

## **Prestatieafspraken 2022-2025 GroenWest – HV Weidelanden – gemeente Montfoort**

Gebaseerd op de Woonvisie 2019-2030 en Ondernemingsplan GroenWest:

### **Onze missie voor 2022-2025**

Iedereen heeft recht op een (t)huis. Goed wonen is immers de basis van een waardevol leven. Zorgen voor een goede thuisbasis in de gemeente Montfoort is de essentie van onze gezamenlijke taak. Daarnaast werken we samen aan leefbare wijken en kernen.

### **Onze visie voor 2022-2025**

- Laten groeien van de voorraad sociale huurwoningen
- Betaalbaar wonen mogelijk (blijven) maken in Montfoort
- Zorgen voor toekomstbestendige, veilige, gezonde, leefbare en inclusieve wijken met passende woonmilieus
- Zorgen voor wonen en zorg, samen zelfstandig wonen met een plus en het voorkomen van verdringing van kwetsbare doelgroepen

### **Onze doelen voor 2022-2025**

- Realisatie van nieuwbouw van sociale huurwoningen en huurwoningen in het middensegment, met minimaal 30% sociaal conform het nieuwbouwprogrammering in de gemeente
  - Concreet naar rato voor deze tijdsperiode minimaal 75 sociale huurwoningen in totaal in de gemeente te realiseren, bij voorkeur aangevuld met een aantal huurwoningen in het middensegment
  - In stand houden voorraad bestaande sociale huurwoningen
- Beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen in de verschillende huurprijsklassen, beschikbaarheid van voldoende passende woningen voor mensen die uitstromen uit een instelling of met ondersteuningsbehoeften en het eerlijk en doelmatig verdelen van beschikbaar komende sociale huurwoningen
  - Een gematigd huurbeleid/gematigde jaarlijkse huurverhoging
  - Een balans in toewijzing aan reguliere woningzoekenden en bijzondere doelgroepen
- Duurzame betaalbare sociale huurwoningen en wijken
  - Werken met een woonlastenbenadering voor huurders, met aandacht voor energetische maatregelen in relatie tot de daling van de totale woonlasten van de bewoner, ondersteuning vanuit gemeentelijk armoedebeleid, vroegsignalering en het voorkomen van betaalachterstanden
  - (Verdere) verduurzaming van de bestaande sociale huurwoningvoorraad, afgestemd op het gemeentelijke warmtetransitieplan
  - Samen werken aan het verder verbeteren van onze leefbare wijken met een sterkere gemeenschapszin en grotere zelfredzaamheid van inwoners.

Wij werken aan het realiseren van deze doelen in een door het Rijk geregisseerde, vastgelopen woningmarkt waar individuele corporaties en gemeenten geen invloed op hebben. Wij focussen ons op de zaken waarin wij lokaal een verschil kunnen maken.

### **Werkwijze meerjarige prestatieafspraken – jaarlijkse cyclus**

We maken meerjarige kaderafspraken voor 2022 t/m 2025 die we jaarlijks aanvullen met een in gezamenlijkheid opgestelde concrete jaaragenda met daarin onder andere voorzien onderhoud en evt. nieuwbouw. De basis hiervoor is de Woonvisie 2019-2030, aangevuld met het Ondernemingsplan van GroenWest. Met deze werkwijze, en passend binnen de wet, is daarmee de noodzaak voor GroenWest om jaarlijks een bod uit te brengen op de woonvisie vervallen. Dit wordt vervangen door een gezamenlijke jaaragenda. Voor 2022 betekent dit concreet dat deze meerjarige prestatieafspraken aangevuld met de jaaragenda 2022 samen de prestatieafspraken voor 2022 vormen. In 2022 gaat GroenWest fuseren met Provides. Alle afspraken blijven gelden voor de nieuwe fusiecorporatie.

