

PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE GENNEP

Uitvoeringsagenda 2025

(Onderdeel van meerjarenafspraken 2023-2027)



1. Beschikbaarheid

Onderwerp		Meerjarenafspraken 2023-2027	Acties 2025	Actiehouder (trekker vetgedrukt)
1	Woon(zorg)visie	De gemeente voert in 2023 een woonbehoefteonderzoek en woonzorganalyse uit. De corporaties en huurdersverenigingen worden waar nodig in het proces betrokken.	De Woon(zorg)visie van de gemeente Gennep is in september 2024 vastgesteld. In deze visie is opgenomen dat bij nieuwbouwprojecten met meer dan 10 woningen, 70% van de programmering betaalbaar moet zijn, waarvan 35% sociale huur. Dit percentage is hoger dan het percentage genoemd in de Woondeal, waarin 67% betaalbaar het uitgangspunt is waarvan 30% sociale huur.	GG , ML, DE
2	Woonopgave	Gemeente en corporaties realiseren gezamenlijk de woonopgave zoals weergegeven in de Woondeal Limburg. Woonopgave (sociale) huur per kern: <u>Gennep</u>: Mooiland: 90 woningen en 10 tot 15 middenhuur Destion: 25-50 woningen <u>Milsbeek</u>: Destion: 45 woningen <u>Ottersum</u>: Destion: 15 woningen <u>Heijen</u>: Destion: 20 woningen <u>Ven-Zelderheide</u>: Destion: 5 woningen	- Op basis van de resultaten uit het woonzorgbehoefteonderzoek van de gemeente en de behoefteonderzoeken en portefeuillestrategie van de corporaties wordt de opgave gezamenlijk vastgesteld. - Gemeente maakt op basis van de lokale opgave een plan/rapport waarin zij aangeven welke locaties zij daarin voorzien. - Gemeente en corporaties maken procesafspraken om de extra opgave uit de woon(zorg)visie te realiseren. We evalueren de samenwerking tussen de gemeente, ontwikkelaars en corporaties. - Destion stelt in 2025 een portefeuilleplan op. Daaruit blijkt de behoefte naar de verschillende typen woningen.	GG , ML, DE GG DE
3	Woningbouwmonitor	Gemeente en corporaties stellen een gezamenlijke woningbouwmonitor op voor de sociale huurwoningvoorraad. Deze monitor omvat alle bouwplannen (hard en zacht, permanent en tijdelijk) en biedt zowel een totaaloverzicht als een overzicht per kern. We registreren ook sloop- en	Periodiek projectenoverleg gemeente en corporaties hierin bespreken we de voortgang van projecten aan de hand van de woningbouwmonitor en sturen bij waar nodig.	GG, ML , DE

GG= Gemeente Gennep, **ML**=Mooiland, **DE**= Destion, **HVG**= Huurdersvereniging Gennep, **HRD**=Huurdersraad Destion

Onderwerp		Meerjarenafspraken 2023-2027	Acties 2025	Actiehouder (trekker vetgedrukt)
		verkoopcijfers om de netto groei (nieuwbouw minus sloop en verkoop) te berekenen. De Plancapaciteitsmonitor van de gemeente dient als basis, waarbij we gezamenlijk definities afstemmen. De monitor is een handvat voor zowel de kwantitatieve als kwalitatieve (bij)sturing. We voegen bij voorkeur levensloopbestendige woningen en appartementen toe.	De corporaties delen de informatie uit de marktmonitor. De monitor is een handvat voor zowel de kwantitatieve als kwalitatieve (bij)sturing.	ML, DE
4.	Woningtoewijzing Molukse wijk	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.	Mooiland wijst deze woningen toe op basis van het convenant en deelt de informatie over de toewijzingen in de 'Molukse wijk'.	ML
5.	Woondeal	- De gemeente heeft de woondeal op 9 maart 2023 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 dichterbij elkaar te brengen. - De gemeente zal onderzoeken welke beleidsinstrumenten en maatregelen kunnen bijdragen aan het realiseren van meer betaalbare woningen.	- De gemeente gaat net zoals bij corporaties ook bij andere initiatiefnemers sociale kavelprijzen opnemen in de anterieure overeenkomsten. - Voorstel van de woondeal tafel aan de gemeente om uiterlijk Q3-2025 een plan/rapport op te stellen dat de kansen van locaties in de gemeente verduidelijkt. - De gemeente en de corporaties stellen voldoende capaciteit beschikbaar om het proces van nieuwe en lopende initiatieven voorspoedig te laten verlopen. - De gemeente gaat woningbouwplannen beoordelen via een toetsingskader wonen. Dit wordt nog verder uitgewerkt en zal vervolgens toegepast worden bij nieuwe initiatieven.	GG GG GG, DE, ML GG

