

Overeenkomstig de Woningwet, worden de overeengekomen Prestatieafspraken 2017 – 2021 jaarlijks geëffectueerd naar een 'volkshuisvestelijk bod' van Destion. 2021 wordt alweer het laatste jaar van deze prestatieafspraken, welke in 2016 tussen de gemeente Gennep, Huurdersraad Destion en Destion zijn overeengekomen. De Prestatieafspraken 2022 – 2026 zullen gezamenlijk met woonmaatschappij Mooiland en haar huurdersvertegenwoordiging worden opgesteld, zodat deze redactioneel op elkaar aansluiten. In het Activiteitenplan en Begroting dat Destion jaarlijks voor 1 december naar de gemeente stuurt, staan de voornemens voor 2021 al op hoofdlijnen vermeld.

Vanwege de coronacrisis is een evaluatie over ons bod voor 2020 niet mogelijk geweest. Daardoor is er ook geen voorbereidend overleg geweest tussen partijen over de prestatieafspraken voor 2021. Reden voor ons om ons bod schriftelijk voor 1 juli 2020 aan de partijen voor te leggen met de vraag hierop te reageren. Deze reactie willen we dan in het najaar van 2020 met partijen bespreken.

Op dit moment wordt er voor de regio Noord-Limburg een nieuwe regionale woonvisie 2020 – 2024 opgesteld. Deze visie zal ongetwijfeld van invloed zijn op de productieafspraken die gemeenten met de woningcorporaties zullen maken. In dit bod is hier nog geen rekening mee gehouden. Bij het maken van de prestatieafspraken 2022 – 2026 zal deze regionale woonvisie met daarvan afgeleide gemeentelijke woonvisies uiteraard richtingbepalend zijn voor de afspraken.

In dit bod wordt per thema beschreven op welke wijze Destion een bijdrage wil leveren aan de woonvisie 'Samen sturen op kwaliteit' van de gemeente Gennep. Daarbij zal ze zich primair richten op de wettelijke kaders en richtlijnen die voor de diverse thema's van toepassing zijn. Waar nodig en ervan uitgaande dat de balans in deze afspraken in evenwicht is, kan – mits toegestaan - daarvan worden afgeweken.

Sociale huurwoningen

Uit de eerste concepten van de regionale woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024, blijkt dat in Noord-Limburg op basis van het doorstroommodel, de behoefte aan grondgebonden gezinswoningen in de sociale huur tussen 2019 en 2028 zal afnemen. Daartegenover zal die van appartementen en (levensloopbestendige) nultredewoningen juist met het dubbele aantal toenemen. Destion anticipeert al jaren op deze ontwikkelingen door kwalitatieve gezinswoningen te verkopen, of te slopen en bijna uitsluitend levensloopbestendige woningen terug te bouwen.

De vergrijzing en huishoudensverdunding naar een- en tweepersoonshuishoudens, zal de eerstkomende jaren dus verder doorzetten. Omdat de woningvoorraad van Destion nog steeds grotendeels bestaat uit naoorlogse grondgebonden gezinswoningen, sluit deze dan ook steeds slechter aan bij de toekomstige doelgroepen en bijbehorende woningbehoefte.

Levensloopbestendige multiwoningen.

Op dit moment zijn er dan ook bijna uitsluitend zogenaamde levensloopbestendige multiwoningen in ontwikkeling. Met deze woningen bereiken we een brede doelgroep. Primair bestaat deze uit 65-plussers, maar ook jongere een- en tweepersoonshuishoudens kunnen hier prima wonen.

Nieuwbouw Dieseltram Gennep

Aan de Dieseltram in Gennep start Destion in 2020 met de bouw van acht levensloopbestendige multiwoningen. De bouwlocatie is van Projectontwikkelaar Van Wijnen aangekocht en het plan is door Destion ontwikkeld. De omgevingsvergunning is verleend en met de bouw zal in 2020 worden begonnen. De oplevering van deze acht woningen zal in 2021 plaats vinden.

