

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 Mook en Middelaar, 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 één afspraak na, zijn overigens alle prestatieafspraken die we voor 2020 hebben gemaakt gerealiseerd. De bouw van vijf appartementen aan de Dorpsstraat in Middelaar is aangehouden vanwege ontwikkelingen rondom de "Lob van Gennep".

De gemeenteraad van Mook en Middelaar heeft onlangs de nieuwe regiovisie Wonen vastgesteld. 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 'Kwaliteit van Wonen en Leven' van de gemeente Mook en Middelaar. 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) nulredewoningen 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 en HAT-appartementen.

Op dit moment is het ontwerp van het bouwproject van vijf appartementen aan de Dorpsstraat (Kerkplein) in Middelaar zover gevorderd, dat hiervoor het vergunningstraject kan worden opgepakt. Het bestemmingsplan is vastgesteld en er is een vooroverleg met de welstandscommissie geweest. Het plan dient nog wel ter goedkeuring aan de commissie te worden voorgelegd. Het project bestaat uit twee levensloopbestendige en drie HAT-appartementen.

Door de ontwikkelingen rondom de "Lob van Gennep", is het plan aangehouden om andere ontwerp en inrichtingsmogelijkheden te onderzoeken. Momenteel is er nog onvoldoende duidelijkheid of het plan in deze vorm op die locatie doorgang zal hebben. Het bouwbudget voor dit project staat in afwachting van duidelijke beleidskeuzes gereserveerd voor 2021.

Woningen voor jongeren

Destion signaleert dat de doorstroming van oudere huurders moeizaam op gang komt en dus ook de beschikbaarheid van woningen voor jongeren uitblijft. In de gemeentelijke woonvisie staat dat de huisvesting voor jongeren belangrijk wordt gevonden en de gemeente hun kansen op de woningmarkt wil vergroten. Destion wil hier graag bij helpen en onderzoekt de mogelijkheden voor extra woningen voor jongeren.

Nieuwbouw Middelweg Molenhoek

Destion heeft een intentieovereenkomst afgesloten met een projectontwikkelaar voor participatie aan de herontwikkeling van een bedrijfslocatie aan de Middelweg in Molenhoek. Daarin is vastgelegd dat Destion ongeveer 16 appartementen realiseert voor kleinere huishoudens. De realisatie en start ervan zijn nog onvoldoende zeker om hier afspraken over te maken.

Nieuwbouw Rijksweg Mook

Destion onderzoekt de herontwikkeling van de voormalige kantoorlocatie aan de Rijksweg in Mook. Hierdoor is het mogelijk om ongeveer 8 appartementen te ontwikkelen. De voorbereidingen zijn getroffen, maar ook hier zijn de realisatie en start ervan nog onvoldoende zeker om hier afspraken over te maken.

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 Mook en Middelaar heeft aangegeven positief tegenover dit initiatief te staan en medewerking te verlenen aan de realisatie ervan.

Tiny-houses

De gemeente Mook en Middelaar ziet mogelijkheden om enkele zogenaamde Tiny-houses in de gemeente te realiseren. Destion onderzoekt op dit moment een concept woning waarbij behalve de Tiny-house gedachte, ook vorm wordt gegeven aan het Cradle to Cradle principe. Destion is – afhankelijk van de financiële condities - bereid te investeren in Tiny-houses met een tijdelijke omgevingsvergunning. Voorwaarde daarbij is wel dat de gemeente de 'bouwkaavel' tijdelijk om niet ter beschikking stelt en samen met Destion verder overlegt over de aanleg van noodzakelijke nutsvoorzieningen.

Zoektocht naar nieuwbouwlocaties

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

De gemeente Mook en Middelaar en Destion hebben afgesproken om gezamenlijk te zoeken naar mogelijke potentiële bouwlocaties in de kernen Mook en Molenhoek.

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. Het aantal is in 2020 met vier woningen aan de Verbindingsweg toegenomen.

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 Mook en Middelaar 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!

