

Prestatieafspraken 2021-2024 Gemeente Woerden – GroenWest – HV Weidelanden

<p>Betaalbaar wonen</p> <p>Gemeente Woerden en GroenWest hechten veel waarde aan betaalbaar wonen. Daarom willen we zorgen voor voldoende sociale huurwoningen in de verschillende prijssegmenten. GroenWest biedt mensen een betaalbare woning door de huren laag te houden en komt in actie wanneer huurders betaalproblemen krijgen. Hierbij werken GroenWest en de gemeente samen. De coronacrisis leidt tot economische krimp en toenemende werkloosheid. Hierdoor groeit de doelgroep van woningcorporaties en is zorgen voor betaalbaar wonen extra belangrijk. Betaalbaarheid is daarom een van de prioriteiten voor de komende jaren.</p>	
Gematigd huurbeleid	Bij mutatie heeft 60% van de sociale huurwoningen van GroenWest een huur onder de 1 ^e aftoppingsgrens, 20% onder de 2 ^e aftoppingsgrens en 20% onder de liberalisatiegrens.
Gematigde huurverhoging	GroenWest hanteert een gematigde huurverhoging voor de doelgroep. Uitgangspunt voor 2021 is inflatievolgend. Voor huurders met betaalproblemen leveren we maatwerk. GroenWest past voor sommige huurders met een hoger inkomen een inkomensafhankelijke huurverhoging toe. De extra opbrengsten hiervan worden ingezet ten behoeve van investeringen door GroenWest in de sociale woningvoorraad.
Schuldhelpverlening	GroenWest spant zich in om huurschulden te beperken. Hiervoor werken GroenWest en de gemeente samen, o.a. op het gebied van preventie van armoede en schulden en beperking van de totale woonlasten. In november 2020 zijn we begonnen met vroegsignalering van schulden. Na een signaal van GroenWest dat er een achterstand is in de huurbetaling, doet de gemeente een hulpaanbod aan de inwoner om verdere oplopende schulden te voorkomen. In 2021 starten we met een nieuwe werkwijze om door verdere preventie van deurwaarderzaken bij huurachterstanden oplopende schulden te voorkomen.
Betaalbare nieuwbouw	GroenWest realiseert betaalbare nieuwbouwwoningen en streeft naar nieuwbouw in verschillende huurklassen. Nieuwbouw bereikbaar maken voor de laagste inkomens is alleen haalbaar met korting op de verhuurdersheffing. Bij ontwikkelingen met een sociaal programma gaan beide partijen met elkaar in overleg en zal er maatwerk worden toegepast aan de hand van een afwegingskader, bijvoorbeeld het spinnenwebdiagram, om te streven naar een haalbaar plan.
<p>Beschikbaarheid</p> <p>GroenWest en de gemeente willen de voorraad sociale huurwoningen uitbreiden. Onze gewenste streefvoorraad is ca. 5500 woningen. Als er een mogelijkheid ligt om op een locatie sociale woningbouw te realiseren, gaan we hierover met elkaar in gesprek. GroenWest houdt bij zowel nieuwbouw als de woonruimteverdeling van de bestaande voorraad rekening met verschillende doelgroepen, waaronder de groeiende groep 1- en 2-persoonshuishoudens. GroenWest en de gemeente streven ernaar om de zoektijden voor zowel starters als doorstromers de komende jaren terug te dringen door het aanbod te vergroten. Hoewel we geen invloed hebben op de vraagkant, kunnen we door het versnellen van de bouwproductie wel bijdragen aan kortere zoektijden.</p>	
Nieuwbouwprogramma	De komende jaren werken GroenWest en gemeente aan (plannen voor) nieuwbouwprojecten op verschillende locaties. Voor de realisatie van deze projecten is een goede samenwerking van essentieel belang. Om de voortgang van projecten te bewaken en de gezamenlijke ambitie te kunnen realiseren, organiseren GroenWest en de gemeente een periodiek overleg. Er is een grote behoefte aan sociale huurwoningen en zodoende is het doel dat er in de periode 2018 t/m 2030 600 huurwoningen worden gerealiseerd.
Verkoopbeleid	GroenWest handhaaft de verkoopstop in elk geval tot 2022. Alleen in zeer uitzonderlijke gevallen wordt hiervan afgeweken.