Nieuwbouw Antoniusstraat Ven-Zelderheide

Samen met de dorpsraad van Ven-Zelderheide wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een combinatieplan van 3 levensloopbestendige huurwoningen en twee levensloopbestendige en drie starters koopwoningen. Wanneer de bestemmingsplanwijziging en woningverkoop voortvarend verlopen, kan misschien in 2020 nog worden begonnen met de realisatie ervan. Zo niet, dan zal de start in 2021 zijn.

Nieuwbouw Hoenderpark Ottersum

Destion heeft met de ontwikkelaar van het Hoenderpark in Ottersum overeenstemming bereikt over de bouw van een zorgcomplex. Momenteel worden de ontwerptekeningen van de zorgappartementen gerealiseerd. Daarbij is het uitgangspunt dat er ongeveer 17 appartementen en een huiskamer voor ouderen in Ottersum komt. Als alles naar wens verloopt, zou met de bouw gestart kunnen worden in 2021.

Nieuwbouw Draaischijf Milsbeek

Samen met de Nebuvast en de gemeente Gennep, wordt gewerkt aan het bestemmingsplan aan de Draaischijf in Milsbeek. Op deze locatie worden behalve een zorgcomplex en enkele koopwoningen, ook acht sociale multiwoningen gerealiseerd. De uitwerking van de plannen zal enige tijd duren, zodat het onzeker is of er in 2021 wordt begonnen met de realisatie ervan.

Nieuwbouw Rijksweg Milsbeek

Destion heeft ook een intentieovereenkomst afgesloten met de projectontwikkelaar die aan de Rijksweg in Milsbeek een bouwplan ontwikkelt. Daarin is vastgelegd dat Destion ongeveer 11 appartementen realiseert voor kleinere huishoudens. De realisatie en start ervan zijn nog onvoldoende zeker om hier afspraken over te maken.

Duplex woningen

Destion onderzoekt of het mogelijk is om grotere eengezinswoningen bij mutatie te verbouwen naar zogenaamde duplex woningen. Hiermee ontstaat een woning die meer geschikt is voor de groeiende doelgroep alleenstaande jongeren en wordt het tekort aan deze woningen teruggebracht. Nu zijn deze eengezinswoningen met bijbehorende tuinen vaak te groot en daardoor te duur en onbeheersbaar voor deze doelgroep. De gemeente zal aan dit initiatief medewerking moeten verlenen en toetsen of dit binnen de bestaande bestemming mogelijk is, of dat hiervoor een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is, en zo ja welke variant.

Nieuwbouwlocaties

Destion voert geen actief grondbeleid. Dat wil zeggen dat alleen nog maar op bouwrijpe bouw kavels woningen worden gerealiseerd. Het aankopen van potentiële herontwikkelingslocaties wordt dan ook niet meer opgepakt. Wel wil Destion samenwerken met gemeente en marktpartijen bij het ontwikkelen van dergelijke locaties. Een mogelijkheid daarbij is dat Destion vooraf al een koop- of bouwgarantie afgeeft.

De gemeente Gennep en Destion hebben afgesproken om daar waar aantoonbare vraag naar sociale huurwoningen is, gezamenlijk te zoeken naar mogelijke potentiële bouwlocaties. Ook is uiteraard samenwerking met projectontwikkelaars een mogelijkheid.

Betaalbaarheid

Sociale huurwoningen

De maximale huurprijzen van alle sociale huurwoningen in Nederland worden bepaald volgens het WWS. Daarbij geldt voor elk totaal aantal WWS-punten een wettelijke maximale huurprijs (100%). Destion harmoniseert de huurprijzen bij een woningmutatie. Het huurharmonisatiebeleid beleid dat Destion toepast, stuurt erop om bij grondgebonden woningen een maximaal redelijke huurprijs van ongeveer 60% en bij appartementen een maximaal redelijke huurprijs van ongeveer 70% te bereiken.

Een exact percentage kan niet worden gegeven omdat het woningwaarderingsstelsel (WWS) door wet- en regelgeving, steeds aan veranderingen onderhevig is. Destion blijft met haar streefhuur ruim onder de maximaal redelijke huur, maar blijft ook onder het gemiddelde van Nederland en Limburg.

