

Prestatieafspraken 2022-2025

Datum

Samenwerkingsafspraken tussen gemeente De Ronde Venen,
GroenWest en Huurdersvereniging Weidelanden



Gemeente
De Ronde Venen



Huurdersvereniging
Weidelanden

| Wonen in 't Groene Hart



GroenWest |

* GroenWest is een handelsnaam van Cazas Wonen

Bijlagen:

1. Jaaragenda's
2. Woningbouwproductietabel

Speerpunt	Prestatieafpraak
Betaalbaar wonen	
We willen dat er voldoende betaalbare sociale huurwoningen zijn voor elke aangewezen inkomensklasse, zodat huurders wonen in een betaalbaar huis. Dit vraagt om differentiatie in huurprijzen aansluitend bij de lokale behoefte. Een gematigd huurbeleid draagt bij aan de ambitie. Wanneer nodig leveren we maatwerk.	
Gematigd huurbeleid	Het huurbeleid van GroenWest zorgt voor een evenwichtige verdeling van woningen over de verschillende huurprijsklassen die aansluit bij de lokale vraag.
Gematigde huurverhoging	GroenWest hanteert een gematigde huurverhoging. Aan huurders met betaalproblemen levert ze maatwerk. GroenWest volgt het Sociaal Huur-akkoord, dat huurders zekerheid over de betaalbaarheid van hun woning biedt.
Goedkope scheefheid terugdringen	GroenWest past voor sommige huurders een inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Vanaf 2022 geldt hiervoor landelijk een nieuwe methodiek. GroenWest mag huurders met een hoog (midden)inkomen in een sociale huurwoning een hogere huurverhoging van maximaal €50 of €100 geven, zodat zij een huur betalen die past bij hun inkomen en de kwaliteit van de woning. De extra opbrengsten hiervan worden ingezet voor investeringen door GroenWest in de sociale woningvoorraad. Na mutatie geldt voor de betreffende woning gewoon de streefhuur.
Schuldhelpverlening	We spannen ons in om huurschulden te beperken. Hiertoe werken we samen in de gemeentelijke aanpak vroegsignalering. De gemeente en GroenWest willen vanaf de tweede helft van 2022 na 2 maanden of meer huurachterstand, de huur inhouden op de uitkering. Dit ter voorkoming van het snel oplopen van schulden door deurwaarderzaken.
Betaalbare nieuwbouw	De bouw van betaalbare nieuwbouwwoningen in verschillende huurklassen (per project) is van belang om de sociale voorraad te laten aansluiten bij de lokale behoefte. GroenWest en gemeente

Speerpunt	Prestatieafspraken
	trekken samen op om betaalbare sociale huurwoningen te realiseren die aansluiten bij de ruimtelijke uitgangspunten van de gemeente. Wanneer er bij een project hierdoor knelpunten ontstaan is het van belang tijdig aan de bel te trekken. De huurprijzen die GroenWest bij nieuwbouw vraagt stemt ze af op de doelgroepen. Uitgangspunt is de woonvisie, waarbij behoefte leidend is en betaalbaarheid speerpunt is, rekening houdend met benodigde investering en inkomsten.
Beschikbaarheid	
Het uitbreiden van de voorraad heeft de hoogste prioriteit. Daarom zetten we in op versnelling van de nieuwbouwproductie. Gemeente en GroenWest zetten hoofdzakelijk in op de bouw van kleine levensloopbestendige appartementen. Daarnaast op de bouw van woningen voor middeninkomens waardoor doorstroming wordt gestimuleerd. GroenWest zorgt ervoor dat haar investeringscapaciteit toereikend is en continueert zo lang als financieel mogelijk de verkoopstop. Gemeente en GroenWest denken actief mee met huurders met een doorstroomwens. GroenWest wijst voldoende woningen met voorrang toe aan bijzondere doelgroepen en bij woningtoewijzing levert GroenWest zo nodig maatwerk.	
Nieuwbouwambitie tot 2025	Nieuwbouw heeft hoge prioriteit. We werken in De Ronde Venen toe naar 30% sociale huurwoningen. De gezamenlijke ambitie is om tot 2040 circa 1400 sociale huurwoningen bij te bouwen, met name kleine levensloopbestendige appartementen. Dit vraagt om een gemiddelde aantal opleveringen van 70 woningen per jaar en in totaal 280 in de periode 2022-2025. Het gemeentelijke beleid van 30% sociale huur en 15% middenhuur bij (>50 woningen) nieuwbouw en het vereveningsfonds helpen hierbij. Daarnaast voert GroenWest actief acquisitie en voeren gemeente en GroenWest regelmatig overleg met elkaar over acquisitiekansen. We blijven nauw samen optrekken (onder andere in het 4-jarlijks projectenoverleg) en houden de vaart erin. We trekken aan dezelfde kant van het touw.
Verkoopbeleid	Zolang GroenWest voldoende investeringscapaciteit heeft, en dat is de verwachting gedurende de looptijd van deze afspraken, continueert zij de verkoopstop. Alleen in uitzonderlijke gevallen wijkt GroenWest hier in overleg met de gemeente van af.
Middenhuur	GroenWest en gemeente willen in nieuwbouw ook het middensegment bedienen. Bij projecten van meer dan 50 woningen sturen we aan op 15% middenhuur. Deze woningen verhuurt GroenWest bij voorkeur in de vorm van gemengde complexen.
Middeninkomens	GroenWest benut bij woningtoewijzing maximaal 7,5% van de vrijkomende woningen voor huishoudens met een laag middeninkomen (vanaf 2022 betreft dit conform landelijke regelgeving alleen nog eenpersoonshuishoudens met een inkomen tussen € 40.024 en €44.196 (prijsspeil 2021).
Inspelen op de lokale doorstroomvraag	GroenWest heeft extra aandacht voor het adviseren van huurders met een verhuishoof. Dit draagt bij aan de doorstroming. Huurders van een sociale huurwoning met een middeninkomen krijgen voorrang op huurwoningen in de vrije sector. Daarnaast oriënteert