Onderwerp		Meerjarenafspraken 2023-2027	Acties 2025	Actiehouder (trekker vetgedrukt)
6.	Onderzoek flexwonen, splitsen en woningdelen	De gemeente en corporaties onderzoeken de behoefte aan flexwonen, splitsing en woningdelen. Na vaststelling bepalen we gezamenlijk de voorwaarden voor haalbare exploitatie en starten we met het zoeken naar locaties.	- Mooiland start een pilot met splitsing en woningdelen. Zij deelt de resultaten hiervan met Destion en de gemeente. - De gemeente en corporaties stellen gezamenlijk de voorwaarden vast die noodzakelijk zijn voor een haalbare exploitatie.	ML GG , DE, ML
7.	Passende woningen verschillende doelgroepen	- Partijen spreken af dat woningen bereikbaar moeten zijn voor de sociale doelgroep. Dit betekent een aanvangshuur tot de liberalisatiegrens. - Partijen streven naar een goede verdeling van woningen met een huur tot de eerste- en tweede aftoppingsgrens en DAEB-grens (de liberalisatiegrens).	- Mooiland: 80% van de woningvoorraad heeft een streefhuur onder de 2^e aftoppingsgrens. - Destion: 94% van de woningvoorraad heeft een streefhuur onder de 2^{de} aftoppingsgrens (prijsspeil, 2025).	ML DE
8.	Huisvestings-verordening	De gemeente onderzoekt met andere gemeenten in de regio of een huisvestingsverordening helpend kan zijn om meer sturing te geven. Corporaties worden hierbij betrokken.	De gemeente doet regionaal mee aan een schaarsteonderzoek in het kader van lokale binding.	GG
9.	Verkoop	- Mooiland heeft 37 woningen gelabeld voor verkoop. Mooiland verkoopt in principe geen DAEB en niet-DAEB woningen in de gemeente Gennep. Individueel kan hier een uitzondering op worden gemaakt. Op termijn, na toevoeging van voldoende nieuwbouwwoningen, hervat Mooiland de verkoop van individuele woningen die niet bij de gewenste woningvoorraad passen. - Destion heeft +/- 50 woningen gelabeld voor verkoop. Bij het opzeggen van de huur worden deze woningen eerst aangeboden aan huurders van de gemeente en is het mogelijk dit doen via de Slimmer Kopen-constructie.	- Mooiland houdt het beleid ongewijzigd. Dit omdat er nog veel schaarste is aan betaalbare huurwoningen. - Destion gaat in 2025 een portefeuilleplan opstellen, waarin de verkoopportefeuille wordt herijkt. Deze wordt gedeeld met de gemeente.	ML DE , HRD
10.	Bevorderen doorstroming	Partijen onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden om doorstroming te bevorderen. De gemeente onderzoekt of dit mogelijk kan door middel van een verhuisvergoeding.	Mooiland deelt de resultaten die zij tot nu bereikt heeft.	GG, ML , DE, HRD, HVG

GG= Gemeente Gennep, **ML**=Mooiland, **DE**= Destion, **HVG**= Huurdersvereniging Gennep, **HRD**=Huurdersraad Destion