De huurprijs van minimaal 85% van de woningen van Destion blijft in 2021 onder de eerste aftoppingsgrens van € 619,01 (prijsspeil 2020). Deze woningen komen daardoor dan ook allemaal in aanmerking voor passende toewijzingen. Bij het toewijzen van de sociale huurwoningen dient Destion zich te houden aan wet- en regelgeving, zoals de inkomensnormen en passendheidstoetsen.

Sociale koopwoningen

Destion verkoopt een deel van haar bestaande gezinswoningen. Deze verkoop sluit aan bij de demografische ontwikkelingen in de regio en is gericht op transformatie van de vastgoedportefeuille naar minder gezinswoningen en meer multiwoningen. De woningen worden veelal verkocht volgens het Slimmer Kopen® concept. Hierbij kan de koper onder nadere voorwaarden, een korting op de koopsom krijgen tot 30%. Hiermee is het mogelijk om een grote doelgroep van een eigen woning te voorzien, welke er anders niet toe in staat zouden zijn. Wij vinden de term sociale koopwoningen dan ook erg passend. Het aantal te verkopen woningen is sterk afhankelijk van het vrijkomen van de voor verkoop gelabelde huurwoning door huuropzeggingen. Zittende huurders kunnen deze ook kopen, maar zijn veelal te oud om dit nog te doen. Voorwaarde voor het verkoopbeleid is dat het aantal sociale huurwoningen en appartementen niet afneemt. In 2020 zijn er nog geen woningen verkocht. Bijlage 1 geeft een overzicht van de verkochte woningen in de afgelopen jaren. Bijlage 2 geeft het aantal sociale huurwoningen in de afgelopen jaren weer.

Woningverkoop continueren

Door de extreem lage hypotheekrente blijft de vraag naar deze Slimmer Kopen® koopwoningen toenemen. De Slimmer Kopen® woningen zijn erg aantrekkelijk en gewild door mensen met een lager inkomen. Voor iedereen, maar zeker voor jongeren, is de sociale koopwoning van Destion een mooi en betaalbaar product waarmee ze een eigen woningbezit carrière kunnen starten. Bijna alle woningen worden verkocht aan starters op de koopmarkt, welke gebruik maken van de kortingsregeling. Bijlage 1 geeft een overzicht van de verkochte woningen in de afgelopen jaren.

Woningtoewijzingen

Destion hanteert een open inschrijfsysteem voor woningzoekenden. Iedereen kan zich via de portal op de website van Destion inschrijven en reageren op het woningaanbod. Er zijn enkele criteria die bij het toewijzen van woningen worden toegepast. Zo krijgen 65-plussers en bij het uitblijven ervan 55+, een multiwoning toegewezen en kunnen op de aangeboden hoek- en eengezinswoningen, alleen huishoudens van twee of meer personen reageren. Alleenstaanden kunnen wel reageren op gezinstussenwoningen.

Bij de toewijzing van nieuwbouw multiwoningen krijgen lang hurende oudere huurders van gezinswoningen van Destion, voorrang op andere woningzoekenden. Hiermee stimuleren wij de doorstroming van deze trouwe huurders en komen er door de gerealiseerde nieuwbouwwoningen meer sociale gezinshuurwoningen beschikbaar. Door middel van een verhuiskostenvergoeding voor huurders met een huurduur van langer dan 30 jaren, lukt het vaker om huurders door te laten stromen.

Specifieke doelgroepen

Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor de huisvesting van vergunninghouders. Tot juli 2017 waren zij zelfs verplicht om vergunninghouders voorrang te verlenen boven andere wachtenden op een sociale huurwoning. Sinds juli 2017 is deze verplichting vervallen, maar blijven de gemeenten wel verantwoordelijk voor de realisatie van de huisvestingstaakstelling die de rijksoverheid hen oplegt.

Tot en met heden heeft Destion deze taakstelling voor de gemeente zonder voorwaarden gerealiseerd. Gezien de opgedane ervaringen en overlastsituaties waarmee Destion de laatste jaren te maken heeft gekregen, zijn we echter alleen onder fatsoenlijke voorwaarden bereid vergunninghouders die aan de gemeente worden gekoppeld, met voorrang te huisvesten. Dit willen we doen omdat gemeenten zelf geen woningen hebben om de door de overheid opgelegde taakstelling te realiseren.