Versnellen woningbouw	GroenWest investeert tegen een laag rendement in sociale huurwoningen en blijft met de gemeente in gesprek over potentiële ontwikkellocaties. Beide partijen leveren voldoende capaciteit en kwaliteit in personele zin ten behoeve van de projectontwikkeling en zorgen voor goede communicatie over de planning en verwachte inzet.

	Daarnaast draagt de gemeente bij aan woningbouwprojecten door conform de woonvisie 20% van de nieuwbouw te bestemmen voor sociale huur en sociale grondprijzen te berekenen (voor projecten van 50 woningen of meer waar ook sociale huurwoningen worden gerealiseerd).
Middenhuur	GroenWest wil in de nieuwbouw ook het middenhuursegment bedienen, bij voorkeur in de vorm van gemengde complexen. De markttoets wordt voor drie jaar buiten werking gesteld (waarschijnlijk vanaf januari 2021). Tot die tijd biedt de gemeente GroenWest waar mogelijk ruimte in de randvoorwaarden (bijvoorbeeld aandeel sociaal/middenhuur, gemengde complexen met beheer in één hand) en timing van de markttoetsen.
Middeninkomens	Conform de aangekondigde wetswijziging wil GroenWest gebruik maken van de maximale beleidsruimte. Dit maakt het mogelijk om het huidige beleid t.a.v. middeninkomens te bestendigen.
Tijdelijke woningen	GroenWest is bereid om tijdelijke woningbouw te ontwikkelen als er een geschikte locatie zich voordoet. Hiermee kunnen o.a. woningzoekenden met een maatschappelijke urgentie geholpen worden.
Inspelen op de lokale doorstroomvraag	De gemeente en GroenWest zetten in op doorstroming op de woningmarkt. Om doorstroming te bevorderen, wil GroenWest binnen de mogelijkheden van de huisvestingsverordening nieuwbouwwoningen toewijzen met een voorrangregeling. Per project gaan we hierover met elkaar in gesprek.
Woningen voor spoedzoekers	Om de slaagkans van spoedzoekers te vergroten verloot GroenWest een beperkt aantal sociale huurwoningen (maximaal 20%).
Huisvesting van statushouders	GroenWest verhuurt voldoende woningen aan statushouders en draagt hiermee bij aan het voldoen aan de rijkstaakstelling aan de gemeente Woerden voor de huisvesting van statushouders.
Stadspoort	GroenWest en de gemeente zorgen ervoor dat alle bewoners van de Stadspoort uiterlijk eind 2021 kunnen verhuizen naar een andere woning.
Duurzaamheid Sinds eind 2019 heeft de woningvoorraad van GroenWest gemiddeld energielabel B. Een goede basis om stapsgewijs door te werken aan onze doelstelling van CO ₂ - en grondstoffenneutraal in 2050. Ook de komende jaren blijft GroenWest stappen zetten. Verwacht wordt dat door de coronacrisis de doorlooptijden van groot onderhoudsprojecten langer worden als gevolg van minder mankracht (en mogelijk ook materieel) en minder medewerking van huurders bij onderhoud in de woning. Het onderhoud wordt situationeel en op natuurlijke momenten uitgevoerd. In 2021 zet GroenWest met verschillende technieken in op CO ₂ -reductie. Ook besteden we verder aandacht aan circulariteit van materialen, het afkoppelen van regenpijpen en het vergroenen van tuinen en daken.	
Energie-indexen verbeteren	De komende jaren wordt de gemiddelde energie-index met het uitvoeren van groot onderhoud verder verlaagd. Daarnaast blijft GroenWest op kleine schaal experimenteren met innovatieve verduurzamingstechnieken. Om de gezamenlijke duurzaamheidsambities te realiseren verleent de gemeente de benodigde vergunningen en worden waar nodig de welstandseisen bijgesteld. GroenWest verkent met de gemeente de mogelijkheden om particuliere woningen in corporatiecomplexen (gespikkeld bezit) mee te laten doen in verduurzamingsprojecten.
Zonnepanelenprogramma	2021 is het laatste jaar van het vraaggestuurde zonnepanelenprogramma. We maken de balans op en besluiten of en hoe we verder gaan.
Woonlasten beperken	GroenWest investeert in energiebesparende maatregelen in de bestaande voorraad in het belang van de duurzaamheid en de betaalbaarheid van de woonlasten en berekent de kosten van de maatregelen door in de huurprijs. Standaard wordt 50% van de verwachte besparing in rekening gebracht, ook bij zonnepanelen.