2. Betaalbaarheid & Bereikbaarheid

Onderwerp		Meerjarenafspraken 2023-2027	Acties 2025	Actiehouder (trekker vetgedrukt)
1.	Huurbeleid	- De corporaties hanteren een terughoudend huurprijsbeleid volgens wettelijke kaders en de NPA. Inkomensafhankelijke huurverhogingen genereren extra middelen, die volledig worden geïnvesteerd in uitbreiding, verbetering en verduurzaming van ons vastgoed. - De corporaties (Mooiland 80% en Destion 85%) verhuren hun sociale huurwoningen in Gennep onder de aftoppingsgrenzen. - De corporaties volgen het landelijk huurbeleid. De definitieve huuraanpassing wordt jaarlijks na advies van de huurdersorganisaties vastgesteld.	- De corporaties passen waar nodig individueel maatwerk toe voor huurders in schrijnende situaties. Bijvoorbeeld bij een sterke inkomensachteruitgang of betalingsachterstanden. Denk bijvoorbeeld aan het verlagen van de huur of hulp bij het vinden van een goedkopere woning. - De corporaties kunnen gebruik maken van de verruimde mogelijkheid van 7,5 naar 15% voor vrije toewijzingsruimte aan de inkomensgroepen boven € 49.699, - (1-persoonhuishoudens) en € 54.847 prijspeil 2025 (voor huishoudens van 2 personen en meer). - Mooiland stelt een nieuw huurdersbeleid op, binnen de kaders van de Nationale Prestatieafspraken. Een afvaardiging van de Huurderskoepel Mooiland neemt deel in de werkgroep. Mooiland deelt dit met de betrokken partijen in deze overeenkomst. - Destion stelt in overleg met de huurdersraad een nieuw meerjarig huurbeleid op, binnen de kaders van de Nationale Prestatieafspraken en deelt dit met de betrokken partijen in deze overeenkomst.	ML, DE ML, DE ML, HVG DE, HRD
2.	Voorzieningenwijzer	De partijen evalueren de voortgang en resultaten van de Voorzieningenwijzer en bepalen de continuering.	De gemeente stopt met de inzet van de Voorzieningenwijzer. De gemeente gaat in overleg met de corporaties om hiervoor een passend alternatief te zoeken.	GG
3.	Woonlasten	De gemeente heeft een beleid en voorzieningen voor mensen met een laag inkomen, zoals collectieve zorgverzekering, stichting leergeld, sport- en cultuurfondsen, kwijtschelding van gemeentelijke belastingen en financiële hulp.	- Destion rond in 2025 het project zonnepanelen af. Hiervoor betalen huurders geen huurverhoging. - Partijen informeren bewoners actief over mogelijkheden tot energiebesparing.	DE GG, ML, DE, HVG, HRD

GG= Gemeente Gennep, **ML**=Mooiland, **DE**= Destion, **HVG**= Huurdersvereniging Gennep, **HRD**=Huurdersraad Destion

3. Kwaliteit & Duurzaamheid

Onderwerp		Meerjarenafspraken 2023-2027	Acties 2025	Actiehouder (trekker vetgedrukt)
1.	Klimaatbestendigheid	Gemeente en corporatie maken klimaatkaarten om inzicht te krijgen in kwetsbaarheid van verschillende wijken/buurten op gebied van wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen.	- Om gericht en efficiënt klimaatknelpunten op te kunnen lossen is samenwerking binnen gebieden tussen partijen noodzakelijk. Het begint met het in beeld brengen van hitte en regenwaterknelpunten voor de gehele gemeente. - Op basis van de klimaatkaart bepalen partijen waar de komende jaren de focus in de gebiedsgerichte samenwerking komt te liggen. - Gemeente en corporaties gaan samenwerken aan vergroeningsacties.	GG , ML, DE ML, GG, DE GG
2.	Klimaatbestendigheid	Corporaties integreren vergroening bij renovatie.	- Mooiland houdt bij nieuwbouw als ook bij renovaties rekening met het hitte- en wateroverlastvraagstuk. - Corporaties en gemeente pakken voortuinen, openbaargroen waar mogelijk tegelijk aan. - De gemeente zorgt voor kwalitatief openbaar groen om hittestress te voorkomen. - We communiceren samen over succesvolle projecten na realisatie.	ML, DE GG GG, ML, DE

