

Raamovereenkomst en prestatieafspraken Gennep

2020-2022

Definitieve versie: 2 december 2019

Gemeente Gennep

Mooiland

Huurdersvereniging Gennep



Inhoudsopgave

<i>Akkoordverklaring</i>	3
<i>Inleiding</i>	4
1. <i>Samenwerking</i>	5
2. <i>Beschikbaarheid sociale huurwoningen</i>	6
3. <i>Betaalbaarheid</i>	7
4. <i>Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad</i>	8
5. <i>Sociale opgave</i>	9
<i>Prestatieafspraken 2020-2022</i>	9
 <i>Bijlage 1 Activiteitenoverzicht 2020</i>	
<i>Bijlage 2 Investeringsplanning</i>	

Akkoordverklaring

De ondergetekenden,

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gennep
W.I.I. van Beek, Burgemeester

Stichting Mooiland
E. Pansier, directeur wonen

Huurdersvereniging Gennep
M. Scholten, voorzitter

C. De Roij, secretaris

Inleiding

Voor u ligt de raamovereenkomst 2020-2022. Dit vormt de basis voor onze volkshuisvestelijke opgave komende jaren.

In de raamovereenkomst geven we samen richting aan onze ambities per thema. Daarbij gelden het gemeentelijke woonbeleid, het beleid van de corporatie, het jaarlijkse bod op de woonvisie en de belangen van de huurders (ingebracht door de huurdersorganisaties) als vertrekpunt.

In de prestatieafspraken benoemen we welke activiteiten we jaarlijks ondernemen om deze ambities te realiseren. Deze activiteiten vullen we jaarlijks aan. Wanneer bijvoorbeeld gewijzigd Rijksbeleid meer kansen biedt of het onmogelijk maakt de afgesproken prestaties te realiseren, gaan we hierover met elkaar in gesprek.

Afgelopen jaren werkten we intensief samen, deelde we beleid met elkaar en kwamen we tot gezamenlijke inzichten. Deze samenwerking is nodig om ambities te realiseren. We hebben er alle vertrouwen in dat deze samenwerking ook komende jaren succesvol is.

Leeswijzer

Daar waar er 'we' benoemd staat wordt bedoeld: Huurdersvereniging Gennep, gemeente Gennep en Mooiland.

Deze raamovereenkomst en prestatieafspraken richten zich op vijf thema's:

- Samenwerking
- Beschikbaarheid sociale huurwoningen
- Betaalbaarheid
- Duurzaamheid van de sociale huurvoorraad
- Sociale opgave

1. Samenwerking

Onze ambitie:

We werken samen in een partnerschap. Bij een partnerschap is er sprake van wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Dat houdt ook in dat we ons kwetsbaar durven op te stellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden.

Het samenwerken in een partnerschap betekent dat wij:

- ▶ Transparant en open zijn naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen rekening houdend met ieders verantwoordelijkheden;
- ▶ Het gemeenschappelijke doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- ▶ Elkaars positie en elkaars inbreng in het partnerschap respecteren;
- ▶ In een vroegtijdig stadium informatie met elkaar delen die betrekking heeft op de onderzoeken en/of onderwerpen in deze prestatieafspraken;
- ▶ Elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- ▶ Elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

2. Beschikbaarheid sociale huurwoningen

Onze ambitie:

We bieden voldoende sociale huurwoningen voor de doelgroep. Daarbij willen we recht doen aan de woonvraag van bijzondere doelgroepen zonder daarbij de kans van reguliere woningzoekenden te verminderen. Omdat Gennep niet tot onze woningmarktregio behoort, mogen wij geen nieuwbouw toevoegen buiten onze huidige perceelsgrenzen. Wel is het toegestaan om in sloop-nieuwbouwtrajecten meer woningen terug te bouwen dan voorheen aanwezig, binnen de kadastrale perceelsgrenzen. Daarnaast stoppen we in principe tijdelijk met de verkoop van huurwoningen. Tenslotte sturen we op vraagdruk van verschillende doelgroepen.

Voldoende sociale woningen betekent dat:

- ▶ Mooiland een gewenste woningvoorraad van 1.170* woningen nastreeft hiernaast verhuurt Mooiland op dit moment 60 intramurale woningen aan Pantein;
- ▶ Uitbreiding is niet (meer) toegestaan. Mooiland ziet alleen een kwalitatieve opgave. Hiervoor willen we in beeld brengen of de woningvoorraad voldoende aansluit bij de toekomstige woonbehoefte.
- ▶ We ons inspannen om de realisatie van sociale huurwoningen mogelijk te maken. Bijvoorbeeld door het leveren van de benodigde personele capaciteit voor het begeleiden van plannen en het voeren van de noodzakelijke procedures;
- ▶ De gemeente de bouw van sociale huurwoningen bevordert door voorwaarden te stellen aan marktpartijen.

*Gebaseerd op de huishoudensprognoses 2030-2040

Tijdelijk stoppen met de verkoop van huurwoningen betekent dat:

- ▶ Mooiland in principe geen (individuele) sociale huurwoningen verkoopt gedurende de looptijd van deze overeenkomst. Maar dit op termijn weer oppakt om niet passende producten af te stoten en/of te vervangen voor meer passende producten;
- ▶ De gemeente inzet op het bieden van voldoende alternatieven zoals middenhuur, goedkope of betaalbare koopwoningen.

Sturen op vraagdruk van woningzoekenden betekent dat:

- ▶ Mooiland zich houdt aan de wettelijke kaders rondom passend toewijzen;
- ▶ We streven naar een goede balans in de verdeling van woningen. Naast de reguliere woonruimteverdeling wijst Mooiland ook woningen toe aan mensen in bijzondere situaties;
- ▶ We de ontwikkeling van de vraagdruk blijven monitoren en, als daar aanleiding voor is, acties afspreken;
- ▶ Mooiland instrumenten inzet om slaagkansen van bepaalde doelgroepen te verbeteren en/of doorstroming te bevorderen. Bijvoorbeeld door inzet van voorrang-labels voor jongeren tot 23 jaar, 60-plus of met een indicatie Volledig Pakket Thuis.

Begrippen

- Middenhuur: woningen met een huur van € 720 en € 850 / € 900.

3. Betaalbaarheid

Onze ambitie:

We houden sociale huurwoningen betaalbaar. We zijn er ons van bewust dat betaalbaarheid niet alleen uit de huurlasten bestaat. Daarom pakken we onze verantwoordelijkheid om de woonlasten niet of gering te laten stijgen. We willen ook voorkomen dat betalingsachterstanden ontstaan.

Huurwoningen betaalbaar houden betekent dat:

- ▶ Mooiland minimaal 80% van de woningvoorraad beschikbaar houdt voor woningzoekenden met recht op huurtoeslag (primaire doelgroep). Mooiland wijst in deze huurklasse ook toe aan de secundaire doelgroep;
- ▶ Mooiland in sommige gevallen woningen van DAEB naar niet-DAEB overbrengt. We doen dit alleen als dit wenselijk is binnen de opbouw van huren binnen een wijk of dorp en niet in strijd is met onze algemene doelstelling;
- ▶ Mooiland de jaarlijkse huurverhoging inzet om een eerlijkere prijs-kwaliteitverhouding te krijgen. Deze huurverhoging wordt jaarlijks vastgesteld in overleg met haar huurderskoepel (binnen de kaders die de Minister van BZK daarvoor stelt).

Woonlasten betaalbaar houden betekent dat:

De gemeente een algemeen beleid en voorzieningen heeft voor mensen met een minimuminkomen. Dit houdt onder andere in: deelname aan de collectieve zorgverzekering, eigen bijdrage WMO-voorzieningen stichting leergeld, jeugdfonds sport en cultuur, kwijschelding belastingen en hulp op het gebied van (het op orde krijgen) van financiën.

Betalingsachterstanden voorkomen betekent dat:

- ▶ We de samenwerking continueren rondom schuldhulpverlening bij huurachterstand (samenwerkingsovereenkomst);
- ▶ Mooiland een actief beleid voert om huurachterstanden te voorkomen;
- ▶ Mooiland een laatste-kans-contract heeft waarbij wordt ingezet op begeleiding van problematische huurders om uitzetting te voorkomen of mensen die hun woning zijn uitgezet en (opnieuw) een woning gaan huren.

Begrippen

- DAEB: Diensten van Algemeen Economisch Belang

4. Duurzaamheid van de woningvoorraad

Onze ambitie:

We streven naar een woningvoorraad die in 2050 energieneutraal en circulair is. In 2030 dient de CO₂-uitstoot met minimaal 50% te zijn gereduceerd. De leefomgeving wordt verduurzaamd en klimaatbestendiger gemaakt. Hierbij worden aanpassingen verricht om slimmer om te gaan met hemelwater (afkoppelen en bijvoorbeeld regentonnen) en hittestress (vergroening). Deze doelen bereikt Mooiland door het realiseren van, of het verbeteren van woningen naar energiezuinige en duurzame woningen (bestaand en nieuw) in een klimaatbestendige woonomgeving.

Het bereiken van een energie neutrale, circulaire en klimaatbestendige woningvoorraad betekent dat:

- ▶ Doelstelling gemeente: In 2030 de CO₂-uitstoot met minimaal 50% dient te zijn gereduceerd en de woningvoorraad (en voornamelijk het beheer en onderhoud) minimaal 50% circulair wordt uitgevoerd. We een Duurzaamheidsakkoord afsluiten met daarin onder andere afspraken en concrete acties over landelijke, gemeentelijke en corporatie doelstellingen op het gebied van Energie en Klimaat, maar ook van thema's als circulariteit en biodiversiteit;
- ▶ Mooiland gemiddeld energielabel A in 2030 van haar woningvoorraad nastreeft. Hiervoor sluit Mooiland aan bij het natuurlijke moment van onderhoud, verbetering van 'slechte labels' en reductie van CO₂-uitstoot via een mix van onderhoud- en investeringsprogramma's;

Begrippen

- Energieneutraal: alle energie (elektriciteit en warmte) die wordt verbruikt in de woning wordt via de woning/perceel duurzaam opgewekt, danwel ingekocht uit duurzame bronnen.
- Klimaatbestendig: woningen en leefomgeving zijn bestand tegen 'extreme' gevolgen van klimaatverandering, zoals hevige neerslag en periodes van hitte(stress).
- Circulair: alle producten/materialen zijn 100% remontabel, up-cyclebaar of composteerbaar
- Biodiversiteit: een verscheidenheid aan leven (stimuleren flora en fauna)

5. Sociale opgave

Onze ambitie:

We waarborgen dat mensen met een behoefte aan zorg en/of ondersteuning in de wijk kunnen blijven wonen. Dit doen we onder andere door het bieden van woningen die aansluiten bij de behoefte van bewoners, voorzieningen en (in)formele steunstructuren. We huisvesten specifieke doelgroepen. We anticiperen op de extramuralisering. We zetten in op het voorkomen van onnodige instroom en wachtlijsten bij de uitstroom uit beschermde woonvormen, samen met zorg- en maatschappelijke opvang-partners. Ook vinden we een leefbare woonomgeving, waar mensen respectvol met elkaar en de woonomgeving omgaan, belangrijk. We delen de verantwoordelijkheid in het bestrijden van woonoverlast, onrechtmatig bewonen en illegale activiteiten. We doen dit samen met huurders en onze relevante maatschappelijke partners.

Het bieden van de juiste woningen, voorzieningen en (in)formele steunstructuren betekent dat:

- ▶ We samen werken aan bewustwording onder bewoners rondom ouder worden. Zo kunnen mensen zich voorbereiden op hun toekomstige woonvraag;
- ▶ Mooiland meer levensloopbestendige en/of nultreden woningen in haar woningvoorraad wil hebben. Daarom bouwen we vooral dit type woningen;
- ▶ We het mogelijk maken om bestaande woningen aan te passen. Hiervoor maakt de gemeente gebruik van het WMO-beleid en/of biedt zij een blijvers-lening aan. Mooiland biedt gratis 'pluspunten' aan waarmee huurders langer zelfstandig kunnen wonen.

Het huisvesten van specifieke doelgroepen betekent dat:

- ▶ Mooiland vergunninghouders voorrang geeft om de taakstelling van de gemeente te realiseren. De gemeente werkt met de welzijnspartners aan een goede start van deze mensen in hun nieuwe woonomgeving;
- ▶ De gemeente Gennep kent een 'Molukse wijk'. Het betreft de woningen 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 .
- ▶ We voorzien samen in uitstroom vanuit beschermde woonvormen in de wijken. Hiervoor stelt Mooiland maximaal 20 woningen per jaar beschikbaar Dit aantal geldt voor het totale kernwerkgebied.;
- ▶ Mooiland biedt preventieve woonbegeleiding (woonopvang aan de Stationsweg in Boxmeer);
- ▶ Mooiland staat open voor initiatieven van beschermde woonvormen. Hierbij kijkt Mooiland zoveel mogelijk naar doelmatige en duurzame inzetbaarheid van het vastgoed.