Destion verwacht van de gemeente Gennep dat zij er mede zorg voor draagt dat de vergunninghouder aan wie een woning wordt toegewezen de woning en bijbehorende tuinen als een goed huisvader gebruikt en geen overlast veroorzaakt aan omwonenden.

Destion stelt overigens alleen een woning ter beschikking die past bij de huishoudgrootte én als er in de wijk waar de woning vrij komt, geen concentratie van vergunninghouders ontstaat. Een bezettingspercentage van 7,5% (woningen) in de straat of het appartementencomplex is daarbij het maximaal toelaatbare.

Weer Thuis (Beschermd Wonen)

Gemeenten in de regio Noord-Limburg hebben naar aanleiding van het landelijke actieprogramma "Weer Thuis" afspraken gemaakt over de huisvesting van mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen. De gemeente Gennep en Destion zullen gezamenlijk onder nader vast te stellen voorwaarden uitvoering geven aan een huisvestingsverzoek als dit wordt gedaan. Het huisvesten van deze doelgroep in de wijken van Destion vraagt om grote zorgvuldigheid. Destion is onder voorwaarden bereid uitvoering te geven aan een huisvestingsverzoek als dit wordt gedaan.

Destion stelt alleen een vrijkomende woning ter beschikking als er in de wijk waar de woning vrij komt geen concentratie van vergunninghouders/statushouders en kwetsbare burgers ontstaat. Een bezettingspercentage van 7,5% (woningen) in de straat of het appartementencomplex is daarbij het maximaal toelaatbare.

Sociaal pension

Destion is in gesprek met de gemeente Gennep om in het centrum Gennep een zogenaamd sociaal pension met vier wooneenheden te realiseren. Dit pension dient ervoor om mensen uit het werkgebied van Destion met een sociaal ingegeven acute huisvestingsvraag, tijdelijk onderdak te bieden. Dit sociaal pension wordt volledig gestoffeerd en kan voor de duur van maximaal 1 jaar worden gebruikt. De toewijzing van een deze tijdelijke sociale pensions wordt verzorgd door een toewijzingsteam dat wordt samengesteld uit vertegenwoordigers van het Sociaal Domein van de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar en van Destion.

Woonwagendplaatsen.

De gemeente Gennep heeft momenteel één woonwagendplaats. Recente ontwikkelingen en gerechtelijke uitspraken, hebben ertoe geleid dat de vraag naar standplaatsen is toegenomen; ook in de gemeente Gennep. De gemeente Gennep heeft deze ontwikkelingen en situatie met Destion besproken. Destion is onder voorwaarden bereid deze standplaatsen te realiseren en te exploiteren, mist daar een wettelijke, of van overheidswege gewezen aanleiding voor is.

Duurzaamheid en kwaliteit

Duurzaamheid

De woningvoorraad van Destion heeft op dit moment een gemiddeld EI-label van 1,27 (B-label) en hiermee voldoet Destion aan het landelijke Energieconvenant 2020. De aankomende jaren zal de EI verbeteren door de duurzaamheidsmaatregelen die inmiddels zijn ingezet. In de gemeente Gennep is op dit moment het gemiddelde EI-label 1,26 (B-label).

PV-zonnepanelen

Om een gemiddelde EPA A-label te halen, is in 2020 begonnen om de woningen te voorzien van zogenaamde Photo Voltaïsche zonnepanelen. Jaarlijks reserveren we € 500.000 voor deze aanvullende investeringen in duurzaamheidsprojecten voor het gehele werkgebied van Destion.

Begonnen is met de woningen met het meest ongunstige energielabel. Het doel is om uiteindelijk alle woningen van Destion te voorzien van zonnepanelen. Uiteraard is een en ander mede afhankelijk van het type woning, maar ook de ligging en oriëntatie ervan.

Destion plaatst waar mogelijk 6 zonnepanelen (300 WPA/paneel) per woning zonder dit in rekening te brengen bij de huurder. Het uitbreiden van dit aantal meerdere panelen, wordt op verzoek van de huurder tegen een gematigde huurverhoging uitgevoerd.