Onderwerp		Meerjarenafspraken 2023-2027	Acties 2025	Actiehouder (trekker vetgedrukt)
3.	Klimaatbestendigheid	- De gemeente legt een gescheiden rioleringsstelsel aan. - De gemeente pakt dan ook de straat en tuinen aan; - De gemeente stimuleert bewoners om de hemelwaterafvoer achter de woning af te koppelen. - Partijen voeren samen steenbreekacties, waar mogelijk.	- De gemeente neemt de regie om ervoor te zorgen dat er afstemming komt tussen de gemeentelijke wateruitvoeringsplannen en de benodigde inzet dan wel bijdrage van de woningcorporaties. Met als doel een op elkaar afgestemde meerjarenplanning. - De Gemeente Gennep levert jaarlijks, na vaststellen van de begroting, de geplande reconstructies van wegen en riolering aan bij Destion en Mooiland. - Mooiland en Destion leveren jaarlijks, in het najaar, na vaststelling van de begroting, de geplande renovaties van woningen aan bij de gemeente Gennep. - We stellen een proces op waarin we de plannen met elkaar delen en bepalen naar koppelkansen. - Huurdersvereniging levert een straat aan voor een jaarlijkse straatactie Steenbreek.	GG, HVG, HRD GG ML, DE GG, ML, DE
4.	Energielabels	- 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 heeft de ambitie 'geen label E, F of G woningen meer in 2030' en organiseert stimuleringsmaatregelen om eigenaren van slecht geïsoleerde particuliere woningen hierin te ondersteunen. Waar mogelijk trekken woningcorporaties en gemeente hierin samen op.	- Mooiland heeft gemiddeld een label B, Naar verwachting is dit in 2027 gemiddeld een label A. - Destion heeft gemiddeld label A. - Destion heeft in totaal 2 woningen die nog label E, F en G hebben.	ML, DE DE DE
5.	Investerings in energiebesparing en duurzaamheid	Corporaties vervangen vanaf 2026 cv-ketels door duurzame alternatieven. Dit voorstel van Hugo de Jonge is van tafel. Mooiland blijft de komende jaren nog even Cv voor Cv vervangen.	Na vaststelling door de directie delen de woningcorporaties een renovatieplanning met de gemeente.	ML

GG= Gemeente Gennep, **ML**=Mooiland, **DE**= Destion, **HVG**= Huurdersvereniging Gennep, **HRD**=Huurdersraad Destion

Onderwerp		Meerjarenafspraken 2023-2027	Acties 2025	Actiehouder (trekker vetgedrukt)
6.	Energietransitie	• Van warmtetransitievisie naar wijkuitvoeringsplannen.	• Het is noodzakelijk voor de corporaties om inzicht krijgen in de planning van de totstandkoming van de WUPS's. Tevens van belang is het in kaart brengen van mogelijke warmtebronnen, aangezien deze de potentie hebben van collectieve betaalbare warmtevoorzieningen. De gemeente stelt in overleg met de corporaties deze planning op.	GG , ML, DE
7.		• Energieneutrale woningvoorraad in 2050.	• Mooiland stelt in 2025 energiekeers vast. Hierin staat beschreven hoe onze woningen in 2050 co2 neutraal zijn.	ML
8.		• Corporaties voeren geen huurverhoging door als gevolg van het aanbrengen van isolatie.	• Lopend.	ML, DE
9.		• De gemeente gaat energiecoaches opleiden. Corporaties en Huurdersraden wijzen huurders op het bestaan van deze coaches.	• De gemeente ondersteunt de energiecoaches van het Energieloket Gennep en communiceert over hun activiteiten. Corporaties en Huurdersraden wijzen huurders op het bestaan van deze coaches.	GG , ML, DE, HVG, HRD
9.		• Corporaties nemen bij nieuwbouw in overweging of zonwering aangebracht moet worden. Hierbij wordt het van toepassing zijnde bouwbesluit gevolgd.	• Corporaties nemen dit op in hun programma van eisen. • Mooiland en Destion analyseren bij renovatie en nieuwbouwprojecten het risico op hitteproblematiek. En neemt daar waar nodig maatregelen.	ML, DE ML, DE