Verantwoordelijkheid nemen voor een leefbare woonomgeving betekent dat:

- ▶ We samen werken aan het vroegtijdig signaleren en aanpakken van (sociale) problemen en ondermijning;
- ▶ We een belangrijke opgave zien in het activeren van bewoners. We stimuleren ontmoeting waardoor de betrokkenheid van bewoners met hun eigen omgeving wordt vergroot;
- ▶ We geen lange termijnplannen maken, maar instrumenten probleem- en vraag gestuurd inzetten. Bijvoorbeeld Buurtbemiddeling of ambulante woonbegeleiding;
- ▶ We ons inzetten voor een schone, hele en veilige leefomgeving. De gemeente heeft een taak in de openbare ruimte. Mooiland geeft ieder jaar geld uit aan leefbaarheidsactiviteiten. We inzetten op formele en informele participatie.

Begrippen

- Extramuralisering: het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg).
- Pluspunten: Gratis aanpassingen in de woning zoals handgrepen, verhoogd toilet of verwijderen van drempels.

Prestatieafspraken 2020-2022

Samenwerking	Afspraak	2020	2021	2022
1.1	Mooiland stelt jaarlijks in overleg met haar huurdersorganisatie een activiteitenoverzicht op en stuurt deze, voor 1 juli, op aan het College van burgemeester en wethouders.	X	X	X
1.2	Ambtelijk ontmoeten we elkaar (meer) inhoudelijk op thema's. We monitoren periodiek de uitvoering van deze raamovereenkomst en prestatieafspraken.	X	X	X
1.3	Bestuurlijk treffen we elkaar minimaal een keer per half jaar (formeel of informeel). Dit hoeft niet altijd over thema's uit de raamovereenkomst of prestatieafspraken te gaan. In het najaar evalueren we de afspraken en stellen we de prestatieafspraken voor het opvolgende jaar (jaarplan) bestuurlijk vast.	X	X	X

Beschikbaarheid	Afspraak	2020	2021	2022
2.1	Mooiland brengt in beeld of de woningvoorraad voldoende aansluit bij de toekomstige kwalitatieve woonbehoefte.	X		
2.2	We maken kader stellende afspraken op basis van een integrale visie voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen om daarmee te werken aan een beheersbare druk op de sociale woningmarkt (incl. voorrang).	X		
2.3	We delen en bespreken de uitkomsten van de jaarlijkse monitor over de ontwikkeling van de vraagdruk per product en doelgroep ambtelijk en bestuurlijk.	X	X	X

Betaalbaarheid	Afspraak	2020	2021	2022
3.1	Mooiland beslist in het voorjaar over de huurverhoging 2020. De huurderskoepel Mooiland Grave en huurderskoepel KMAS geven hier vooraf een advies over.	X		
3.2	Mooiland onderzoekt mogelijkheden om tweehurenbeleid in te zetten en daarmee de betaalbaarheid voor de huishoudens met recht op huurtoeslag te borgen.	X		
3.3	We actualiseren onze samenwerkingsovereenkomst schulddienstverlening.	X		

Duurzaamheid	Afspraak	2020	2021	2022
4.1	We werken aan de totstandkoming van een meerjarig Duurzaamheidsakkoord.			X
4.2	De gemeente stelt een warmtevisie op en betreft Mooiland daarbij.	X		
4.3	Mooiland geeft via haar jaarlijkse activiteitenoverzicht aan welke investeringsprogramma's gepland staan.	X	X	X
4.4	Mooiland onderzoekt de mogelijkheid voor het invoeren van een vergoedingentabel bij verduurzaming, zoals afgesproken tussen Aedes en de Woonbond in het Sociaal Huurakkoord.	X		
4.5	De gemeente stelt subsidie ter beschikking voor het afkoppelen van de hemelwater afvoer.	X	X	X
4.6	De gemeente en Mooiland betrekken elkaar wanneer zij klimaatadaptieve maatregelen nemen (bijvoorbeeld afkoppeling van hemelwater afvoer) neemt die de woningen of de directe omgeving hiervan raken.	X	X	X
4.7	We zetten ons gezamenlijk in om de bewustwording van huurders rond verduurzaming en het eigen energieverbruik of 'stookgedrag' te verbeteren. We maken samen een plan van welke middelen we hier voor gezamenlijke rekening kunnen inzetten. Denk bijvoorbeeld aan "Huisbaasje"* na renovatie van een woning.	X		
4.8	De Gemeente is aangesloten bij een digitaal energieloket waar bezoekers met één muisklik bespaartips voor hun woonsituatie kunnen opvragen.	X		

Sociale opgave	Afspraak	2020	2021	2022
5.1	Mooiland voert leefbaarheidsactiviteiten uit zoals: Rooien van bomen, reinigingsacties, aanbrengen achterpadverlichting, bewegwijzering, poorten, afsluitingen en/of aanpassen entrees, plaatsen strooizoutbakken.	X		
5.2	De gemeente en Mooiland spannen zich samen in om de woonkwaliteit te verbeteren van huurders waar sprake is van vervuiling. Dit leggen we vast in een werkafspraken.	X		
5.3	Mooiland biedt in 2020 ruimte voor maximaal 5 extra woningen in het kader van de uitstroom uit Beschermd Wonen, mocht de 20-woningen regeling hier niet voldoende ruimte voor bieden. Dit aantal geldt voor het totale kernwerkgebied.	X		

Begrippen

- Huisbaasje: Een persoonlijk energiematje dat bestaat uit een meetset en een app. Huisbaasje waakt over je elektriciteits- en gasverbruik zonder dat de energieleverancier meekijkt

Gemeente Gennep

27 JUN 2019

No.

College van Burgemeester en wethouders
van de gemeente Gennep
Postbus 9003
6590 HD Gennep

Onderwerp : Activiteitenoverzicht 2020
Contactpersoon : Esther van Kempen
Telefoonnummer : 088 450 15 11

Grave, 26 juni 2019

Geacht College,

Hierbij bied ik u ons jaarlijks activiteitenoverzicht 2020 aan. Dit is ons bod op uw woonvisie.

Veel leesplezier!

Heeft u vragen over ons activiteitenoverzicht? Dan kunt u contact opnemen met onze gebiedsregisseur Esther van Kempen via telefoonnummer 088 450 15 11.

Met vriendelijke groet,
Mooiland

Anne Wilbers
Bestuurder

Activiteitenoverzicht

2020



Wij
geven thuis

Mooiland 



Activiteitenoverzicht 2020

Gemeente Gennep

Inhoud

Inleiding.....	2
Betaalbaarheid en beschikbaarheid.....	3
Nieuwbouw en aankoop	5
Verkoop en liberalisatie.....	5
Kwaliteit en duurzaamheid	5
Huisvesting bijzondere doelgroepen.....	7
Leefbaarheid en participatie.....	7
Financiële paragraaf	9

Inleiding

Voor u ligt ons activiteitenoverzicht. Dit is ons bod op uw woonvisie zoals bedoeld in de Woningwet. Hierin geven we kort weer wat onze ambities zijn en welke activiteiten we ondernemen om deze ambitie te realiseren. Graag gaan we met u in gesprek om van 1+1 3 te maken!

Voor ons staat 'thuis geven als volwaardige corporatie' centraal. We willen onze goede contacten voortzetten en gaan graag samen met uw gemeente aan de slag! In het bijzonder vraag ik daarbij aandacht voor:

► **Betaalbaarheid**

Met meerdere ingrepen leveren we een serieuze bijdrage aan de betaalbaarheid van onze woningvoorraad. Draagt uw gemeente ook bij aan betaalbaarheid? Bijvoorbeeld via regelingen, armoedebeleid of aanpak van woonfraude?

► **Beschikbaarheid:**

Omdat Gennep niet tot onze woningmarktregio behoort, mogen wij geen nieuwbouw toevoegen. Wel is het toegestaan om in sloop-nieuwbouwtrajecten meer woningen terug te bouwen dan voorheen aanwezig, binnen de kadastrale perceelsgrenzen. Voor Gennep gaan we in beeld brengen of en waar dit speelt en reëel is.

► **Transformatie naar een duurzame woonomgeving**

We hebben een forse opgave gepland in de aanpak van onze woningen. Betreft u ons ook vroegtijdig bij uw warmtevisie en -plannen? Maar ook bij uw plannen voor klimaatadoptatie? Samen bereiken we meer.

► **Innovatieve samenwerkingsvormen in het sociaal domein**

Wij zijn blij met de voortzetting van onze samenwerking in het Ideeënhuis Gennep-Zuid. Heeft u de vraagontwikkeling van bijzondere doelgroepen goed in beeld?

Graag ga ik met u in gesprek om meerjarige prestatieafspraken en een jaarlijkse uitvoeringsagenda te maken. Ik vertrouw erop dat we ook in 2020 een belangrijke bijdrage leveren aan de realisatie van onze missie: een volwaardige woningcorporatie in Noordoost Brabant en Gennep.

Anne Wilbers
Bestuurder

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Onze ambitie

- ▶ We houden minimaal 80% van ons woningaanbod beschikbaar voor woningzoekenden met recht op huurtoeslag
- ▶ We verhogen de huur volgens het wettelijke kader van de huursombenadering. We matigen de huurverhoging voor huishoudens met een inkomen tot € 42.436. Huishoudens met een inkomen vanaf € 42.437 krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging
- ▶ We leveren maatwerk om woningen betaalbaar te houden en te voorzien in kwalitatieve woonbehoeften
- ▶ We voeren een actief beleid om huurachterstanden te voorkomen
- ▶ We bieden voldoende betaalbare woningen

We houden minimaal 80% van ons woningaanbod beschikbaar voor woningzoekenden met recht op huurtoeslag

Huurprijs en betaalbaarheid van 1.250 huurwoningen (peildatum 31-12-2018)			
Gemiddelde huurprijs (actuele huur)	€ 536		
Categorieën passendheidstoets (Subsidiabele huur):	Actuele huur	Streefhuur	Streefhuur in NOB + Gennepe
t/m 424,44	18%	15%	9%
424,45 t/m 607,46	67%	53%	64%
607,47 t/m 651,03	15%	14%	13%
651,04 t/m 720,42	6%	13%	14%
> 720,43	6%	5%	1%

* De streefhuur is de huurprijs die wij vinden passen bij een woning op basis van kwaliteit en betaalbaarheid. Het is meestal nog geen driekwart van wat wij volgens de overheid als maximale huurprijs mogen vragen (voor woningen in Noordoost Brabant en Gennepe).

We verhogen de huur volgens het wettelijke kader van de huursombenadering. We matigen de huurverhoging voor huishoudens met een inkomen tot € 42.436. Huishoudens met een inkomen vanaf € 42.437 krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging

Het doel van deze huursombenadering is een eerlijkere prijs-kwaliteitverhouding. Met de streefhuur in de hand kijken we naar wat huurders met een inkomen tot en met €42.436 nu betalen.

De huurprijs per 1 juli 2019 is afhankelijk van hoeveel uw huidige netto huur verschilt van de streefhuur

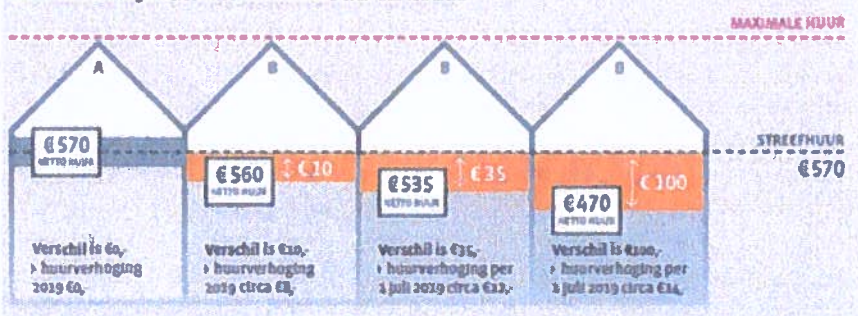
A Is uw huidige netto huur gelijk aan de streefhuur?

- ▶ Dan houden we uw huurprijs gelijk en krijgt u per 1 juli 2019 geen huurverhoging.

B Is uw huidige netto huur lager dan de streefhuur?

- ▶ Dan verhogen we uw huur per 1 juli 2019. Hoe groter het verschil tussen uw huidige netto huur en de streefhuur, hoe hoger de huurverhoging per 1 juli 2019.

In onderstaande figuur ziet u hoe situatie A en B eruit kunnen zien:



Mensen met een inkomen vanaf €42.437 krijgen de maximale toegestane huurverhoging van 5,6% in 2019. Wettelijke uitzonderingen hierop zijn AOW-gerechtigden, chronisch zieken en huishoudens met vier of meer personen (zij krijgen de huuraanpassing die geldt voor inkomens tot en met €42.437). Opbrengsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging zetten we in voor investeringen in uw gemeente.