Alle gemeenten in de regio Nijmegen hebben eind 2017 het beleidsplan "Samen Dichtbij" vastgesteld. De aanleiding van dit plan is dat partijen op basis van het landelijke actieprogramma "Weer Thuis" de intentie hebben uitgesproken om voor de huisvesting van mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen, de Maatschappelijke opvang en jeugdzorg tot een gezamenlijke aanpak te komen. Destion heeft het uitstroomconvenant Rijk van Nijmegen mee ondertekend en zal hier als er een beroep wordt gedaan aan een huisvestingsverzoek uitvoering aan geven. De overeenkomst heeft een looptijd van twee jaar. Het huisvesten van deze doelgroep in de wijken van Destion vraagt om een 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 toewijzingssteam dat wordt samengesteld uit vertegenwoordigers van het Sociaal Domein van de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar en van Destion.

Groepswoning Dichterbij Merovingenstraat Mook

Dichterbij huurt al vele jaren twee groepswoningen aan de Merovingenstraat in Mook. Omdat de doelgroep en ook de woonwensen van de bewoners en familieleden veranderd en de huurovereenkomst expireert, wil men deze voortzetten mits het gebouw wordt getransformeerd naar 12 kleine appartementen met twee gezamenlijke huiskamers. Destion onderzoekt op dit moment de mogelijkheden hiertoe. In de begroting 2021 is rekening gehouden met de realisatie ervan.

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 Mook en Middelaar is op dit moment het gemiddelde met een EI-label van 1,34 (B-label) hoger dan het gemiddelde.

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	€ 267.175
Niet gepland instandhoudingsonderhoud	€ 283.228
Klachtenonderhoud	€ 50.069
Onderhoudsservice	€ 17.410
Mutatieonderhoud	€ 61.359
Cv-klachtenonderhoud	€ 28.970
Totaal	€ 708.211

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 afspraken gemeente Mook en Middelaar 2021

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

Thema	Te leveren prestatie/ investering
Nieuwbouw sociale huurwoningen	Vijf appartementen aan de Dorpsstraat in Middelaar. Ontwikkeling van ongeveer 8 appartementen aan de Rijksweg in Mook. Start bouw in 2021 is nog erg onzeker.
	Ontwikkeling van ongeveer 16 appartementen met projectontwikkelaar aan de Middelweg in Molenhoek. Ook hiervoor geldt dat start bouw in 2021 nog erg onzeker is.
	Actief meedenken over nieuwe ontwikkelingslocaties in Mook en Molenhoek.
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 woningen	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 Mook en Middelaar.
	De twee groepswoningen voor Dichterbij aan de Merovingenstraat in Mook worden getransformeerd naar 12 kleine studio's/appartementen met twee gezamenlijke huiskamers.
	Invulling geven aan een eventuele opgave volgens uitstroomovereenkomst Weer Thuis, rekening houdend met passend- en beschikbaarheid.

Kwaliteit en duurzaamheid woningen en woonomgeving	Jaarlijkse reservering voor duurzaamheidsprojecten ter grootte van € 500.000 voor het hele werkgebied.
	Bij nieuwbouw alleen nog maar bouwen volgens het principe Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG)
	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: <ul style="list-style-type: none"> - 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.

Genep, 2 december 2020,

Mw. B. Derks
Huurdersraad Destion

Dhr. W. Wijnhofen
Huurdersraad Destion

Dhr. W.H.A. Pothoff
Directeurbestuurder Destion

Mw. K. Peters
Wethouder Wonen gemeente Mook en Middelaar

Bijlage 1 Verkoopmonitor gemeente Mook en Middelaar t/m juni 2020

Jaar	Reden	koopvorm	Dorp	Herkomst	Plaats van herkomst
2017	huuropzegging	regulier	Mook	huurder elders vrije sector	Mook
2017	huuropzegging	slimmer kopen	Molenhoek	thuiswonend	Molenhoek
2017	huuropzegging	regulier	Molenhoek	huurder Destion	Molenhoek
2017	aankoopverzoek	slimmer kopen	Molenhoek	zittende huurder	Molenhoek
2018	huuropzegging	slimmer kopen	Mook	huurder elders	Gennep
2018	huuropzegging	slimmer kopen	Mook	thuiswonend	Mook
2020	huuropzegging	slimmer kopen	Mook	thuiswonend	Milsbeek
2020	huuropzegging	slimmer kopen	Mook	huurder elders	Molenhoek

Bijlage 2 Sociale huurwoningen gemeente Mook en Middelaar

Jaartal	Aantal sociale huurwoningen
2011	532
2012	536
2013	535
2014	547
2015	550
2016	547
2017	548
2018	545
2019	548
2020	552

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