

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 Bergen, Huurdersraad Destion en Destion zijn overeengekomen. In het Activiteitenplan en Begroting dat Destion jaarlijks voor 1 december naar de gemeente stuurt, staan de voornemens 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 21 september 2020 heeft de gemeenteraad van Bergen de nieuwe regiovisie Wonen vastgesteld. Deze regionale visie gaat verder dan de vorige en 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 regiovisie Wonen 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 'Perspectief op goed wonen in Bergen' van de gemeente Bergen. 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 zal 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 is er in de gemeente Bergen slechts één bouwproject in voorbereiding.

Voor de bouw van 8 levensloopbestendige woningen en drie gezinswoningen aan de Verlengde Boterdijk in Siebengewald, is de omgevingsvergunning verleend. De voorbereidingen voor de aanbesteding zijn in volle gang en als alles volgens plan verloopt, zal eind 2020 met de bouw worden begonnen. De eerste fase betreft 4 multiwoningen en drie gezinswoningen. Aansluitend zullen de bewoners van de vier bestaande huurwoningen aan de Verlengde Boterdijk worden uitgeplaatst en zal na sloop van deze woningen, de tweede fase van het project van vier multiwoningen worden gerealiseerd. Omdat een bewoner hiertegen bezwaar heeft gemaakt is onzeker wanneer de tweede fase wordt gerealiseerd.

### *Duplex woningen*

Destion onderzoekt waar dat verantwoord en kansrijk is, de mogelijkheid om grotere eengezinswoningen te verbouwen naar twee zogenaamde duplex woningen. Bij woningmutatie van deze woningen ontstaat de mogelijkheid om deze woningen meer geschikt te maken voor de groeiende vraag van de doelgroep alleenstaande jongeren en wordt het tekort aan deze woningen teruggebracht. Nu zijn deze eengezinswoningen met bijbehorende tuinen vaak te groot en daardoor relatief duur en onbeheersbaar voor deze doelgroep. De gemeente Bergen heeft aangegeven positief tegenover dit initiatief te staan en medewerking te verlenen aan de realisatie ervan.

### *Verbouwplannen maatschappelijk en zorgvastgoed*

Het leek erop dat een deel van het maatschappelijk vastgoed van Destion in de gemeente Bergen deels leeg kwam te staan. In 2020 worden gesprekken met de huurders gevoerd om hierin meer duidelijkheid te krijgen. Brede School de Samensprong in Nieuw Bergen krijgt uiteindelijk te maken met minder leerlingen en dus waarschijnlijk ook minder ruimtevraag.

De Zorggroep heeft eerder al aangegeven de huurovereenkomst van PG-verpleegwoningen in woonzorgcentrum Maasduinen Staete in 2024 te beëindigen. Ter vervanging van deze woningen wil men hiervoor vervangende nieuwbouw elders in Nieuw Bergen ontwikkelen. Ook zal men dan de exploitatie van de aanleunwoningen teruggeven aan Destion. Op dit moment doet de Zorggroep onderzoek naar de mogelijkheden om het hoofdgebouw aan te passen aan huidige huisvestingsnormen voor somatische zorg met huiskamers.

Zodra de plannen van de Zorggroep duidelijke contouren krijgen, zal Destion de noodzakelijke gebouwen omgevingsaanpassingen oppakken en het complex waar nodig herontwikkelen naar een eigentijdse vorm van wonen voor ouderen.

### *Nieuwbouwlocaties*

Destion voert geen actief grondbeleid en pakt ook geen herontwikkelingsprojecten op. Dat wil zeggen dat alleen nog maar woningen worden gebouwd op bouwrijpe bouwkvavels voor sociale huurwoningen. Daarbij is het belangrijk dat de grondprijs niet buitensporig hoog is.

## **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 woningwaarderingstelsel (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 (prijspeil 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 zou 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.

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 eindgezinswoningen, 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 van Destion met een huurduur van langer dan 30 jaren, lukt het vaker om huurders door te laten stromen.

## **Specifieke doelgroepen**

### *Vergunninghouders*

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 Bergen 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. Het maximale bezettingspercentage van vergunninghouders en de hierna genoemde kwetsbare burgers bedraagt 7,5% van de woningen in de straat of het appartementencomplex.