Huurverhoging 2019	Aantal (circa)	Percentage huurverhoging
Huur = streefhuur (verschil is 0)	55	0%
Verschil netto huur en streefhuur € 0 tot € 10	192	1,6%
Verschil netto huur en streefhuur € 10 tot € 50	432	2,2%
Verschil netto huur en streefhuur € 50 tot € 100	259	2,7%
Verschil netto huur en streefhuur > € 100	177	3,2%
Niet-DAEB-huurverhoging	1	3,3%
Inkomensafhankelijke huurverhoging	92	5,6%

We leveren maatwerk om woningen betaalbaar te houden en te voorzien in kwalitatieve woonbehoeften

We zetten ook klantgericht maatwerk in. Hiervoor hebben we praktische kaders en instrumenten ontwikkelt om maatwerk te kunnen leveren. Bijvoorbeeld:

- ▶ Betaalbaarheid: O.a. huurverlaging, huurbevrozing en beperken betalingsrisico
- ▶ Kwalitatieve woonbehoefte: O.a. huisvesten mantelzorgers, omzetting huurovereenkomst op naam van instelling naar individu (omklappen contract) en woningruil.

We voeren een actief beleid om huurachterstanden te voorkomen

Het reduceren van huurachterstanden blijft voor ons een continu punt van aandacht. We doen dit in een zo vroeg mogelijk stadium. Ons actieve beleid zorgt ervoor dat we (landelijk gezien) een laag percentage aan huurachterstand hebben.

Huurachterstand in 2018	Percentage van de totale huursom
Gennep	0,75
Noordoost Brabant en Gennep	0,73

We bieden voldoende betaalbare woningen

Elk jaar monitoren we de ontwikkeling van de vraagdruk. Hieruit blijkt dat de vraagdruk licht stijgt. Maar minder dan elders in de regio. Daarnaast monitoren we ook hoe lang woningzoekenden écht op zoek zijn naar een woning. Want de inschrijftijd verschilt met de daadwerkelijke zoektijd. In de bijlage treft u onze uitgebreide monitor aan.

	Marktindex	Zoektijd aanbod	Zoektijd loting	Inschrijftijd aanbod	Inschrijftijd loting
Gemeente Gennep	16,1	7 maanden	8 maanden	7 jaar	1,3 jaar
Noordoost Brabant + Gennep (excl. Den Bosch)	18,0	8 maanden	8 maanden	7,9 jaar	2,0 jaar

Regio 's-Hertogenbosch		27 maanden	18 maanden	8,3 jaar	2,2 jaar
Zuidwest Brabant		14 maanden	10 maanden		

* Marktindex: Aantal reacties (reactiegraad) / acceptatie woningzoekende (positienummer). Als de marktindex <3 is, spreken we nauwelijks van vraagdruk. Als een marktindex >30, dan is de vraagdruk hoog.

* Zoektijd: Periode tussen eerste reactie en tekenen huurcontract

We bieden een aantal woningen met voorrang aan. Daarnaast zetten we andere maatregelen in om de doorstroming te bevorderen. We monitoren de effecten hiervan en sturen, waar nodig, bij.

Voorrang-label	Tot 23 jaar	60-plus	Waarvan seniorenplus*
Gennep	53	197	53
Mooiland	499	2.192	441

* Seniorenplus label: Voorrang voor woningzoekende met indicatie VPT (Volledig Pakket Thuis)

Nieuwbouw en aankoop

Onze ambitie:

- We bouwen geen extra woningen

We bouwen geen extra woningen

Uitbreiding is niet (meer) toegestaan. Uw gemeente behoort niet tot onze woningmarktregio. We zien alleen een kwalitatieve opgave. Hiervoor willen we in beeld brengen of de woningvoorraad voldoende aansluit bij de toekomstige woonbehoefte.

Verkoop en liberalisatie

Onze ambitie

- We stoppen tijdelijk met de verkoop van huurwoningen

Dit doen we om de huidige vraagdruk op te vangen. Daarna hervatten we de verkoop van individuele woningen die niet bij onze gewenste woningvoorraad passen. Het tempo waarmee we woningen verkopen blijft zeer beperkt.

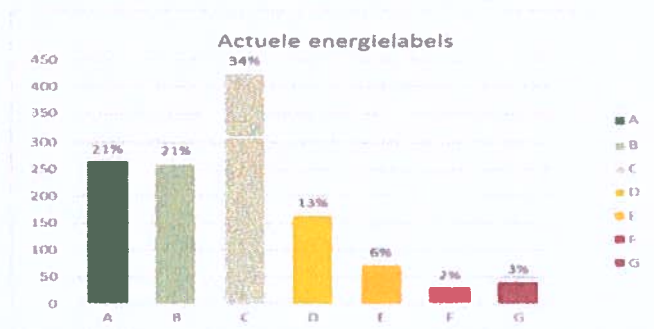
Kwaliteit en duurzaamheid

Onze ambitie

- Onze verduurzamingsopgave: Gemiddeld label A in 2030
- We kiezen ervoor om aan te sluiten bij het natuurlijke moment van onderhoud
- We sturen op verbetering van 'slechte labels' en een reductie van CO₂-uitstoot via een mix van onderhoud- en investeringsprogramma's
- We stellen de huurder centraal bij woningverbeteringen

Onze verduurzamingsopgave: Gemiddeld label A in 2030

Maar, we zijn ons bewust dat we dit niet alleen kunnen.



We kiezen ervoor om aan te sluiten bij het natuurlijke moment van onderhoud

Dit is het moment dat badkamer, keuken en toilet aan vervanging toe is. Ook kijken we dan meteen of we woningen toegankelijk(er) kunnen maken.

Kern	Verwachte start	Verwachte oplevering	Programma	Straat (cluster)	Aantal woningen	Aantal label D t/m G
Gennep	2018	2020	Basisrenovatie	Nieuwstraat (3177)	20	20
	2018	2019	Basisrenovatie	Asterstraat e.o. (3205)	39	0
	2018	2019	Basisrenovatie	Oliestraat e.o. (3171)	7	5
	2018	NB	Onbekend	Brugstraat (3183)	72	41
	2019	2019	Zonnepanelen	Gennep molen (3172)	12	0
	2020	2021	Basisrenovatie light	Bergstraat e.o. (3178)	48	28
	2020	2021	Basisrenovatie light	Pr. Beatrixstraat e.o. (3179)	26	18
	2020	2021	Basisrenovatie light	Seringenstraat e.o. (3204)	92	0
Totaal					304	112
Verwachte investering					€ 12.844.700	

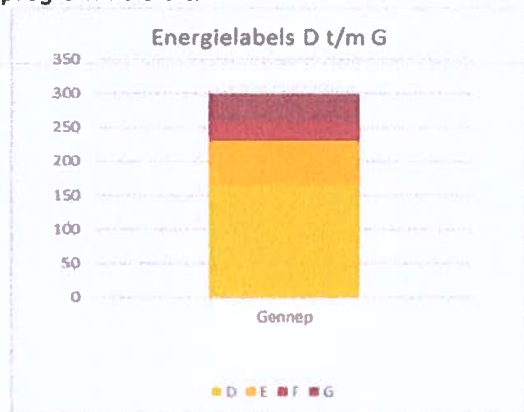
*Toelichting investeringsprogramma's:

Basisrenovatie: Isoleren, ventileren, cv-installatie op orde en zonnepanelen aanbrengen

Basisrenovatie light: Zonnepanelen aanbrengen en – waar nodig – isoleren, ventileren en cv-installatie op orde

We sturen op verbetering van 'slechte labels' en reductie van CO2-uitstoot via een mix van onderhoud- en investeringsprogramma's

Deze onderhoud- en investeringsprogramma's ontwikkelen we in 2019. Vanaf 2020 voeren we deze programma's uit.



We stellen de huurder centraal bij woningverbeteringen

Ook bij woningverbeteringen geven wij thuis. We werkten hard aan de verbetering van onze dienstverlening. Met als gevolg meer deelname en hogere klanttevredenheid. In 2020 willen we aansluiten bij het Sociaal huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond. In dit akkoord is een vergoedingentabel opgenomen.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Onze ambitie

- ▶ We huisvesten vergunninghouders met voorrang
- ▶ We bieden hulp om langer zelfstandig thuis te wonen
- ▶ We bieden huisvesting aan mensen die behoefte hebben aan wonen en zorg
- ▶ We bieden huisvesting aan mensen met bijzondere zorgvragen (beschermd, beschut en begeleid wonen)

We huisvesten vergunninghouders met voorrang

Na jaren van groei, is de taakstelling gedaald. Het lukt om de taakstelling te realiseren in onze reguliere woningbezit.

We bieden hulp om langer zelfstandig thuis te wonen

Hiervoor zetten we onze gratis 'pluspunten' in. Dit is een ruime keus aan aanpassingen in de woning. Ook zorgen we voor (meer) nultredenwoningen die geschikt zijn voor senioren.

We bieden huisvesting aan mensen die behoefte hebben aan wonen en zorg

We zien een toekomstige groei van de behoefte aan wonen met zorg. Maar dan vooral in het koopsegment. Invulling geven aan de behoefte intramurale zorg zien we niet als onze primaire taak.

We bieden huisvesting aan mensen met bijzondere zorgvragen

In 2020 verandert de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. Er ligt een huisvestingsopgave rond de uitstroom van cliënten uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. In 2019 werken verschillende werkgroepen aan een actieplan. Ook wij nemen hier deel aan. Wij bieden 20 woningen per jaar aan. Wanneer dit onvoldoende is, stellen we het aantal bij.

Leefbaarheid en participatie

Onze ambitie

- ▶ We staan midden in de wijk; dicht bij onze huurders
- ▶ We maken geen lange termijnplannen, maar zetten onze instrumenten probleem- en vraag gestuurd in
- ▶ We vinden huurdersparticipatie belangrijk

We staan midden in de wijk; dicht bij onze huurders

We geven letterlijk thuis door zichtbaar aanwezig te zijn in wijken en buurten. Onze wijkconsulent, Wout, kent de wijken en bewoners. Hij is het vaste aanspreekpunt voor huurders in de wijk en doet ook de sleuteluitgifte aan nieuwe huurders. Daarnaast werken we – voor het dagelijks onderhoud aan onze woningen – met een vast team aan technisch beheerder en vakmannen: Stefan, Marc, Cees en Michel. Op die manier werken we aan de duurzame relatie met onze huurders.



Wout



Marc

Maatschappelijk vastgoed, zoals een gemeenschappelijke ruimte, zetten we in om activiteiten te ondersteuning die de leefbaarheid verbeteren en/of vereenzaming tegengaan.

We maken geen lange termijnplannen, maar zetten onze instrumenten probleem- en vraag gestuurd in

In uw gemeente investeren we veel inzet en aandacht aan het bestrijden van overlast situaties, begeleiding van verwarde personen en/of andere (multi) problematieken. Dit doen we samen met partners binnen het sociaal domein en handhaving. We borgen een redelijke spreiding van financiële middelen over ons hele werkgebied. Enkele instrumenten die we jaarlijks inzetten:

Ideeënhuis Seringenstraat	Vanuit deze woning werken diverse partners en ontvangen wij wijkbewoners met als doel samen met bewoners acties uitzetten om de wijk op korte en lange termijn leefbaarder en veiliger te maken
Buurtbemiddeling	Inzet van getrainde vrijwilligers bij overlastsituaties.
Laatste kans beleid	Onder voorwaarden bieden van (continuering) huisvesting in problematische situaties gericht op het voorkomen van huisuitzettingen.
Ambulante woonbegeleiding	Inzet VerdiHuis bij een multi-probleem casus door financiële en psychosociale ondersteuning te bieden om de situatie zo maximaal mogelijk te normaliseren.
Woonopvang (Stationsweg)	Bieden van een tijdelijke huisvestingssituatie met professionele begeleiding in acute woon- of samenlevingssituaties. Deze woonopvang is gesitueerd in de gemeente Boxmeer maar toegankelijk voor alle huurders uit onze woningmarktregio;
Klussenteam	Samenwerking vluchtelingen zorg (Kazmuz) inzet vergunninghouders projectbasis. Denk hierbij aan ontruimen van een woning, het opschonen van een achterpad, etc.
Buurtbeheerder	De buurtbeheerder zorg is samenwerking met wijkconsulent en BOA dat wijken schoon, heel en veilig zijn.
Burgerinitiatieven	Stimuleren en faciliteren van initiatieven die vanuit de samenleving ontstaan.
Bewonerscommissies	Het oprichten en ondersteunen van bewoners- en activiteitencommissies

We vinden huurdersparticipatie belangrijk

Daarin volgen we twee sporen; formele en informele participatie. Formele participatie gebeurt in de vorm van medezeggenschap, georganiseerd in huurdersorganisaties. In uw gemeente is de Huurdersvereniging Gennep actief. Daarnaast investeren we in het versterken van informele participatie. Ons doel is dat bewoners elkaar leren (her)kennen en zich thuis voelen in de wijk. Op steeds meer momenten en/of manieren praten we met onze huurders. Ook organiseren we themabijeenkomsten om de mening van onze huurders op te halen.