Duurzame nieuwbouw	GroenWest zorgt ervoor dat nieuwbouwwoningen voldoen aan de in het Bouwbesluit vastgelegde (BENG) eisen. Daarnaast streeft GroenWest ernaar om, mits dit financieel haalbaar is, ook de gebouwgebonden energievraag door middel van hernieuwbare bronnen op locatie op te wekken. De consequentie van de nieuwe duurzaamheidseisen is dat de bouwkosten toenemen. Sociale grondprijzen en aangepaste tarieven voor leges bij sociale nieuwbouw dragen bij aan de haalbaarheid.
Lager energiegebruik van huurders stimuleren	Ondanks betere woningisolatie, zien we dat de CO ₂ -uitstoot door woninggebruik stijgt. De komende jaren onderzoeken GroenWest en gemeente hoe we energiebesparend gedrag bij huurders kunnen stimuleren. We blijven huurders voorzien van de juiste informatie over het leven in duurzame woningen. Hiermee vergroten we de bewustwording op dit gebied en zorgen we ervoor dat duurzame woningen correct worden bewoond en ook echt duurzaam zijn.
<p>Wonen en zorg</p> <p>De doelgroep van GroenWest bestaat steeds meer uit kwetsbare bewoners, net als de bevolking van de gemeente Woerden. GroenWest past haar woningaanbod hierop aan en neemt actief deel aan lokale netwerken met maatschappelijke partners. Doordat het aantal instellingswoningen daalt, groeit de behoefte aan kleinschalige tussenvormen voor huurders met een (beperkte) zorgvraag. Doordat mensen steeds langer thuis blijven wonen en er bij het beschermd wonen (GGZ) een slag wordt gemaakt naar meer ambulantisering, groeit de behoefte aan meer zelfstandige woningen (volledig zelfstandig en/of geclusterd). De gemeente Woerden laat komend jaar een onderzoek doen naar wonen en zorg, om de behoefte ten opzichte van het beschikbare aanbod beter in beeld te brengen.</p>	
Langer zelfstandig thuis wonen	In 2021 stelt GroenWest opnieuw een beperkt budget beschikbaar om kleine aanpassingen in de woning te faciliteren aan huurders die niet geholpen kunnen worden via de Wmo. De gemeente biedt vanuit de Wmo maatwerkvoorzieningen aan inwoners die minder zelfredzaam zijn. Uitgangspunt in de afweging is dat de woning (met aanpassingen) bijdraagt aan langer zelfstandig thuis wonen.
Uitstroom maatschappelijke opvang/beschermd wonen	GroenWest stelt woningen beschikbaar voor verhuur aan instellingen t.b.v. mensen die zijn aangewezen op professionele woonbegeleiding, zoals mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychiatrische beperking of uitstroom van mensen uit deze instellingen. Binnen het proces van uitstroom uit mo/bw-instellingen werkt GroenWest graag samen met het Vierde Huis. Ook is GroenWest bereid om woningen beschikbaar te stellen voor de 'Housing First'-doelgroep, op voorwaarde dat dit (bij voorkeur in regionaal verband) goed wordt gemonitord.
Woonvormen voor bijzondere doelgroepen	GroenWest en gemeente willen meer projecten realiseren met 'gemengd wonen' en/of andere (vernieuwende) woonzorgconcepten. Hiervoor zijn locaties nodig en een goede samenwerking tussen corporatie, gemeente en zorgorganisatie(s). Ook gaat GroenWest graag de samenwerking aan met zorgorganisaties voor het realiseren van woningen voor mensen die zijn aangewezen op professionele woonbegeleiding.
Zicht op behoefte	De gemeente en GroenWest delen de verzoeken van zorgorganisaties om zo zicht te houden op de initiatieven en de – zowel kwantitatieve als kwalitatieve – vraag van verschillende zorgdoelgroepen. Gemeente Woerden initieert een woon/zorgonderzoek en stemt dit voorafgaand af met GroenWest.
Toegankelijke nieuwbouw	Gestapelde bouw wordt conform het PvE van GroenWest toegankelijk gebouwd zodat deze bereikbaar is voor (bijna) alle doelgroepen. Bij kleinere woningen houden we rekening met de gewenste doelgroepen voor het project en hier doen we zo min mogelijk concessies t.b.v. de toegankelijkheid.