Kwaliteit en onderhoud

De kwaliteit en onderhoudstoestand van de woningen en woonomgevingen van Destion zijn goed. Deze worden bewaakt en uitgevoerd volgens een meerjaren onderhoudsbegroting. Op basis van deze begroting worden in 2021 nieuwe onderhoudsprojecten uitgerold welke vallen onder normaal regulier instandhoudingsonderhoud, maar ook onderhoud waarbij de esthetiek en eventuele duurzaamheid van de woningen wordt verbeterd. Onderstaande tabel laat de begrote onderhoudswerkzaamheden voor 2021 zien:

Onderhoudssoort	Totaal
Gepland instandhoudingsonderhoud	€ 737.294
Niet gepland instandhoudingsonderhoud	€ 291.236
Klachtenonderhoud	€ 48.739
Onderhoudsservice	€ 18.858
Mutatieonderhoud	€ 56.397
Cv-klachtenonderhoud	€ 26.973
Totaal	€ 1.179.497

Leefbaarheid

Destion zal in 2021 onder andere investeren in de verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving rondom haar woningen en appartementencomplexen. Aandacht gaat daarbij uit naar verbetering of versterking van de groenvoorzieningen en bestratingen. Ook achterpaden en achtererfafscheidingen die in een desolate toestand verkeren worden opgewaardeerd en waar nodig verder voorzien van verlichting.

WMO voorzieningen

Daar waar mogelijk ondersteunt Destion haar huurders bij het aanbrengen van WMO-voorzieningen in de woning, welke voorheen door de gemeente vanuit de WMO werden gefinancierd. Hierdoor kunnen deze mensen door aanpassingen in of aan de woningen langer blijven wonen in hun woning. Destion hanteert daarbij het uitgangspunt van maatwerk. Afhankelijk van de persoonlijke omstandigheden, huurduur en woongedrag van de betreffende huurders, zullen wij een aanbod doen dat het langer thuis wonen mogelijk maakt. Destion streeft er overigens altijd naar om mensen met een omvangrijke voorzieningenvraag voorrang naar een gelijkvloerse levensloopbestendige woning te verhuizen en kan daarbij wellicht een financiële ondersteuning leveren.

Samenvatting prestatieafspraken 2021

Hieronder wordt per thema beschreven op wijze Destion in 2021 aan de woonvisie van de gemeente Gennep een bijdrage zal leveren.