4. Leefbaarheid

Onderwerp		Meerjarenafspraken 2023-2027	Acties 2025	Actiehouder (trekker vetgedrukt)
1.	Woonruimteverdeling	Partijen onderzoeken samen wat de wensen zijn met betrekking tot maatwerk in woonruimteverdeling.	Destion gaat per 1-1-2025 over naar het woonruimteverdeelsysteem 'Thuis in Limburg' (TIL).	GG, ML , DE .
2.	'Blik op de buurt'	- Partijen gaan leefbaarheid van wijken in kaart brengen met de tool 'Blik op de buurt'; - Gemeente, corporaties starten vervolgens gezamenlijk projecten op om de leefbaarheid te verbeteren.	- Mooiland maakt een buurtplan voor Gennep West en is in gesprek met de gemeente hoe we hierin gezamenlijk kunnen optrekken. - Mooiland wil graag samen met de gemeente onderzoeken of er voldoende capaciteit is binnen buurtbemiddeling, We willen graag de samenwerking hierop intensiveren, ook financiële ondersteuning is hierbij mogelijk. - In alle kernen en wijken faciliteert de gemeente allerlei vormen van ontmoeting. Gemeente plant een afspraak met de corporaties hoe ze hierin samen gaan optrekken.	ML , GG, ML , GG GG , ML, DE
3.	Ontmoeting in buurten	Partijen stimuleren en faciliteren ontmoeting georganiseerd door buurten, wijkraden, etc. Het initiatief hiervoor ligt bij de bewoners.		GG, ML, DE, HVG, HRD

5. Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg

Onderwerp		Meerjarenafspraken 2023-2027	Acties 2025	Actiehouder (trekker vetgedrukt)
1.	Huisvesting bijzondere doelgroepen	Partijen merken de volgende groepen aan als aandachtsgroep die met voorrang worden gehuisvest: • Statushouders • Sociaal urgenten • Medisch urgenten • Uitstroom maatschappelijke instellingen	• Evalueren of deze doelgroepen nog in aanmerking blijven komen in 2025. • Vanaf eind 2024 wordt de uitstroom uit maatschappelijke instellingen en huisvesting in de regio Noord-Limburg georganiseerd via Woonkans (zie werkproces Woonkans). Dit blijft zo totdat de afspraken tussen gemeenten en woningbouwcorporaties duidelijk zijn in het kader van de huisvestingsverordening, die in 2025 zal worden vastgesteld.	GG , ML, DE ML, DE
2.		• Partijen zorgen ervoor dat samen met netwerkpartners en de persoon in kwestie de juiste woonsetting en ondersteuning te bepalen. Ze beoordelen de woonbehoeften, financiële situatie, daginvulling, zorgbehoefte en sociale integratie.	• Continue actie. • Mooiland biedt vanaf 2025 de mogelijkheid preventieve woonbegeleiding door het Verdihuis op zowel financieel en sociaal gebied. We gaan in overleg met de gemeente wanneer we dit kunnen inzetten. • De gemeente zorgt voor betere algemene voorzieningen in het kader van het OMO-beleid. We maken het makkelijker voor mensen met een ondersteuningsvraag om hulp te krijgen zonder een indicatie nodig te hebben. Dit stemmen we af met het preventieve woonbegeleiding aanbod van Mooiland.	GG , ML, DE ML GG

Onderwerp		Meerjarenafspraken 2023-2027	Acties 2025	Actiehouder (trekker vetgedrukt)
3.		• De corporaties houden bij toewijzing 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.	• De gemeente onderzoekt welke mogelijkheden zij heeft om inzicht te bieden in de opgave die voortkomt uit de uitstroom van maatschappelijke instellingen. • Nadat bovenstaande opgave inzichtelijk is, stellen we een plan op om deze opgave effectief aan te pakken. • We bepalen gezamenlijk welk percentage passend is bij de opgave van 2025.	GG , ML, DE GG , ML, DE ML , DE, GG
4.		• De gemeente onderzoekt of er onder jongeren van 18 jaar en ouder, die eerder beschermd of intern hebben gewoond en nu geen indicatie meer hebben, behoefte is aan een woning met urgentie.	• De informatie is inzichtelijk, in 2025 stellen we een plan op om deze opgave effectief aan te pakken.	GG , ML, DE
5.	Taakstelling statushouders	• Partijen 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 corporaties huisvesten deze doelgroep met voorrang. Dit doen we naar rato van bezit. 66% Mooiland, 33% Destion. • 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.	• De corporaties zijn bereid om woningen aan te passen voor grote gezinnen, met procedurele en financiële ondersteuning van de gemeente. • De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor subsidies of andere financiële bijdragen om dit te realiseren. • Partijen bespreken innovatieve oplossingen met elkaar om in de verhoogde taakstelling te voorzien. • De partijen plannen een kwartaaloverleg om de voortgang van de taakstelling te monitoren en waar nodig bij te sturen. Hierdoor kan de gemeente tijdig anticiperen als de corporaties onvoldoende invulling kunnen geven aan de invulling van de taakstelling.	GG , ML, DE GG GG GG , ML, DE