Financiële paragraaf

Onze randvoorwaarde:

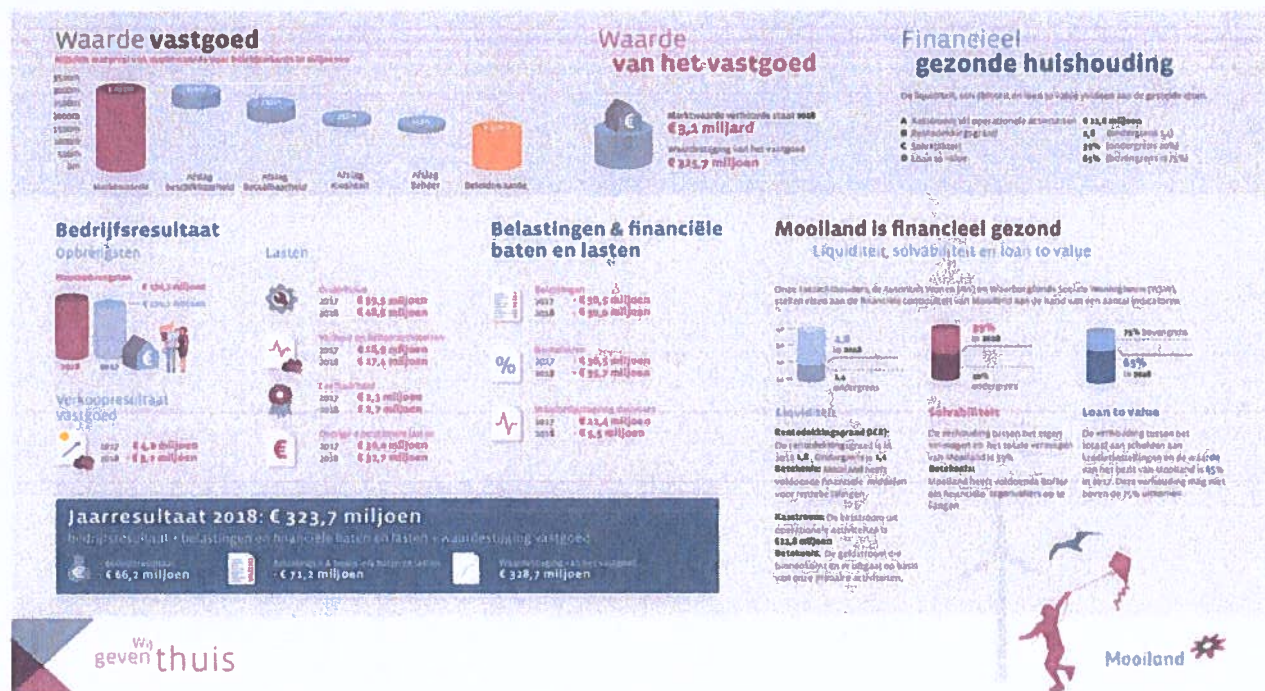
- We maken in het kader van de financiering van onze investeringen gebruik van de borgingsfaciliteiten van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

We maken in het kader van de financiering van onze investeringen gebruik van de borgingsfaciliteiten van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De zekerheidsstructuur van het WSW leidt ertoe dat corporaties hun activiteiten kunnen financieren tegen een lager rentepercentage. Eén van die vangnetten c.q. buffers van het stelsel is de achtervangpositie die het Rijk en de gemeenten innemen. Om blijvend te kunnen investeren in uw gemeente is het noodzakelijk dat de achtervangovereenkomst die uw gemeente heeft afgesloten met het WSW blijft bestaan. In het kader van herschikking van onze leningenportefeuille, als gevolg van complexmatige verkopen buiten onze (kern)werkgebied, kan het noodzakelijk zijn dat wij u vragen medewerking te verlenen aan het "omhangen" van bestaande achtervangposities in de gemeente waar wij ons bezit verkopen naar uw gemeente. Dit vindt altijd in overleg plaats.

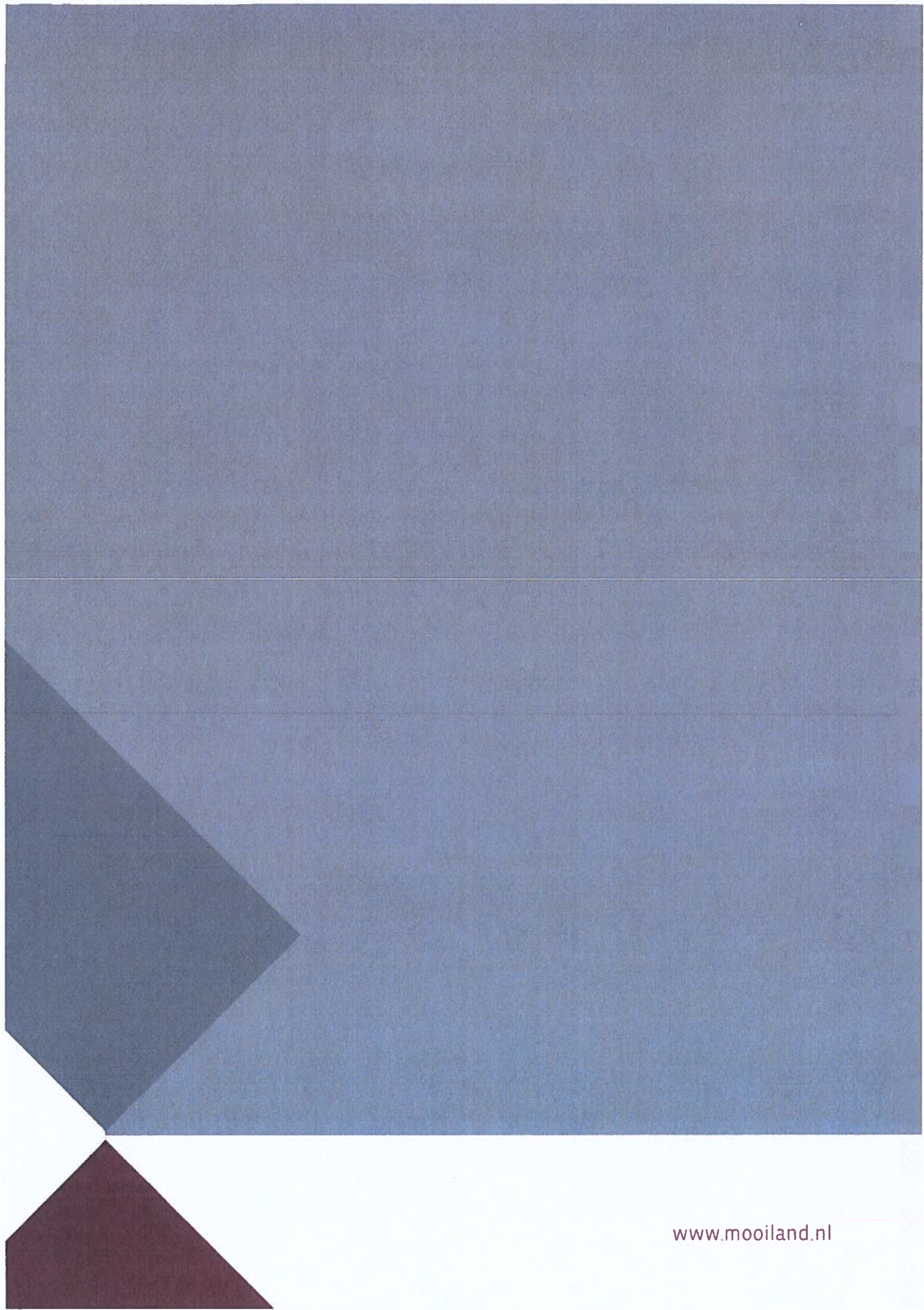
Jaarcijfers van Mooiland in 2018

Positief resultaat, waardestijging van het vastgoed, financieel gezonde huishouding









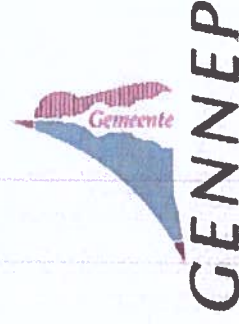
MONITOR 2018

Gemeente Genneep (kern Genneep)

Rapportage

Mooiland voor Gemeente Genneep en Huurdersvereniging Genneep

28 mei 2019



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Leeswijzer	3
Samenvatting en conclusie	4
1. Bevolkingsprognoses 2016 – 2030	6
1.1 Aantal inwoners 2016 – 2030	6
1.2 Aantal huishoudens 2016 – 2030 naar samenstelling, leeftijd en inkomen	7
1.3 Omvang doelgroep van beleid 2016 – 2030	10
2. Beschikbaarheid sociale huurwoningen	11
2.1 Mutatiegraad in 2016 - 2018	11
2.2 Marktindex 2017 - 2018	13
2.3 Zoektijd van nieuwe huurders in 2018	14
2.4 Actieve woningzoekenden en slaagkans 2017 - 2018	16

Inleiding

Voor u ligt de Monitor Gennep 2018. De Monitor Gennep informeert de huurdersorganisatie, gemeente Gennep en de woningcorporaties jaarlijks over de 'Kengetalen verhuurbaarheid' inclusief de zoektijden van de doelgroep en de vraagdruk op huurwoningen van Mooiland, evenals de ontwikkeling van de voorraad (nieuwbouw, verkoop, sloop, transformatie), van het aantal huishoudens en de doelgroep.

De Monitor Gennep benutten we om gezamenlijk te beoordelen of de omvang van de sociale huurwoningvoorraad aansluit op de omvang van de doelgroep in de kern Gennep. Het bezit van Mooiland is beperkt tot de kern Gennep. Daarom beperken we ons ook tot kern Gennep in deze monitor.

De Monitor zetten we tevens in om gericht te sturen op de beschikbaarheid van woningen voor verschillende (sub-)doelgroepen binnen de sociale doelgroep (zowel de primaire doelgroep als de secundaire doelgroep). De Monitor biedt alle partijen (achtergrond)informatie voor overleg over volkshuisvestelijke onderwerpen zoals de activiteitenoverzichten, prestatieafspraken en de woonvisie.

Leeswijzer

Allereerst leest u een samenvatting van de monitor met een conclusie wat dit betekent voor de opgave van Mooiland in Gennep. In de hoofdstukken erna vindt u alle achtergrondinformatie terug behorend bij de monitor.

- In hoofdstuk 1 staan de prognoses over de toekomstige bevolkingsontwikkeling in Gennep inclusief de verwachte omvang van de doelgroep tot 2030.
- In hoofdstuk 2 vindt u informatie over de beschikbaarheid en vraagdruk van onze huurwoningen inclusief de marktindices van huurwoningen, de zoektijden van nieuwe huurders, het aantal actieve woningzoekenden en hun slaagkansen.

Samenvatting en conclusie

Huidige woningvoorraad Mooliland en omvang doelgroep in Gennep

- Mooliland heeft (eind 2018) in de gemeente Gennep 1.250 huurwoningen, waarvan 94% een netto huur heeft van maximaal €710. Deze huurwoningen staan uitsluitend in de kern Gennep. In de andere kernen van de gemeente heeft Destion sociale huurwoningen. Destion heeft in de kern Gennep slechts een tiental sociale huurwoningen. Daarnaast bezitten particuliere verhuurders huurwoningen van maximaal €710. Hoeveel woningen dit zijn in de kern Gennep, is niet bekend bij Mooliland.
- De omvang van de doelgroep¹ is 1.171 huishoudens in de kern Gennep. Dit is vrijwel net zoveel als het aantal sociale huurwoningen van Mooliland in Gennep. De verwachting van ABF is, dat de doelgroep in de kern Gennep tussen 2020 en 2025 met ongeveer 20 huishoudens afneemt. Tussen 2025 en 2030 blijft de doelgroep stabiel in omvang.