Verhuisadvies	Ook in de komende jaren kunnen ouderen en andere woningzoekenden met een verhuiscens bij GroenWest terecht voor hulp bij het zoekproces.

<p>Leefbaarheid De gemeente Woerden en GroenWest vinden het belangrijk dat hun inwoners c.q. huurders prettig kunnen wonen en werken daarom samen aan de leefbaarheid. De leefbaarheidsinterventies van GroenWest in de periode 2021-2024 zijn gericht op het schoon, heel en veilig houden van wooncomplexen, aanwezigheid in de wijk, het signaleren van problematiek en het gezamenlijk aanpakken hiervan, en het bevorderen van huurdersbetrokkenheid bij het (sociaal) beheer van de woonomgeving. GroenWest en de gemeente willen de samenwerking met elkaar en andere partijen op het gebied van leefbaarheid verder intensiveren. Dit heeft hoge prioriteit vanwege de coronacrisis.</p>	
<p>Samenwerken in aanpak woonproblematiek</p>	<p>Gemeente Woerden werkt hierin gebiedsgericht samen. De wijkambtenaren, maar ook de buurtverbinders, jongerenwerkers (vanuit het sociaal werken in de wijk) en de omgevingsmanagers werken nauw met elkaar samen. Zo kunnen zij zaken signaleren en agenderen en samenwerken aan een oplossing met inwoners.</p> <p>GroenWest en de gemeente werken vanaf 2021 samen volgens 'AVG-proof' afspraken over de aanpak van woonproblematiek. Uitgangspunt is dat partijen samenwerken op basis van vertrouwen en wederkerigheid en dat iedere partij aanspreekbaar is op haar rol in de samenwerking. Indien het AVG-convenant eind 2020 nog niet is afgerond, zullen de afspraken in 2021 eerst worden vastgelegd.</p> <p>We willen preventief en <i>outreaching</i> samenwerken met professionals en bewoners om overlast terug te dringen. We ondersteunen bewonersinitiatieven die gericht zijn op het tegengaan van armoede, eenzaamheid en psychische problemen. Waar het valt binnen onze wettelijke mogelijkheden, faciliteren we in samenwerking met maatschappelijke partners (veilige) ruimten van ontmoeting.</p> <p>Daarnaast continueren we de gebiedsgerichte samenwerking met lokale maatschappelijke partners bij het opstellen en aanpassen van complexbeheerplannen en het updaten van de wijkenmonitor.</p> <p>Ook houden we nauw contact door middel van een tweemaandelijks overleg tussen GroenWest en het kernteam van de gemeente omtrent het versterken van de samenwerking rondom kwetsbare huurders.</p> <p>Daarnaast wordt gewerkt met Buurtveiligheidsteams. Er zijn 2 BVT's: een BVT voor Schilderkwartier/Molenvliet en een BVT voor Harmelen en de kleine kernen Kamerik en Zegveld.</p> <p>Een keer per 6 weken overleggen deze teams bestaande uit wijkambtenaren, OOV, toezichthouders VTH, Erop-af-team, boa's, wijkagenten, Buurtwerk, Kwadraad en GroenWest (diverse woonconsulenten) over leefbaarheidskwesties in deze wijken/dorpen. Hierdoor is er sprake van vroegsignalering en wordt voorkomen dat casussen op het gebied van zorg en veiligheid/leefbaarheid/woonproblematiek escaleren. Door de korte lijnen en het regelmatige overleg is de samenwerking tussen gemeente en GroenWest geïntensiveerd en verbeterd.</p>
<p>Samenwerking omwonenden</p>	<p>GroenWest is een open en transparante organisatie die het gesprek aangaat met omwonenden om hen te betrekken bij nieuwbouwwontwikkelingen, vooral voor woongebouwen met speciale doelgroepen. Waar dat nodig en mogelijk is, worden aanpassingen in de plannen gemaakt.</p>
<p>Inzage BRP</p>	<p>In 2021 spannen GroenWest en gemeente zich in om online uitwisseling van BRP-gegevens mogelijk te maken, ten behoeve van het verstrekken van huisvestingsvergunningen en het voorkomen en aanpakken van (woon)fraude.</p>