Onderwerp		Meerjarenafspraken 2023-2027	Acties 2025	Actiehouder (trekker vetgedrukt)
6.	Woonwagenstandplaatsen	Partijen hebben samen de bereidheid uitgesproken om woonwagenstandplaatsen te realiseren.	De gemeente heeft afspraken gemaakt met CRA Vastgoed in het kader van de ontwikkeling van woningbouwproject 'De Heikant'. Op dit moment is CRA Vastgoed in samenwerking met de gemeente bezig met het zoeken naar geschikte locaties voor vier standplaatsen. Corporaties worden tijdig betrokken bij de plannen, Dit mede met het oog op de omgevingsdialoog over de beoogde locatie(s).	GG , ML, DE

6. Samenwerking

Onderwerp		Meerjarenafspraken 2023-2027	Acties 2025	Actiehouder (trekker vetgedrukt)
1.	Leefbaarheid		De betrokken partijen – gemeente, woningcorporaties en huurdersverenigingen – stellen een vaste werkgroep samen met vertegenwoordigers van alle partijen om 2 keer per jaar bijeen te komen.	GG, ML, DE, HVG, HRD
2.	Duurzaamheid		Gemeente, woningcorporaties– stellen een vaste werkgroep samen met vertegenwoordigers van alle partijen om 2 keer per jaar bijeen te komen.	GG, ML, DE,
3.	Beschikbaarheid		Gemeente, woningcorporaties– stellen een vaste werkgroep samen met vertegenwoordigers van alle partijen om 8 keer per jaar bijeen te komen.	GG, ML, DE,
4.	Algemene samenwerking Voortgang en monitoring		- Bestuurlijk komen partijen 2 keer per jaar bijeen 3 weken voorafgaand aan het bestuurlijk overleg, treffen allen partijen elkaar ambtelijk.	GG, ML, DE, HVG, HRD

Begrippenlijst

Beschikbaarheid

De mate waarin woningen beschikbaar zijn voor de vraag van verschillende doelgroepen, rekening houdend met betaalbaarheid, kwaliteit, en planning.

Woon(zorg)visie

Strategisch beleidsdocument van de gemeente waarin de behoeften en plannen voor wonen en zorg zijn vastgelegd. Voor nieuwbouwprojecten is vastgesteld dat 70% van de woningen betaalbaar moet zijn, waarvan 35% sociale huur.

Woonopgave

Het aantal te realiseren woningen in een specifieke periode om aan de lokale woonbehoefte te voldoen. De woonopgave in de gemeente Gennep is afgestemd op de Woondeal Limburg en betreft sociale huurwoningen en middenhuur per kern.

Woningbouwmonitor

Instrument dat een overzicht biedt van alle geplande en gerealiseerde bouwprojecten, inclusief sloop- en verkoopcijfers, om de netto groei van sociale huurwoningen te volgen.

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.

Molukse wijk

Specifiek woongebied in de gemeente Gennep waar woningen met voorrang worden toegewezen aan de Molukse gemeenschap volgens een convenant met woningcorporatie Mooiland.

Woondeal

Overeenkomst waarin gemeente en corporaties afspreken dat bij nieuwbouwprojecten 2/3 van de woningen betaalbaar is, met minimaal 30% sociale huur, inclusief beleidsinstrumenten om betaalbare woningen te realiseren.

Anterieure overeenkomst

Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen een gemeente en een grondeigenaar of projectontwikkelaar die wordt gesloten voordat een bestemmingsplan of een ander ruimtelijk plan wordt vastgesteld.

Flexwonen

Woonvormen die inspelen op tijdelijke woonbehoeften, zoals woningdelen en splitsen van bestaande woningen.