December 2021,

GroenWest  
Mevr. S.N. Spanjaard  
Directeur-bestuurder

HV Weidelanden  
Dhr. N. Verbrugge  
Penningmeester

Gemeente Montfoort  
Mevr. Koster-Dreese  
Wethouder

## Meerjarige prestatieafspraken

Speerpunt	Prestatieafpraak
Nieuwbouw	Conform het vastgestelde woningbouwprogramma 2019-2030, met daarin 30% sociale huur (concreet 130 woningen), werken we deze periode met elkaar aan de bouw van minimaal 75 woningen. Het gemeentelijke woningbouwprogramma wordt onderschreven door GroenWest.
	We merken met elkaar dat de 'stapeling van eisen' vanuit landelijk en regionaal/lokaal beleid ontwikkeling van nieuwbouw bemoeilijkt. We kijken daarom met elkaar of en hoe we sectorale beleidseisen/-wensen kunnen behalen vanuit een 'ja mits'-houding.
	GroenWest realiseert nieuwbouw en streeft daarbij naar nieuwbouw in verschillende huurklassen. GroenWest wil in de nieuwbouw ook het middenhuursegment bedienen (bij voorkeur in de vorm van gemengde complexen) en is bereid om op verzoek tijdelijke woningen te bouwen. De gemeente zorgt (al dan niet met/via projectontwikkelaars) voor locaties waar dit gerealiseerd kan worden (daarbij is de gemeente afhankelijk van de provincie).
	De gemeente stemt haar (sociale) grondprijnsbeleid af met GroenWest.
	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.
Verkoop/behoud voorraad	GroenWest houdt de bestaande voorraad sociale huurwoningen in stand en handhaaft de verkoopstop van sociale huurwoningen. Alleen in zeer uitzonderlijke gevallen wordt hiervan afgeweken.
Betaalbaarheid	GroenWest zorgt voor een evenwichtige verdeling van de woningvoorraad over de verschillende huurprijsklassen die aansluit bij de lokale vraag.
	GroenWest hanteert een gematigd huurbeleid en een gematigde jaarlijkse huurverhoging. Voor sommige huurders past GroenWest een inkomensafhankelijke huurverhoging toe. De extra opbrengsten hiervan worden ingezet ten behoeve van investeringen door GroenWest in de sociale woningvoorraad.
	GroenWest volgt het Sociaal Huurakkoord, dat huurders zekerheid over de betaalbaarheid van hun woning biedt.
	GroenWest spant zich in om huurschulden te beperken.
	Gemeente en GroenWest werken samen in vroegsignalering van betalingsproblematiek. De gemeente sluit aan bij, en werkt per januari 2022 volgens het 'convenant vroegsignalering schulden' en heeft contact met GroenWest over de uitvoering.
Doorstroming	GroenWest heeft extra aandacht voor het adviseren van huurders met een verhuiscens, ook ten behoeve van de doorstroming. Huurders van een sociale huurwoning met een middeninkomen krijgen van GroenWest voorrang op huurwoningen in de vrije sector. De gemeente handhaaft de regionale doorstroomregeling 'van Groot naar Beter' voor toewijzing van sociale huurwoningen en sluit in principe aan bij eventuele regionale spanningen om de doorstroming te verbeteren. Daarnaast bezien we samen of/hoe toewijzing van nieuwbouwwoningen bij kan dragen aan de doorstroming.
Wonen en zorg	GroenWest stelt 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.
	Bij het vrijkomen van een aangepaste of deels aangepaste woning gaan GroenWest en de gemeente in overleg over het al dan niet volledig aanpassen van de woning en de mogelijkheid om deze te labelen als mindervalidewoning (woning voor mensen die rolstoelafhankelijk zijn).
	De SWOM houdt bij welke cliënten op zoek zijn naar een aangepaste woning. Bij vrijkomende mindervalidewoningen wordt eerst gekeken of er een match is op basis van de informatie van de SWOM. Indien dat niet het geval is, wordt de woning aangeboden via WoningNet met voorrang voor woningzoekenden met een indicatie.
	GroenWest stelt woningen beschikbaar voor verhuur aan instellingen t.b.v. mensen die zijn aangewezen op professionele woonbegeleiding, zoals mensen met een