#### *Weer Thuis (Beschermd Wonen)*

Het door Destion en de gemeenten in Noord-Limburg ondertekende afsprakenkader "huisvesting kwetsbare burger" Noord-Limburg vormt de leidraad bij de toewijzing van passende ondersteuning en huisvesting van kwetsbare burgers. 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 hanteert hierbij de hiervoor genoemde bezettingsgraad van vergunninghouders en kwetsbare burgers in de straat of het appartementencomplex van maximaal 7,5%.

#### *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 toewijzingssteam dat wordt samengesteld uit vertegenwoordigers van het Sociaal Domein van de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar en van Destion.

In het Activiteitenplan en begroting 2021 van Destion is ook rekening gehouden met het realiseren van een sociaal pension met vijf eenheden in het voormalige kloostergebouw aan de Kloosterweg in Siebengewald. Destion achtte dit gemeentelijk monumentaal gebouw niet meer geschikt voor permanente bewoning en wilde dit slopen. Omdat er bezwaren vanuit de samenleving waren tegen het slopen van een van de weinige vooroorlogse gebouwen van Siebengewald, hebben we alsnog van sloop afgezien. Gelet op het karakter van het gebouw biedt dit goede mogelijkheden om hier vijf sociale pensions te realiseren. De beoogde toewijzing en woonduur zullen hetzelfde zijn als in Gennep.

## **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 Bergen 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:

<b>Onderhoudssoort</b>	<b>Totaal</b>
Gepland instandhoudingsonderhoud	€ 1.578.837
Niet gepland instandhoudingsonderhoud	€ 549.953
Klachtenonderhoud	€ 106.990
Onderhoudsservice	€ 39.205
Mutatieonderhoud	€ 117.910
Cv-klachtenonderhoud	€ 72.857
<b>Totaal</b>	<b>€ 2.465.752</b>

### *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 opgewarderd 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.

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

### **Samenvatting prestatie afspraken 2021**

<b>Thema</b>	<b>Te leveren prestatie/ investering</b>
Nieuwbouw sociale huurwoningen	Realisatie van vier multiwoningen en drie gezinswoningen aan de Nieuweweg in Siebengewald. Aansluitend na sloop bestaande huurwoningen volgen de vier resterende multiwoningen.
	Verbouwen maatschappelijk vastgoed. Brede School de Samensprong in Nieuw Bergen. Zodra structurele leegstand ontstaat, worden aanpassingsplannen opgepakt.
Sociaal pension	Het voormalige kloostergebouw aan de Kloosterweg in Siebengewald wordt niet gesloopt, maar wordt ingericht als sociaal pension.
Beschikbaarheid sociale huurwoningen	Doorstroming bevorderen van lang hurende oudere huurders van gezinswoningen naar nieuw te bouwen multiwoningen, eventueel met inzet van een verhuiskostenvergoeding.

	Destion transformeert daarvoor geschikte gezinstussenwoningen bij mutatie naar zogenaamde duplex woningen voor eenpersoons huishoudens. De gemeente ondersteunt dit door een spoedige vergunningverlening.
	Verkoop van door het ministerie goedgekeurde (gelabelde) bestaande gezinshuurwoningen aan zittende huurders of bij mutatie.
Betaalbaarheid sociale huurwoningen	85% van de woningvoorraad blijft betaalbaar met een huurprijs tot € 619,01 (Prijspeil 2020 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens)
Huisvesting specifieke doelgroepen	Destion werkt onder voorwaarde mee aan het huisvesten van vergunninghouders die gekoppeld worden aan de gemeente Bergen.
	Invulling geven aan de opgave Beschermd Wonen, volgens de reguliere toewijzingscriteria van Destion.
Kwaliteit en duurzaamheid woningen en woonomgeving	Bij nieuwbouw alleen nog maar bouwen volgens het BENG-principe (Bijna Energie Neutrale Gebouwen).
	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 worden primair in de directe omgeving van de woningen gedaan. Beschikbaar investeringsbudget voor Destion is € 131,37 (peil 2020) per woning. Dit wordt besteedt onder andere aan onderstaande projecten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plantsoenen rondom de woningen en woongebouwen</li> <li>- Bestratingen rondom woningen en woongebouwen</li> <li>- Achterpaden achter de woningen</li> <li>- Achtererfafscheidingen achter de woningen</li> <li>- Verbetering van verlichtingen achterpaden en 'openbare' ruimte rondom de woningen.</li> </ul>
	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.