Thema	Te leveren prestatie/ investering
Nieuwbouw sociale huurwoningen	Bouwen en opleveren van acht multiwoningen aan de Dieseltram in Gennep.
	Bouwen van drie multiwoningen aan de Antoniusstraat in Ven-Zelderheide.
	Start bouw van 17 zorgappartementen met huiskamer in het Hoenderpark in Ottersum.
	Ontwikkeling van 8 multiwoningen aan de Draaischijf in Milsbeek. Start bouw in 2021 is nog erg onzeker.
	Ontwikkeling van ongeveer 11 appartementen met projectontwikkelaar aan de Rijksweg in Milsbeek. Ook hiervoor geldt dat start bouw in 2021 nog erg onzeker is.
Beschikbaarheid sociale huurwoningen	Doorstroming bevorderen van lang hurende oudere huurders van gezinswoningen naar nieuw te bouwen multiwoningen door middel van een verhuiskostenvergoeding.
	Destion onderzoekt de mogelijkheden om bij mutatie van gezinswoningen deze te transformeren naar zogenaamde duplex woningen voor eenpersoons huishoudens. De gemeente onderzoekt of dit binnen de huidige woonbestemming kan, of dat er een bestemmingsplanwijziging nodig is en zo ja welke variant.
	Verkoop van door het ministerie goedgekeurde (gelabelde) bestaande gezinshuurwoningen aan zittende huurders of bij mutatie.
	Bij achterblijven nieuwbouwproductie t.o.v. woningverkoop, de 'sociale' koopwoningen betaalbaar houden, door woningen die verkocht zijn met Slimmer Kopen® en die aan Destion terug worden aangeboden, terug te kopen en opnieuw als Slimmer Kopen® in de markt te zetten.
Betaalbaarheid sociale huurwoningen	85% van de woningvoorraad blijft betaalbaar met een huurprijs tot € 619,01 (Prijspeil 2020 1 ^e aftoppingsgrens)
Huisvesting specifieke doelgroepen	Destion werkt onder voorwaarde mee aan het huisvesten van vergunninghouders die gekoppeld worden aan de gemeente Gennep.
	Invulling geven aan de opgave Beschermd Wonen, volgens de reguliere toewijzingscriteria van Destion.
	Destion is onder voorwaarden bereid woonwagendplaatsen te realiseren en te exploiteren.
Kwaliteit en duurzaamheid woningen en woonomgeving	Bij nieuwbouw alleen nog maar bouwen volgens het principe Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG)
	Reservering van € 500.000 voor duurzaamheidsprojecten t.b.v. de volledige woningvoorraad van Destion.
	Het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden aan woningen en woonomgevingen om de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad op peil te houden.
	Leefbaarheidsinvesteringen in de directe omgeving van de woningen en eventueel woonmaatschappelijk werk. Beschikbaar investeringsbudget voor Destion is € 131,37 (peil 2020) per woning. Dit wordt besteedt aan onderstaande projecten: - Plantsoenen rondom de woningen en woongebouwen - Bestratingen rondom woningen en woongebouwen - Achterpaden achter de woningen - Achtererfafscheidingen achter de woningen Verbetering van verlichtingen achterpaden en 'openbare' ruimte rondom de woningen.
	Ondersteuning van huurders bij het aanbrengen van WMO voorzieningen in de woningen op basis van maatwerk lang hurende huurders. Ook het bevorderen van doorstroming van deze doelgroep naar een levensloopbestendige woningen maakt daar onderdeel van uit.

Gennep, 2 december 2020,

De heer M.T.G. Spikmans
Huurdersraad Destion

De heer C.B.M. de Graaf
Huurdersraad Destion

De heer W.H.A. Pothoff
Directeurbestuurder Destion

De heer J.M.T. Teunissen
Burgemeester gemeente Gennep

Bijlage 1 Verkoopmonitor gemeente Gennep t/m juni 2020

Jaar	Reden	Koopvorm	Woonplaats	Herkomst	Herkomst woonplaats	Leeftijd
2017	Huuropzegging	Slimmer Kopen	Heijen	Koopwoning (ES)	Milsbeek	57
2017	Huuropzegging	Slimmer Kopen	Milsbeek	Thuiswonend	Milsbeek	31
2017	Huuropzegging	Slimmer Kopen	Ottersum	Thuiswonend	Ottersum	27
2018	Huuropzegging	Slimmer Kopen	Ottersum	Koopwoning (ES)	Ottersum	52
2018	Huuropzegging	Slimmer Kopen	Ottersum	Huur elders liberaal	Ottersum	54
2018	Huuropzegging	Slimmer Kopen	Ottersum	Koopwoning (ES)	Ottersum	38
2018	Huuropzegging	Slimmer Kopen	Milsbeek	Huurder Destion	Milsbeek	45
2018	Huuropzegging	Slimmer Kopen	Milsbeek	Thuiswonend	Milsbeek	29
2019	Huuropzegging	Slimmer Kopen	Milsbeek	Koopwoning (ES)	Milsbeek	37
2019	Huuropzegging	Slimmer Kopen	Ottersum	Koopwoning (ES)	Gennep	56
2019	Doorverkoop	Slimmer Kopen	Milsbeek	Thuiswonend	Middelaar	27
2019	Verzoek huurder	Slimmer Kopen	Heijen	Huurder Destion	Heijen	53

(ES) = echtscheiding

Bijlage 2 Sociale huurwoningen gemeente Gennep

Jaartal	Aantal sociale huurwoningen
2011	499
2012	498
2013	489
2014	485
2015	483
2016	483
2017	476
2018	519
2019	516
2020	516

Bron: jaarverslagen Destion 2011 t/m 2019 plus Q1-2020