	<p>lichamelijke, verstandelijke of psychiatrische beperking of uitstroom van mensen uit MO/BW-instellingen. De gemeente is verantwoordelijk voor de zorg en begeleiding. Regionaal werken gemeenten en corporaties aan een doelmatiger en beter gestroomlijnd proces.</p>
	<p>We werken samen aan het vervullen van de brede woonzorgopgave in de gemeente (met als basis het daarvoor uitgevoerde onderzoek/ de vastgestelde aanpak van de opgave). Het realiseren van projecten met 'gemengd wonen' of andere (vernieuwende) zorgconcepten kan hiervan onderdeel uitmaken.</p>
	<p>De gemeente en haar partners werken volgens de Omgekeerde Verordening waardoor de inwoners van de gemeente beter bediend worden.</p>
Woonwagens	<p>GroenWest behoudt de vier bestaande woonwagenstandplaatsen.</p>
	<p>We blijven in gesprek met elkaar over (het realiseren van nieuwe) woonwagenstandplaatsen. Ook over het realiseren van vakken voor woonwagens in de koopsector gaan partijen in gesprek.</p>
	<p>GroenWest zet zich in voor woonwagendozoekende bewoners, als zijnde een speciale doelgroep en voert het door de gemeenteraad vastgestelde woonwagenebeleid uit, voor zover het haar doelgroep betreft.</p>
	<p>GroenWest sluit aan bij de gesprekken tussen gemeente en woonwagendozoekende (woonwagen)bewoners over de realisatie van nieuwe vakken en woonwagens.</p>
Statushouders	<p>We spannen ons in om de taakstelling huisvesting statushouders die opgelegd wordt door het Rijk te behalen en bespreken de voortgang, knelpunten en relevante regionale trajecten.</p>
Leefbaarheid	<p>We spannen ons in om de ervaren leefbaarheid te verbeteren.</p>
	<p>We werken met buurtbemiddeling met als doel om woonoverlast te verminderen en ruzies in de buurt te voorkomen en te beslechten. Zo kan escalatie van conflicten worden voorkomen. Dit doen we door conflicten tussen burens of buurtbewoners in een zo vroeg mogelijk stadium te signaleren en zo efficiënt mogelijk aan te pakken.</p>
Duurzaamheid	<p>GroenWest investeert in energiebesparende maatregelen, zoals zonnepanelen, in de bestaande voorraad in het belang van de duurzaamheid en de betaalbaarheid van de woonlasten. GroenWest berekent de kosten van de maatregelen door in de huurprijs. Uitgangspunt is dat het per saldo leidt tot dalende woonlasten voor de huurder.</p>
	<p>De gemeente en GroenWest trekken samen op bij communicatie over energiebesparend gedrag en over het leven in duurzame woningen.</p>
	<p>GroenWest levert een routekaart op om grondstoffenneutraal te zijn in 2050.</p>
	<p>De gemeente zorgt ervoor dat zij binnen de wettelijke termijn een warmtetransitieplan heeft. De gemeente bespreekt dit plan met GroenWest en de Huurdersvereniging.</p>
	<p>Voor een gezonde omgeving gaan we bij nieuwbouw uit van groen in en om het te realiseren complex.</p>
	<p>Daarnaast nodigt de inrichting van de omgeving uit tot gezond gedrag of het voorkomen van sociaal isolement. Bijv. door inrichting van wandel- en fietsroutes, brede stoepen en het vermijden van 'vergeten hoekjes'.</p>
Overig	<p>We betrekken elkaar bij strategische beleidsvorming en indien relevant bij de toekomststrategie van specifieke woningcomplexen.</p>
	<p>GroenWest levert aan de gemeente op verzoek data aan met de ontwikkelingen in de sociale huursector (o.a. actief woningzoekenden, verhuisstromen, zoektijd, overzicht toewijzingen bijzondere doelgroepen) en signaleert belangrijke ontwikkelingen. De gemeente neemt deze informatie mee in beleidsontwikkeling en -uitvoering.</p>
	<p>GroenWest heeft in het kader van <i>social return</i> afspraken met ketenpartners over het aannemen van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.</p>