Vraagdruk in 2018

- De vraagdruk in Gennep ligt in 2017 en 2018 lager dan in Noordoot-Brabant. De marktindex² in 2017 was 6,7 (11,9 in Noordoot-Brabant). Toch steeg deze marktindex naar 16,1 in 2018 (18,0 in Noordoot-Brabant). De seniorenappartementen met lift hadden in 2018 een opvallend hoge marktindex (15,8), ook al waren deze woningen gelabeld voor 60+-ers. Hier is dus ook sprake van enige vraagdruk in Gennep.
- De doorstroming in de woningvoorraad van Mooliland in Gennep was in 2018 vergelijkbaar met 2017. Er werden 91 woningen verhuurd in 2018 en daarmee kwam de mutatiegraad uit op 7,6%, iets hoger dan regionaal (kerngebied van Mooliland Noordoot-Brabant & Gennep). De doorstroming in appartementen nam af in 2018, terwijl de doorstroming in eengezinswoningen in 2018 juist toenam. Desalniettemin blijft de doorstroming in eengezinswoningen lager dan in appartementen. In appartementen zonder lift is de doorstroming juist groot.
- De zoektijd voor een sociale huurwoning bedroeg in 2018 gemiddeld 7 maanden (aanbodmodel) of 8 maanden (lotingmodel). Deze zoektijd is laag (ZO-Brabant: gemiddeld 10 tot 13 maanden; gemeente 's-Hertogenbosch: 1,6 tot 2,3 jaar). Huurders die een lotingwoning vonden waren vrijwel even lang op zoek, als huurders die een woning vonden op basis van opgebouwde inschrijftijd. De huurders van een lotingwoning hadden echter veel minder inschrijftijd opgebouwd dan andere huurders: 1,3 jaar in plaats van 7,0 jaar. Woningzoekenden die maar een korte inschrijftijd hebben opgebouwd, vinden dus eerder een huurwoning als deze verloot wordt.
- Het aantal actieve woningzoekenden in Noordoot-Brabant en Gennep steeg in 2018 ten opzichte van 2017 met 28%. In Gennep steeg het aantal actieve woningzoekenden nog harder (+50%). Het aantal verhueringen in Gennep was in 2018 iets lager dan in 2017: 71 verhueringen in 2018 ten opzichte van 76 verhueringen in 2017 (-5%). Door het toegenomen aantal actieve woningzoekenden, daalde de slaagkans in Gennep, van 17% in 2017 naar 11% in 2018. In 2017 lag de slaagkans in Gennep nog boven het regionale gemiddelde, maar in 2018 is de slaagkans gedaald tot het regionale gemiddelde. Er moet goed gemonitord worden of de slaagkans in 2019 verder daalt.
- Het aantal jongeren (18 – 22 jaar) dat op zoek was naar een huurwoning in Gennep steeg ook behoorlijk, van 40 naar 60 actieve woningzoekenden. Hierdoor daalde de slaagkans van deze leeftijdsgroep van 13% in 2017 naar 10% in 2018. Ondanks deze daling, is de slaagkans van jongeren in Gennep nog altijd beter dan in Noordoot-Brabant.
- Het aantal actieve woningzoekenden dat tot de primaire doelgroep³ behoort is met 55% toegenomen in Gennep in 2018. Er werden iets meer huurwoningen in 2018 verhuurd aan de primaire doelgroep (+9%). Per saldo daalde de slaagkans in Gennep voor de primaire doelgroep van 14% in

¹ Huishoudens met inkomen < €36.798 (peiljaar 2018) én huurwoning nodig.

² Gemiddelde aantal reacties op een geadverteerde sociale huurwoning gecorrigeerd met de welgingsgraad. Hoe hoger de marktindex, des te groter de vraagdruk. Een marktindex van 3 of lager geeft aan dat er niet of nauwelijks vraag is. Een marktindex van 30 of meer is juist heel hoog.

³ Huishoudens met inkomen t/m inkomensgrens huurtoeslag.

2017 naar 10% in 2018. Dit is vergelijkbaar met het regionale gemiddelde van 2017 en 2018. De slaagkans voor de secundaire doelgroep⁴ is hoger dan de slaagkans voor de primaire doelgroep, maar hij is flink gedaald in 2018 (-15 procentpunt). Elders in de regio daalde de slaagkans van de secundaire doelgroep ook, maar dan met vijf procentpunt.

Conclusie / Opgave

Het aantal sociale huurwoningen in Gennep lijkt in verhouding te staan met de omvang van de doelgroep. Maar een klein deel van de midden- en hoge inkomens woont ook in deze sociale huurwoningen, waardoor er toch een klein tekort is aan sociale huurwoningen in Gennep. Dit blijkt wel uit de hogere vraagdruk (marktindex) en het hogere aantal actieve woningzoekenden in 2018, ten opzichte van 2017. Als gevolg hiervan is de slaagkans in 2018 in Gennep lager dan in 2017. Het uitbreiden van de woningvoorraad in Gennep met bijvoorbeeld enkele tientallen appartementen (aantrekkelijk voor senioren) kan zeker geen kwaad. De krimp van de doelgroep in Gennep betreft slechts 20 huishoudens t/m 2030, terwijl het aantal 75+-ers dat wil huren toeneemt in Gennep (zie onderstaande passage uit het woningmarktonderzoek dat begin 2019 is uitgevoerd door Mooiland intern).

Door de vergrijzing zien we in Gennep tot 2030 een opgave van 140 huurwoningen die geschikt zijn voor 75+-ers. Daarvan zijn er 110 huurwoningen extramuraal nodig (nultreden en bij zorgvoorzieningen in Gennep). Destion zal 10 tot 20 huurwoningen ontwikkelen voor deze groep huishoudens. Resteert nog een opgave van 90 extramurale huurwoningen in Gennep, waarbij de focus moet liggen op het prijssegment €424 - €607. Daar zit veel vraagdruk in Gennep en Mooiland heeft relatief weinig seniorenwoningen in Gennep in deze prijsklasse.

Het woningaanbod in Gennep is groot voor jongeren. De voorraad aan huurwoningen < €424 in Gennep is heel ruim (16% van de voorraad in Gennep; norm is minimaal 8%) en de mutatiegraad in deze huurklasse in Gennep is hoog (15%). De behoefte aan huurwoningen onder huishoudens tot 30 jaar blijft stabiel in Gennep tot 2030 volgens Socrates. Na 2030 neemt deze behoefte af met ongeveer 30 huishoudens tot 2040.

Bron: Mooiland, 14 februari 2019

De kwalitatieve opgave in Gennep is groter en complexer:

- Forse toename van 75+-ers (68% toename tussen 2016 en 2030!);
- Scheiding van wonen en zorg;
- Lage uitstroom van ouderen uit eengezinswoningen waardoor er weinig aanbod van eengezinswoningen is voor jonge stellen /gezinnen;
- Woningvoorraad verduurzamen.

Deze problematiek speelt overigens niet alleen in de corporatiesector, maar ook (of juist nog meer) in de koopsector.

- We zien echter ook dat de verhuisgeneigdheid onder senioren/ouderen laag is en dat niet veel senioren/ouderen doorstromen van een eengezinswoning naar een aangepaste woning (gelijkvloers, rollatorgeschikt of eengezinswoning met trapliftmogelijkheid). Dit heeft implicaties voor het WMO-beleid. Denk aan het faciliteren van woningaanpassingen.

⁴ Huishoudens met inkomen boven de inkomensgrens huurtoeslag t/m €36.798 (peiljaar 2018).

1. Bevolkingsprognoses 2016 – 2030

In dit hoofdstuk ziet u de bevolkingsprognoses voor de gemeente of de kern Gennep van 2016 tot 2030. Achtereenvolgens gaan we in op:

- het aantal inwoners van de gemeente Gennep
- het aantal huishoudens in de kern Gennep naar huishoudenssamenstelling, leeftijd en inkomen
- de omvang van de doelgroep van beleid in de kern Gennep

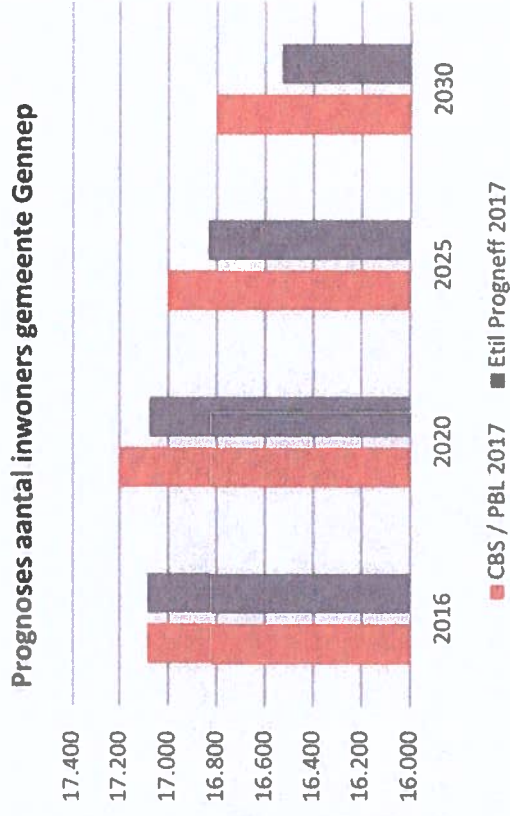
1.1 Aantal inwoners 2016 – 2030

Voor de ontwikkeling van het aantal inwoners in de gemeente Gennep maken we gebruik van twee recente prognoses:

1. Pearl-prognose van het Centraal Bureau voor de Statistiek en het Planbureau voor de Leefomgeving (CBS / PBL);
2. Provinciale bevolkingsprognose Progneff 2017 van Etil.

Volgens de Pearl-prognose stijgt het inwonertal van de gemeente Gennep nog naar 17.200 in 2020. Daarna neemt het inwonertal af. Volgens Etil daalt het inwonertal van de gemeente Gennep al vóór 2020 en ligt het inwonertal in 2030 op 16.530 inwoners in plaats van 16.800 inwoners.

aantal inwoners op 1 januari	2016	2020	2025	2030
CBS / PBL - prognose	17.085	17.200	17.000	16.800
Etil Progneff 2017	17.085	17.078	16.835	16.530



1.2 Aantal huishoudens 2016 – 2030 naar samenstelling, leeftijd en inkomen

De ontwikkeling van het aantal huishoudens is een belangrijk vertrekpunt voor het bepalen van de woningbehoefte op de korte en lange termijn. Voor de ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeente Gennep maken we gebruik van de prognose Socrates2016 van ABF Research en nemen we het middenscenario (Midden doelgroepgericht) als uitgangspunt.

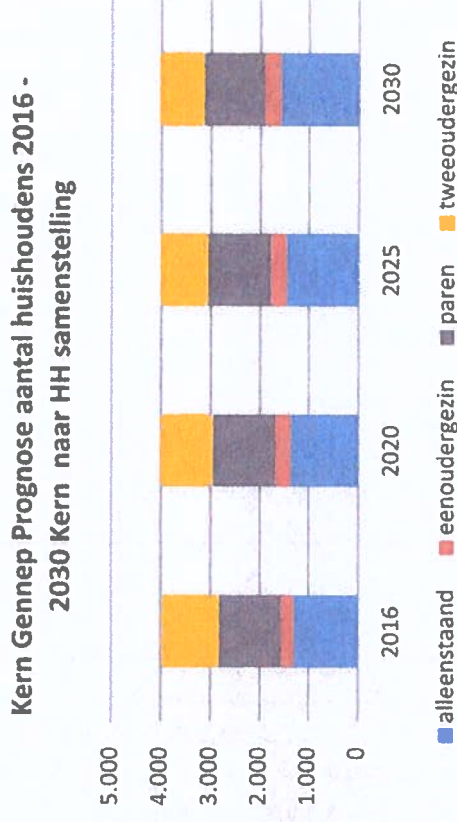
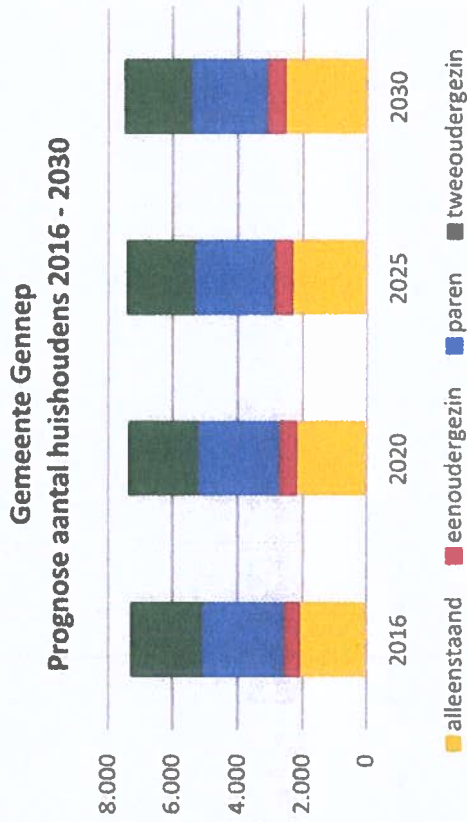
Volgens Socrates 2016 groeit het aantal huishoudens nog gestaag in de kern Gennep tot ruim 4.000 huishoudens omstreeks 2030. Hier tonen we eenmalig ook de cijfers voor de gemeente.

Als we inzoomen op de verschillende samenstellingen van huishoudens dan zien we dat met name de groep alleenstaanden toeneemt in de kern en in de gemeente. Het aantal gezinnen neemt af. Dit heeft te maken met de vergrijzing.

