat de leefbaarheid en leefkwaliteit in wijken in beeld brengt.

Doorstromers

Huurders die doorstromen naar een andere woning en hun oude sociale gezinshuurwoning achterlaten.

Liberalisatiegrens

De grens in huurprijs die bepaalt of een huurwoning binnen de sociale sector of de vrije sector valt.

Middeldure huur

Woningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en ca. € 1.100.

Primaire doelgroep

Huishoudens die gezien hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag,

Slaagkans

Getal dat laat zien hoe groot de kans is dat iemand uit een bepaalde leeftijds- of doelgroep een woning krijgt aangeboden.

Starters

Huishoudens die voor het eerst zelfstandig gaan wonen. Starters onder 23 jaar noemen we 'jongeren', omdat voor hen een andere huurtoeslaggrens geldt.

Sociale huurwoning

Een woning met een kale huurprijs onder de liberalisatiegrens.

Voorzieningenwijzer

De VoorzieningenWijzer is een praktisch instrument waarin gemeentelijke regelingen, zorgverzekeringen, energieleveranciers en toeslagen zijn opgenomen. Het geeft inzicht in besparingsmogelijkheden.