**Bergen, 8 december 2020,**

Mw. W. G. Lauf  
Huurdersraad Destion

dhr. F.F.M. Muller  
Huurdersraad Destion

Dhr. W.H.A. Pothoff  
Directeurbestuurder Destion

Mw. C.E.M.G.T. Ponjee  
Wethouder Volkshuisvesting gemeente Bergen

**Bijlage 1 Verkoopmonitor gemeente Bergen t/m juni 2021**

Jaar	Aanleiding	Koopvorm	Dorp	Herkomst	Woonsituatie
2017	Huuropzegging	Slimmer kopen	Afferden	Afferden-Siebengewald	Tuiswonend
2017	Aankoopverzoek	Regulier	Nieuw Bergen	Nieuw Bergen	Zittende huurder
2017	Huuropzegging	Slimmer kopen	Siebengewald	Well-Siebengewald	Tuiswonend
2017	Huuropzegging	Slimmer kopen	Siebengewald	Siebengewald	Koopwoning
2017	Huuropzegging	Slimmer kopen	Siebengewald	Siebengewald-Boxmeer	Tuiswonend
2017	Aankoopverzoek	Regulier	Well	Well	Zittende huurder
2017	Huuropzegging	Slimmer kopen	Well	Well	Tuiswonend
2017	Huuropzegging	Slimmer kopen	Wellerlooi	Wellerlooi	Tuiswonend
2017	Huuropzegging	Regulier	Siebengewald	Nijmegen	Huurder elders
2018	Huuropzegging	Slimmer kopen	Afferden	Nieuw Bergen	Huurder Destion
2018	Huuropzegging	Slimmer kopen	Nieuw Bergen	Maashees	Tuiswonend
2018	Huuropzegging	Slimmer kopen	Siebengewald	Siebengewald	Huurder elders vrije sector
2018	Huuropzegging	Slimmer kopen	Afferden	Afferden	Tuiswonend
2018	Huuropzegging	Slimmer kopen	Nieuw Bergen	Nieuw Bergen	Huurder Destion
2019	Huuropzegging	Slimmer kopen	Nieuw Bergen	Gennep	Tuiswonend
2019	Huuropzegging	Slimmer kopen	Afferden	Afferden	Tuiswonend
2019	Huuropzegging	Slimmer kopen	Afferden	Gennep	Huurder elders
2019	Huuropzegging	Slimmer kopen	Siebengewald	Milsbeek	Huurder elders vrije sector
2019	Huuropzegging	Regulier	Well	Well	Koopwoning (ES)
2019	Huuropzegging	Slimmer kopen	Nieuw Bergen	Gennep	Huurder elders
2020	Huuropzegging	Slimmer kopen	Afferden	Siebengewald	Tuiswonend
2020	Aankoopverzoek	Slimmer kopen	Siebengewald	Siebengewald	Zittende huurder
2020	Huuropzegging	Slimmer kopen	Nieuw Bergen	Nieuw Bergen	Koopwoning
2020	Aankoopverzoek	Slimmer kopen	Nieuw Bergen	Nieuw Bergen	Zittende huurder
2020	Huuropzegging	Slimmer kopen	Siebengewald	Siebengewald	Tuiswonend
2020	Huuropzegging	Slimmer kopen	Siebengewald	Nieuw Bergen	Huurder Destion
2020	Huuropzegging	Regulier	Nieuw Bergen	Nieuw Bergen	Huurder Destion

**Bijlage 2 Sociale huurwoningen gemeente Bergen**

Jaartal	Aantal sociale huurwoningen
2011	1264
2012	1264
2013	1257
2014	1270
2015	1278
2016	1278
2017	1258
2018	1253
2019	1255
2020	1252

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