Gemeente Gennep	2016	2020	2025	2030
Huishoudensamenstelling				
alleenstaand	2.116	2.203	2.340	2.548
eenoudergezin	488	544	572	591
paren	2.512	2.481	2.438	2.321
tweeoudergezin	2.154	2.109	2.052	2.015
TOTAAL	7.270	7.337	7.402	7.475

KERN Gennep	2016	2020	2025	2030
Huishoudensamenstelling				
alleenstaand	1.295	1.369	1.451	1.577
eenoudergezin	265	309	327	331
paren	1.262	1.276	1.271	1.229
tweeoudergezin	1.146	1.035	955	886
TOTAAL	3.968	3.989	4.004	4.023

Bron: ABF Research, SOCRATES 2016, december 2016, ABF-scenario: Midden doelgroepgericht



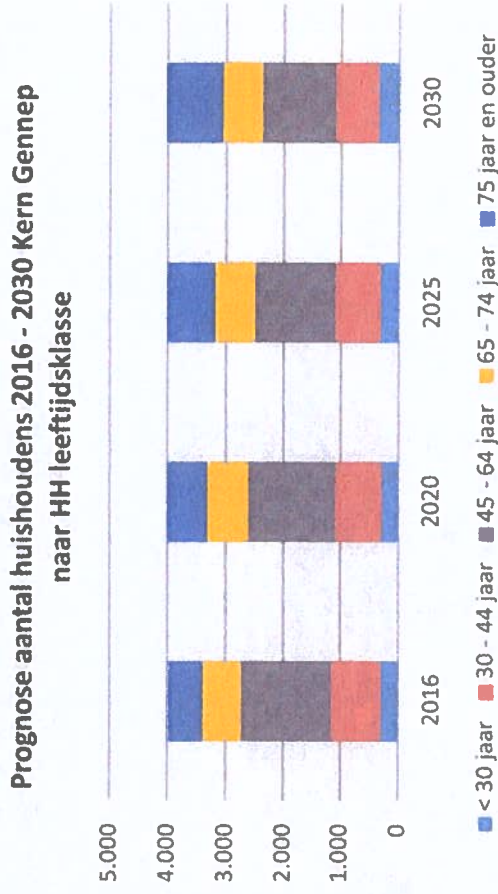
Wat betreft de leeftijd van huishoudens zien we twee belangrijke ontwikkelingen in de kern Gennep tot ongeveer 2030:

1. Vergrijzing: het aantal huishoudens in de leeftijd van 65 tot 74 jaar neemt in de kern Gennep toe van ruim 655 huishoudens in 2016 tot ongeveer 680 huishoudens in 2030. Maar de grootste groei van huishoudens is onder 75-plussers: van 578 huishoudens in 2016 naar 969 huishoudens in 2030.
2. De leeftidsklassen 30 t/m 64 jaar nemen af. Met name de doelgroep waar je het eerst aan denkt voor eengezinswoningen neemt dus af. Het aantal jongere huishoudens tot 30 jaar is klein maar groeit gestaag tot 2030 opvallend genoeg.

Voor de woningbehoefte zullen we in Gennep rekening moeten houden met een toenemende behoefte aangepaste woningen, nultredenwoningen en geclusterde woningen waar zwaardere zorg kan worden verleend. De woningbehoefte van jonge starters blijft op peil.

Leeftijdsklasse	2016	2020	2025	2030
< 30 jaar	286	278	308	343
30 - 44 jaar	869	809	777	744
45 - 64 jaar	1.580	1.523	1.408	1.286
65 - 74 jaar	655	706	687	681
75 jaar en ouder	578	673	824	969
TOTAAL	3.968	3.989	4.004	4.023

Bron: ABF Research, SOCRATES 2016, december 2016
ABF-scenario: Midden doelgroepgericht



Het aantal huishoudens in de kern Gennep neemt licht toe tot 2030. Zowel de lage als de midden en hoge inkomens nemen toe, zij het dat de huishoudensontwikkeling onder lage inkomens (< €36.798, peiljaar 2018) minimaal is.

Inkomensgroep	2016	2020	2025	2030
Lage inkomens (< €36.798)	1.688	1.701	1.695	1.709
Midden- en hoge inkomens	2.279	2.289	2.310	2.314
TOTAAL	3.967	3.990	4.005	4.023

Bron: ABF Research, SOCRATES 2016, december 2016

ABF-scenario: Midden doelgroepgericht

Van de 1.688 huishoudens met een laag inkomen in de kern Gennep, wonen er 1.171 huishoudens in een huurwoning. 506 huishoudens met een laag inkomen hebben een eigen huis. 11 huishoudens met een laag inkomen wonen in een andere bewoonbare ruimte. Dit kan gaan om bijvoorbeeld een kamer, woonboot of woonwagen.

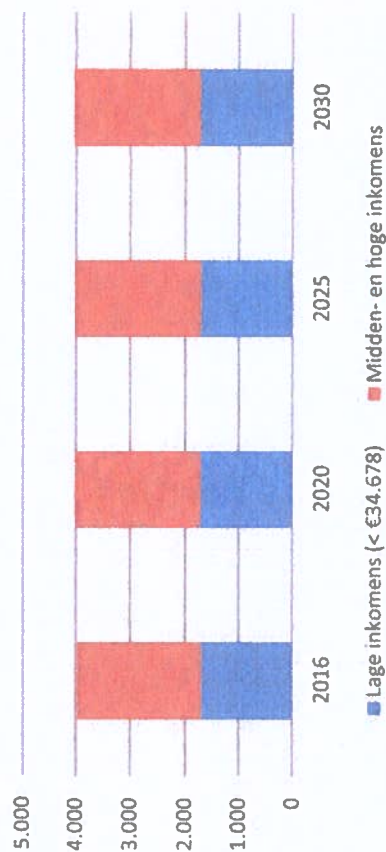
Het aantal lage inkomens dat in een huurwoning woont, neemt af in de kern Gennep tot 2025, en stabiliseert daarna tot 2030 volgens Socrates2016 van ABF Research. Het aantal lage inkomens in een koopwoning neemt tot 2030 toe met ongeveer 50 huishoudens. We verwachten dat dit samenhangt met de vergrijzing. Bij woningeigenaren die met pensioen gaan of waarbij de partner komt te overlijden, kan het inkomen dalen tot onder de inkomensgrens van €36.798 (peiljaar 2018).

Huur of koop	2016	2020	2025	2030
in huurwoning	1.171	1.163	1.146	1.147
in koopwoning	506	528	541	554
in andere bewoonbare ruimte	11	10	8	8
TOTAAL	1.688	1.701	1.695	1.709

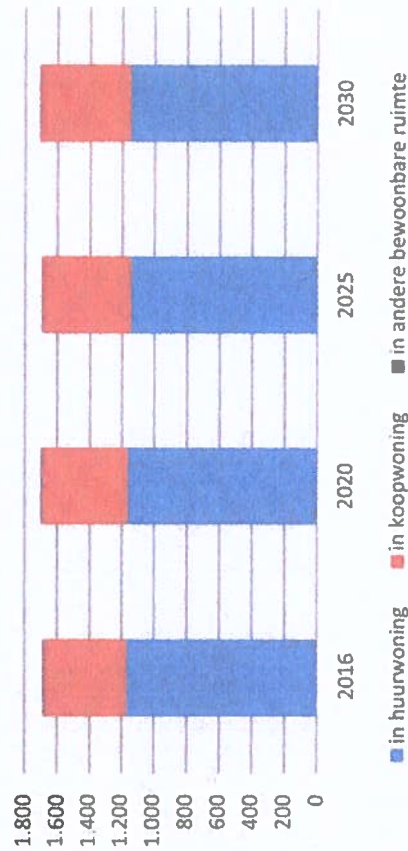
Bron: ABF Research, SOCRATES 2016, december 2016

ABF-scenario: Midden doelgroepgericht

Prognose aantal huishoudens 2016 - 2030
kern Gennep



Prognose aantal huishoudens met laag inkomen in
huur- of koopwoning 2016 - 2030 kern Gennep



1.3 Omvang doelgroep van beleid 2016 – 2030

Mooiland beschouwt de huishoudens die een laag inkomen (<€ 36.798, peiljaar 2018) hebben en in een huurwoning (willen) wonen, als haar doelgroep. Zoals al was te zien in de vorige paragraaf, neemt deze doelgroep in kern Gennep licht af. Binnen de doelgroep onderscheiden we de primaire en secundaire doelgroep (zie tabel voor definitie).

De primaire doelgroep neemt licht af in de kern Gennep volgens

Socrates2016 van 811 huishoudens in 2016 naar 789 huishoudens in 2030. De secundaire doelgroep blijft stabiel gedurende deze periode.

De doelgroep in koopwoningen neemt in Kern Gennep licht toe tot 2030, volgens Socrates2016, zowel bij de primaire als secundaire doelgroep.

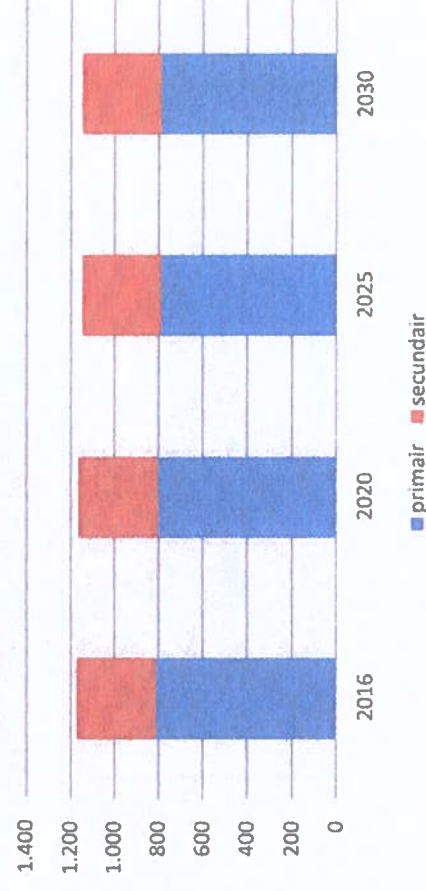
Doelgroep in huurwoningen	2016	2020	2025	2030
primair	811	800	788	789
secundair	360	363	358	358
TOTAAL	1.171	1.163	1.146	1.147

Doelgroep in koopwoningen	2016	2020	2025	2030
primair	285	297	304	311
secundair	221	231	237	243
TOTAAL	506	528	541	554

Bron: ABF Research, SOCRATES 2016, december 2016
ABF-scenario: Midden doelgroepgericht

Term	Definitie
Primaire doelgroep	Huishoudens met inkomen t/m inkomensgrens huurtoeslag
Secundaire doelgroep	Huishoudens met inkomen boven de inkomensgrens huurtoeslag t/m €36.798 (peiljaar 2018)

Prognose aantal huishoudens primaire en secundaire doelgroep in huurwoningen 2016-2030 kern Gennep



2. Beschikbaarheid sociale huurwoningen

In dit hoofdstuk vindt u informatie over de beschikbaarheid en vraagdruk van de sociale huurwoningen van Mooliland. We gaan achtereenvolgens in op:

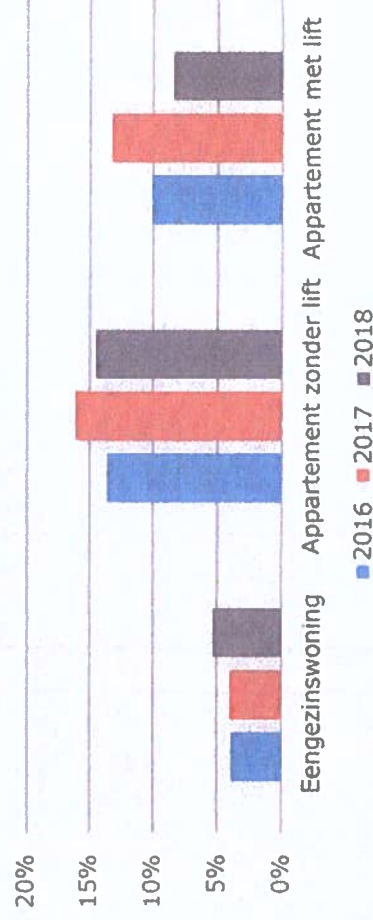
- de mutatiegraden in 2016 tot en met 2018, uitgesplitst naar woningtypen;
- de marktindices in 2017 en 2018, uitgesplitst naar woningtypen;
- de zoektijden van nieuwe huurders in 2018, uitgesplitst naar leeftijdsklassen en naar primaire en secundaire doelgroep en lage middeninkomens;
- het aantal actieve woningzoekenden en de slaagkansen van de doelgroep in 2017 en 2018, uitgesplitst naar leeftijdsklassen en naar primaire en secundaire doelgroep en lage middeninkomens.

2.1 Mutatiegraad in 2016 - 2018

De mutatiegraad is gebaseerd op het aantal verhuingen van sociale huurwoningen (exclusief opgeleverde (ver-)nieuwbouw en onzelfstandige eenheden) ten opzichte van het aantal bestaande sociale huurwoningen in de voorraad. Zo kunnen we zien hoe groot de doorstroming is in de sociale huurwoningvoorraad.