Sociale huurwoning

Een huurwoning waarvan de huurprijs onder de door de overheid vastgestelde liberalisatiegrens ligt en die bedoeld is voor huishoudens met een lager inkomen.

Liberalisatiegrens

Het maximale huurbedrag waarboven een huurwoning niet langer onder de sociale huur valt, maar in de vrije huursector terechtkomt.

Passende woningen

Woningen die qua huurprijs passen binnen de financiële draagkracht van huishoudens, met streefhuur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag.

Huisvestingsverordening

Regelgeving waarmee de gemeente meer sturing geeft aan de verdeling van woningen, zoals het creëren van voorrangspostities voor specifieke doelgroepen of regionaal gebonden bewoners.

Doorstroming

Het proces waarbij bewoners van sociale huurwoningen verhuizen naar een andere woning, bijvoorbeeld door gebruik te maken van verhuisvergoedingen, zodat er ruimte ontstaat voor nieuwe huurders.

Voorzieningenwijzer

Een tool om huurders en bewoners inzicht te geven in hun financiële situatie en te ondersteunen bij het benutten van beschikbare voorzieningen.

Klimaatbestendigheid

De mate waarin woningen en wijken bestand zijn tegen klimaateffecten zoals hitte, droogte, en wateroverlast.

Energielabels

Een classificatie die aangeeft hoe energiezuinig een woning is. In 2025 streven corporaties naar gemiddeld energielabel A voor hun woningbezit en willen woningen met energielabels E, F en G uitfaseren.

Energietransitie

De overgang naar duurzame en CO₂-neutrale energievoorziening, zoals beschreven in de energiekeers van woningcorporaties en de gemeentelijke warmtetransitievisie.

GG= Gemeente Gennep, **ML**=Mooiland, **DE**= Destion, **HVG**= Huurdersvereniging Gennep, **HRD**=Huurdersraad Destion

Leefbaarheid

De kwaliteit van woonwijken, inclusief fysieke en sociale aspecten zoals veiligheid, groenvoorziening, en ontmoeting.

Blik op de buurt

Een door Mooiland ontwikkelde tool om de leefbaarheid van wijken te analyseren en op basis daarvan projecten te starten om verbeteringen door te voeren.

Aandachtsgroepen

Specifieke doelgroepen die prioriteit krijgen bij huisvesting, zoals statushouders, sociaal en medisch urgenten, en personen die uitstromen uit maatschappelijke instellingen.

Vaststelling/ondertekening

Dit document treedt in werking per 1 januari 2025 en eindigt op 31 december 2025. Tussentijdse evaluatie vindt plaats op basis van dit document.

Doorlopende afspraken worden daarna gecontinueerd in een volgend jaardocument.

Naast dit jaardocument is een meerjarig hoofddocument vastgesteld voor de periode <2023-2027> Dit bevat de kaders en afspraken die voor meerdere jaren gelden. Het hoofddocument blijft in principe de gehele geldigheidsperiode ongewijzigd. Actualisatie van het hoofddocument vindt plaats tegen het eind ervan de geldigheid. Tussentijdse wijzigingen die van invloed zijn op het hoofddocument (bijvoorbeeld door wetgeving of beleidslijnen) vindt zijn beslag in het jaardocument.

Partijen verplichten zich de in dit document gemaakte afspraken na te komen. De hierboven gemaakte afspraken dienen te passen binnen de ambities en het beleid van de deelnemende partijen. Wanneer een partij niet (langer) in staat is de afspraken na te komen, doet zij hiervan mededeling aan de andere partijen.

De in deze prestatieafspraken genoemde activiteiten kunnen door de corporaties worden uitgevoerd onder de voorwaarde dat waar nodig WSW-geborgde financiering kan worden verkregen. De gemeente draagt zorg voor een generieke achtervang om WSW-borging te kunnen verkrijgen.

Aldus overeengekomen en ondertekend te Gennep, <datum> 2024

P. Stevens, wethouder gemeente Gennep

C. Jansen, bestuurder Stichting Mooiland

G.J.M. Knuver, bestuurder Destion

M. Scholten, Huurdersvereniging Gennep

C. de Graaf, Huurdersraad Destion