## Jaaragenda 2022

Actiepunt	Wat?	Wie?	Wanneer?
Nieuwbouw	We streven naar het ondertekenen van een intentieovereenkomst waarin we onze afspraken voor woningbouw op een of meerdere locaties concreet maken.	Gemeente en GroenWest	Q1/Q2
	Er wordt frequent overleg ingesteld tussen de projectleiders woningbouw van de gemeente en GroenWest. Hiermee wordt de frequentie van een informeel 'Benen op tafel' (BOT)-overleg verlaagd naar 1x in 2022.	Gemeente en GroenWest	Geheel 2022, BOT in Q3
Betaalbaarheid	GroenWest hanteert een inflatievolgende huurverhoging voor de doelgroep tot €40.024 (eenpersoonshuishoudens) en €44.655 (meerpersoonshuishoudens) <sup>1</sup> . Aan huurders met betaalproblemen levert GroenWest maatwerk.	GroenWest	1 juli 2022
	GroenWest geeft (sommige) huurders met een hoog (midden)inkomen in een sociale huurwoning een hogere huurverhoging van maximaal €50 of €100 (inkomensafhankelijk), zodat zij een huur betalen die past bij hun inkomen en de kwaliteit van de woning.	GroenWest	1 juli 2022
Wonen en zorg	De gemeente neemt het initiatief voor een informatiecampagne aan inwoners over preventieve woningaanpassing en betreft GroenWest daarbij.	Gemeente	Q1/Q2
Woonruimte-verdeling	GroenWest zoekt afstemming met de gemeente indien er een woning beschikbaar komt die geschikt is voor bemiddeling en deelt de bij GroenWest bekende informatie over de straat/ buurt en haar inschatting over de betreffende mogelijkheden voor de bemiddeling.	GroenWest	Geheel 2022
	De gemeente informeert GroenWest over de aanpassingen in de Huisvestingsverordening 2022 en zorgt voor informatievoorziening daarover aan woningzoekenden.	Gemeente	Q4 2021/ Q1 2022
	De gemeente biedt, conform de norm in de Huisvestingsverordening 2022, de ruimte om voorrang te verlenen aan woningzoekenden met een laag middeninkomen voor sociale huurwoningen met een huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens en liberalisatiegrens.	Gemeente	Geheel 2022
Leefbaarheid	We werken samen (ook met andere partijen) aan het instellen van een 'warm welkom' voor nieuwe inwoners van de gemeente.	Gemeente en GroenWest	Q1
	SWOM voert de buurtbemiddeling uit in samenwerking met de wijkagent en GroenWest. De gemeente en GroenWest betalen ieder de helft van de kosten voor buurtbemiddeling. Deze zijn in totaal € 13.000.	Gemeente en GroenWest	Geheel 2022
	GroenWest denkt mee met de gemeente over het instellen van een 'preventie-overleg' tussen partners en gemeente, voorkomen van 'zwaardere zorg' dan wel voorkomen van het betrokken raken in de PGA.	GroenWest en gemeente	Q2/Q3
Duurzaamheid	De gemeente start met de ontwikkeling van het Warmtetransitieplan en betreft GroenWest en de huurdersvereniging/huurders daarbij.	Gemeente	Q1/Q2
Overig	GroenWest en de gemeente blijven in overleg over de toekomst van de complexen Van Rooijenplein en Oude Lindescote.	GroenWest en gemeente	Q2/Q3

<sup>1</sup> Prijspeil 2021