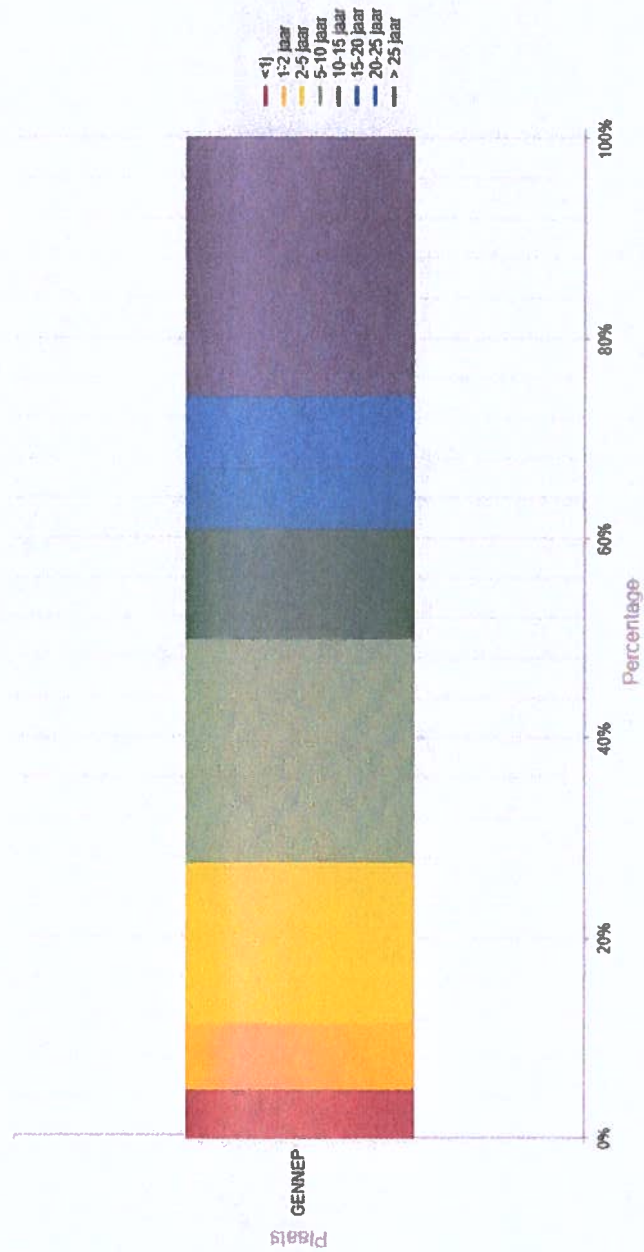
De doorstroming in de woningvoorraad van Mooliland in Gennep was in 2018 vergelijkbaar met 2017. Er werden 91 woningen verhuurd in 2018 en daarmee kwam de mutatiegraad uit op 7,6%, iets hoger dan regionaal. De doorstroming in appartementen nam af in 2018, terwijl de doorstroming in eengezinswoningen in 2018 juist toenam. Desalniettemin blijft de doorstroming in eengezinswoningen lager dan in appartementen. In appartementen zonder lift is de doorstroming juist groot.

Mutatiegraad Mooliland in Gennep 2016 - 2018



jaar	2016		2017		2018	
woningtype	aantal verhuingen	mutatiegraad	aantal verhuingen	mutatiegraad	aantal verhuingen	mutatiegraad
Eengezinswoning	30	3,9%	30	4,0%	40	5,3%
Appartement zonder lift	33	13,6%	39	16,1%	35	14,5%
Appartement met lift	14	10,1%	25	13,2%	16	8,4%
TOTAAL	77	6,7%	94	7,9%	91	7,6%

Bijna 40% van de huurders in Gennep woont 15 jaar of langer in hun huurwoning. Dit is vrij normaal vergeleken met andere gemeenten in het kerngebied van Mooidland. 28% van de huurders in Gennep woont 5 jaar of korter in hun huurwoning. Dit percentage is iets hoger dan gemiddeld.



2.2 Marktindex 2017 - 2018

Toelichting Marktindex

De vraagdruk laat zich goed bepalen door het aantal reacties op woningadvertenties (reactiegraad) in combinatie met het rangnummer van de woningzoekende die de woning wil huren (positienummer). Door de reactiegraad te delen door het positienummer, kunnen we getalsmatig de mate van vraagdruk bepalen tussen bijvoorbeeld gemeenten, woningtypen etc. Dit getal noemen we de marktindex. Hoe hoger de marktindex, des te groter de vraagdruk. Een marktindex van 3 of lager geeft aan dat er niet of nauwelijks vraag is. Een marktindex van 30 of meer is juist heel hoog.

Conclusies

- De vraagdruk in Noordoost-Brabant & Gennep is gestegen. Bij elke woningtype zien we in 2018 hogere marktindices ten opzichte van 2017.
- Dezelfde ontwikkeling zien we in Gennep. De vraagdruk in Gennep ligt zowel in 2017 als in 2018 lager dan in Noordoost-Brabant. De seniorenappartementen met lift hadden in 2018 een opvallend hoge marktindex, ook al waren deze woningen gelabeld voor 60+-ers.
- Gemiddeld wil pas de 4^e woningzoekende op rij de woning huren. Veel woningzoekenden die kandidaat 1 t/m 3 zijn, zeggen vaak af als ze uitgenodigd worden voor een groepsbezichtiging. Bij seniorenwoningen gebeurt dit minder vaak. Meestal wil de 2^e woningzoekende op rij de woning huren.

Leeftijdlabel?	Woningtype	Aantal verhuuringen	Reactiegraad	Positie woningzoekende die de woning wil huren	Marktindex (reactiegraad / positie)	Marktindex Noordoost-Brabant & Gennep	
	Jaar	2018	2018	2018	2017	2018	2017
Geen leeftijdslabel	Eengezinswoning	25	83,0	4,4	8,3	22,0	14,5
	Appartement zonder lift	27	61,5	3,9	6,4	15,8	11,2
	Appartement met lift	13	50,2	4,1	4,7	19,8	9,3
	Subtotaal	65	67,5	4,1	6,8	20,1	12,6
Seniorenlabel	Eengezinswoning	1	11,0*	2,0*	7,5*	8,2	5,9
	Appartement zonder lift	2	11,0*	2,0*	3,0*	12,4	4,8
	Appartement met lift	3	31,7	2,0	6,6	6,2	4,0
	Subtotaal	6	21,3	2,0	6,1	6,9	4,5
TOTAAL	TOTAAL	71	63,6	4,0	6,7	18,0	11,9

* minder dan 3 verhuuringen

2.3 Zoektijd van nieuwe huurders in 2018

Naast slaagkansen van woningzoekenden, is het zeer interessant, hoe lang een woningzoekende precies op zoek is geweest naar een huurwoning. Veel mensen schrijven zich uit voorzorg in bij woningcorporaties om inschrijftijd op te bouwen. 80% van onze huurwoningen wijzen we immers toe op basis van inschrijftijd. We zien in de praktijk dat veel mensen zich inschrijven bij Mooland, maar gedurende hun inschrijftijd niet reageren op woningaanbod of pas na een aantal jaren. Hoeveel maanden of jaren zijn ingeschreven personen dan écht op zoek naar een huurwoning bij Mooland?

We noemen dit de zoektijd van woningzoekenden. De zoektijd is de periode tussen de datum dat de woningzoekende voor het eerst reageerde op ons woningaanbod en de datum dat de woningzoekende het huurcontract tekende. Daarbij wordt als voorwaarde gesteld dat de zoektijd bestaat uit een periode waarin de woningzoekende tenminste 1 keer per jaar heeft gereageerd.

De zoektijd verschilt sterk van de inschrijftijd van nieuwe huurders. In Gennep waren nieuwe huurders in 2018 gemiddeld zeven maanden op zoek naar een huurwoning bij Mooland. Deze huurders hadden een inschrijftijd opgebouwd van gemiddeld zeven jaar.

Inschrijftijd	Zoektijd in maanden Gennep	Zoektijd in maanden Noordoost-Brabant & Gennep	Opgebouwde inschrijftijd in jaren Gennep	Opgebouwde inschrijftijd in jaren Noordoost-Brabant & Gennep
18 - 22 JAAR	9	11	3,3	3,1
23 - 29 JAAR	7	7	6,2	5,8
30 - 44 JAAR	7	9	8,2	8,0
45 - 64 JAAR	8	9	4,9	7,1
65 - 74 JAAR	1*	5	6,2*	9,4
75+ JAAR	3	5	10,8	13,0
Totaal	7	8	7,0	7,9

* minder dan 3 verhueringen

Huurders die een lotingwoning kregen gemiddeld één maand langer op zoek, dan huurders die een woning kregen toegewezen op basis van inschrijftijd. Zij hadden echter veel minder inschrijftijd opgebouwd dan andere huurders: 1,3 jaar in plaats van 7,0 jaar. Woningzoekenden die maar een korte inschrijftijd hebben opgebouwd vinden dus het beste een huurwoning als deze verloot wordt.

Loting	Zoektijd in maanden Gennep	Zoektijd in maanden Noordoost-Brabant & Gennep	Opgebouwde inschrijftijd in jaren Gennep	Opgebouwde inschrijftijd in jaren Noordoost-Brabant & Gennep
18 - 22 JAAR	7	7	1,0	1,1
23 - 29 JAAR	10	8	1,8	2,0
30 - 44 JAAR	7	7	1,1	2,3
45 - 64 JAAR	11*	10	1,3*	1,5
65 - 74 JAAR	3*	5	0,3*	3,0
75+ JAAR	8	7	1,3	2,3
Totaal	8	8	1,3	2,0

* minder dan 3 verhueringen

In de gemeente 's-Hertogenbosch en in de regio Zuidoost-Brabant worden de zoektijden van huurders ook gemonitord. Uit de Stedelijke monitor 's-Hertogenbosch blijkt dat in het aanbodmodel een huurder in 2018 gemiddeld 8,3 jaar inschrijftijd had opgebouwd en binnen een zoektijd van 2,3 jaar een nieuwe woning had. Deze zoektijd is bijna vier keer hoger dan in de Gennep. In het lotingmodel in 's-Hertogenbosch had een nieuwe huurder gemiddeld 2,2 jaar inschrijftijd, en had deze binnen een zoektijd van 1,6 jaar een nieuwe woning gevonden. Deze zoektijd is bijna tweeëneenhalf keer zo hoog dan in Gennep, terwijl het lotingaanbod in 's-Hertogenbosch procentueel groter is dan in Gennep. In Zuidoost-Brabant liggen de zoektijden lager dan in de gemeente 's-Hertogenbosch, maar iets hoger dan in Gennep. In Zuidoost-Brabant was de gemiddelde zoektijd 14 maanden in het aanbodmodel en 10 maanden in het lotingmodel (Bron: Wooniezie).

In Gennep was in 2018 nauwelijks verschil in zoektijd tussen de primaire doelgroep en de secundaire doelgroep. Ook de opgebouwde inschrijftijd van de primaire doelgroep is vrijwel gelijk aan de opgebouwde inschrijftijd van de secundaire doelgroep. Bij de woningen in Gennep die verloot zijn, zien we wel een verschil in opgebouwde inschrijftijd tussen de primaire en secundaire doelgroep.

Inschrijfduur	Zoektijd in maanden Gennep	Zoektijd in maanden Noordoost-Brabant & Gennep	Opgebouwde inschrijftijd in jaren Gennep	Opgebouwde inschrijftijd in jaren Noordoost-Brabant & Gennep
primaire doelgroep	8	8	6,9	8,2
secundaire doelgroep	7	8	6,8	7,3
laag middeninkomen	3	7	8,9	7,5
Totaal	7	8	7,0	7,9

Loting	Zoektijd in maanden Gennep	Zoektijd in maanden Noordoost-Brabant & Gennep	Opgebouwde inschrijftijd in jaren Gennep	Opgebouwde inschrijftijd in jaren Noordoost-Brabant & Gennep
primaire doelgroep	8	8	1,1	2,0
secundaire doelgroep	7	7	2,4	2,0
laag middeninkomen		8		2,2
Totaal	8	8	1,3	2,0

* minder dan 3 verhueringen

2.4 Actieve woningzoekenden en slaagkans 2017 - 2018

Het aantal actieve woningzoekenden in Noordoost-Brabant en Gennep steeg in 2018 ten opzichte van 2017 met 28%. In Gennep steeg het aantal actieve woningzoekenden nog harder (+50%).

Het aantal verhueringen in Gennep was in 2018 iets lager dan in 2017: 71 verhueringen in 2018 ten opzichte van 76 verhueringen in 2017 (-5%).

Vooraf door het toegenomen aantal actieve woningzoekenden in Gennep, daalde de slaagkans in Gennep, van 17% in 2017 naar 11% in 2018.

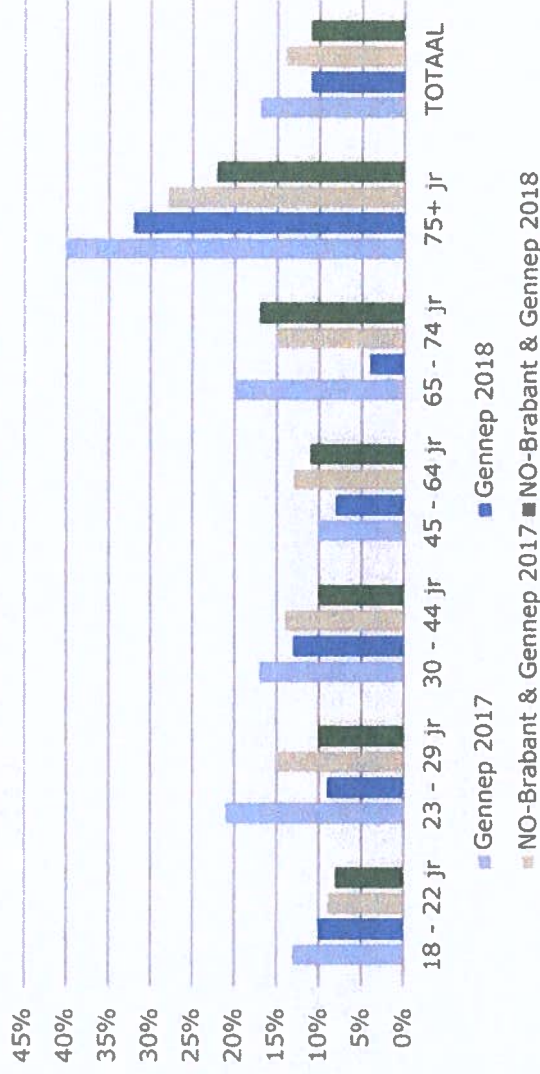
In 2017 lag de slaagkans in Gennep nog boven het regionale gemiddelde, maar in 2018 is de slaagkans gedaald tot het regionale gemiddelde. Er moet goed gemonitord worden of de slaagkans in 2019 verder daalt.

Definities

De actieve woningzoekenden zijn de ingeschreven woningzoekenden die in een kalenderjaar minimaal één keer op een woningadvertentie hebben gereageerd.

De slaagkans berekenen we door het aantal verhueringen (zonder de bemiddelde woningen) bij Mooiland in Gennep te delen door het aantal actieve woningzoekenden in de gemeente.

Slaagkans in Gennep en
Noordoost-Brabant en Gennep in 2017 en 2018



Leeftijd	aantal actieve woningzoekenden in Gennep		aantal verhueringen in Gennep		slaagkans in Gennep		slaagkans in Noordoost-Brabant & Gennep	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
18 - 22 jaar	40	60	5	6	13%	10%	9%	8%
23 - 29 jaar	140	204	29	19	21%	9%	15%	10%
30 - 44 jaar	140	238	24	30	17%	13%	14%	10%
45 - 64 jaar	100	135	10	11	10%	8%	13%	11%
65 - 74 jaar	20	23	4	1	20%	4%	15%	17%
> 75 jaar	10	13	4	4	40%	32%	28%	22%
TOTAAL	450	673	76	71	17%	11%	14%	11%

- Vooral in de leeftijdsklasse 30 – 44 jaar nam het aantal actieve woningzoekenden sterk toe, gevolgd door de leeftijdsklassen 23 – 29 jaar en 45 – 64 jaar. Aan de leeftijdsgroep 30 – 44 jaar werden meer huurwoningen verhuurd ten opzichte van 2017, maar aan de leeftijdsklassen 23 – 29 jaar werden juist minder woningen verhuurd. Toch daalde de slaagkans voor alle leeftijdsgroepen, door de grote toename van het aantal actieve woningzoekenden in alle leeftijdsklassen.
- Het aantal actieve woningzoekenden van 65 jaar en ouder is veel minder sterk gestegen. Wel zijn er minder woningen verhuurd aan deze leeftijdsgroep. Hierdoor daalde de slaagkans van 65+-ers in Gennep. De slaagkans van 75+-ers blijft echter zeer hoog in Gennep (32% in 2018).
- Het aantal jongeren (18 – 22 jaar) dat op zoek was naar een huurwoning in Gennep steeg ook behoorlijk, van 40 naar 60 actieve woningzoekenden, terwijl er één woning meer verhuurd werd aan deze leeftijdsgroep. Hierdoor daalde de slaagkans van deze leeftijdsgroep van 13% in 2017 naar 10% in 2018. Ondanks deze daling, is de slaagkans van jongeren in Gennep nog altijd beter dan in Noordoost-Brabant.

Kwaliteitszoekers en spoedzoekers

Er kan niet gezegd worden van de actieve woningzoekenden, dat zij allemaal acuut een huurwoning nodig hebben. Binnen de actieve woningzoekenden bestaan twee typen woningzoekenden: de spoedzoeker en de kwaliteitszoeker (zie volgende pagina voor toelichting). Stel dat een spoedzoeker minimaal twaalf keer reageert in een jaar op het woningaanbod van Mooland, dan zien we dat er 42 "spoedzoekers" waren in Gennep in 2018 (bijna drie keer zoveel als in 2017). Daarvan gingen er negen een huurwoning van Mooland huren in hetzelfde jaar. Eén persoon weigerde meer dan drie keer een uitnodiging voor bezichtiging van een huurwoning. Dit betekent dat er onder de actieve woningzoekenden veel kwaliteitszoekers zijn met een lange inschrijftijd. 21% van de spoedzoekers vindt in hetzelfde jaar dat zij zoeken, een huurwoning bij Mooland in Gennep.

Actieve woningzoekende: spoedzoeker of kwaliteitszoeker?

Er kan niet gezegd worden van de actieve woningzoekenden dat zij allemaal acuut een huurwoning nodig hebben. Binnen de actieve woningzoekenden bestaan twee typen woningzoekenden.

Het eerste type woningzoekende is iemand die dringend op zoek is naar een huurwoning, de zogenaamde spoedzoeker. Spoedzoekers hebben vaak verhuismotieven als scheiding, dichtbij nieuw werk moeten wonen, het huis uitgaan, overlast van omwonenden of het verliezen van inkomen. Dit gaat vaak gepaard met een korte inschrijftijd en geen voorrangpositie op mensen met een lagere urgentie om te verhuizen. Deze groep woningzoekenden is naarstig op zoek naar een huurwoning. Zij zijn bereid om hun woonwensen bij te stellen, als hen dat helpt om eerder een huurwoning te krijgen. Spoedzoekers reageren op woningaanbod van Mooland zo vaak als mogelijk is.

Het tweede type woningzoekende is iemand die niet acuut hoeft te verhuizen, maar wel graag verhuist naar een woning die (nog) beter aan zijn wensen voldoet. We noemen deze groep woningzoekenden ook wel kwaliteitszoekers. Deze mensen wonen al ergens, hoeven daar niet onmiddellijk te vertrekken, maar zijn wel toe aan een volgende stap in hun wooncarrière. Zij zoeken naar een specifieke locatie, type woonomgeving en/of woningproduct. Zij zijn veel kritischer in hun beoordeling van het woningaanbod en ze stellen hun woonwensen niet zo snel bij. Kwaliteitszoekers reageren in de regel minder vaak op woningaanbod van Mooland.

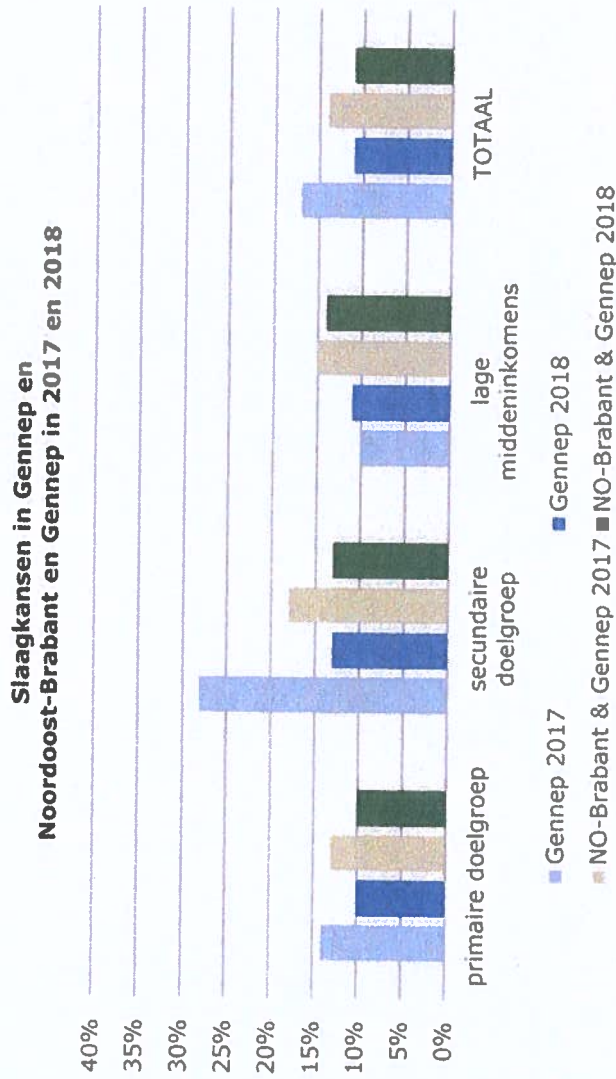
In onderstaande tabel ziet u hoeveel actieve woningzoekenden er in Gennep waren in 2017 en 2018, die minimaal zes keer hebben gereageerd op woningaanbod van Mooland en minimaal twaalf keer hebben gereageerd.

Leeftijd	minimaal 6 keer gereageerd		minimaal 12 keer gereageerd	
	2017	2018	2017	2018
18 - 22 jaar	10	22	2	5
23 - 29 jaar	40	69	8	17
30 - 44 jaar	40	64	1	13
45 - 64 jaar	20	30	4	6
65 - 74 jaar	0	3	0	1
> 75 jaar	0	1	0	
TOTAAL	110	189	15	42

Doelgroep	minimaal 6 keer gereageerd		minimaal 12 keer gereageerd	
	2017	2018	2017	2018
Primair	90	142	14	33
Secundair	20	44	1	8
Laag middeninkomen	0	3	0	1
TOTAAL	110	189	15	42

Daarnaast zijn er actieve woningzoekenden die uit de kernregio van Mooland komen en actieve woningzoekenden van buiten deze regio. Dit kunnen zowel spoedzoekers als kwaliteitszoekers zijn.

- Van de actieve woningzoekenden in Gennep behoort een groot deel tot de primaire doelgroep. Het aantal actieve woningzoekenden dat tot de primaire doelgroep behoort is met 55% toegenomen in 2018.
- Er werden iets meer huurwoningen in 2018 verhuurd aan de primaire doelgroep (+9%).
- Omdat het aantal actieve woningzoekenden uit de primaire doelgroep meer toenam dan het aantal verhuuringen aan de primaire doelgroep, daalde de slaagkans in Gennep voor de primaire doelgroep van 14% in 2017 naar 10% in 2018.
- De slaagkans voor de primaire doelgroep in Gennep is vergelijkbaar met het regionale gemiddelde van 2017 en 2018.
- De slaagkans voor de secundaire doelgroep is hoger dan de slaagkans voor de secundaire doelgroep, maar hij is flink gedaald in 2018 (-15 procentpunt). Elders in de regio daalde de slaagkans van de secundaire doelgroep ook, maar dan met vijf procentpunt.



Doelgroep	aantal actieve woningzoekenden in Gennep		aantal verhuuringen in Gennep		slaagkans in Gennep		slaagkans in Noordoost- Brabant & Gennep	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
primaire doelgroep	330	512	46	50	14%	10%	13%	10%
secundaire doelgroep	100	134	28	18	28%	13%	18%	13%
laag middeninkomen	20	27	2	3	10%	11%	15%	14%
TOTAAL	450	673	76	71	17%	11%	14%	11%

Term	Definitie
Actief woningzoekend	Minimaal 1 keer gereageerd op woningaanbod van Mooland in een kalenderjaar
Primaire doelgroep	Huishoudens met inkomen t/m inkomensgrens huurtoeslag
Secundaire doelgroep	Huishoudens met inkomen boven de inkomensgrens huurtoeslag t/m €36.798 (peiljaar 2018)
Laag middeninkomen	Huishoudens met inkomen van €36.799 t/m €41.056 (peiljaar 2018)

Bijlage 2

Investeringsplanning

Kern	Verwachte start	Verwachte oplevering	Programma	Straat (cluster)	Aantal woningen	Aantal label D t/m G
Gennep	2019	2020	Basisrenovatie	Nieuwstraat (3177)	20	20
	2019	2020	Basisrenovatie	Asterstraat e.o. (3205)	39	0
	2020	2020	Basisrenovatie	Oliestraat e.o. (3171)	7	5
	2021	NB	Onderzoek renovatie herstructurering	Brugstraat (3183)	72	41
	2019	2019	Zonnepanelen	Genneper molen (3172)	12	0
	2020	2021	Basisrenovatie light	Bergstraat e.o. (3178)	48	28
	2020	2021	Basisrenovatie light	Pr. Beatrixstraat e.o. (3179)	26	18
	2020	2021	Basisrenovatie light	Seringenstraat e.o. (3204)	92	0
Totaal					304	112
Verwachte investering					€ 12.844.700	