Speerpunt	Prestatieafspraken
	GroenWest zich op een alternatieve ¹ huurkortingsregeling voor nieuwbouwprojecten met als doelgroep kandidaten voor de doorstroomregeling Van Groot naar Beter waarbij de woonlasten met maximaal €50,- per maand stijgen. Dit komt terug op de bestuurlijke agenda.
Woningen voor woningzoekenden met een korte inschrijfduur	Om de slaagkans van woningzoekenden met een korte inschrijfduur te vergroten verlost GroenWest maximaal 20% van de vrijkomende woningen. Dit is het maximaal toegelaten ruimte volgens de Huisvestingsverordening. GroenWest monitort de effecten van de regeling. Daarnaast volgen we op de voet de recent ingevoerde Amsterdamse methode van punten toekennen op basis van zoekgedrag. Doel van deze methode is te zorgen dat woningen terecht komen bij woningzoekenden die ze het hardste nodig hebben. GroenWest monitort de effecten van de regeling. Op basis daarvan kunnen jaarlijks afspraken gemaakt worden over loting in de jaaragenda.
Voldoende woningen onder de kwaliteitskortingsgrens voor jongeren	GroenWest houdt oog voor de beschikbaarheid van woningen in de laagste huurprijscategorie. Het percentage woningen dat GroenWest aanbiedt met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens sluit aan op de behoefte volgens actueel woningbehoefteonderzoek.
Huisvesting van statushouders	GroenWest verhuurt voldoende woningen aan statushouders en draagt hiermee bij aan de rijkstaakstelling voor de gemeente De Ronde Venen voor de huisvesting van statushouders.
Duurzaamheid	
De gemeente heeft de ambitie om in 2040 klimaat neutraal te zijn. GroenWest werkt stapsgewijs toe naar een CO2- en grondstoffenneutrale voorraad in 2050 en blijft hierbij de gemeente en andere partners meenemen. Op grote schaal investeert GroenWest tot 2025 in het verbeteren van de schil van de woningen (isolatie). Op kleine schaal experimenteert GroenWest volop met de installatietechnieken om innovatie aan te jagen. Ze gaat er vanuit dat deze technieken de komende jaren een stuk efficiënter en betaalbaarder worden. Ook experimenteert GroenWest met klimaatadaptatie. Onderhoud voert zij uit wanneer onderdelen aan vervanging toe zijn. Waar mogelijk verduurzaamt GroenWest gelijktijdig de woning. Uitgangspunt is dat woningen met de slechtste energie labels het eerst aan de beurt zijn. Gemeente en GroenWest trekken in het kader van de Transitievisie Warmte bij renovatietrajecten samen op. Belangrijk speerpunt is het stimuleren van een lager energieverbruik onder huurders. Hiervoor werken GroenWest en gemeente aan bewustwording.	
Energie labels	GroenWest zorgt ervoor dat in 2025 haar woningvoorraad in de gemeente gemiddeld energielabel B heeft, 90% van de voorraad minimaal energielabel C heeft en 96% minimaal energielabel D heeft (conform de nieuwe meetmethodiek). Voor de 4% woningen met energielabel E of lager ontwikkelt GroenWest een plan van aanpak.
Innovatie aanjagen	GroenWest experimenteert met innovatieve verduurzamingstechnieken voor de reductie van CO2-uitstoot (energieopwekking, -opslag en -besparen); en voor klimaatadaptatie (wateropslag, vergroening). Waar mogelijk trekken gemeente en GroenWest bij experimenten samen op.

¹ Alternatief t.o.v. de regionale huurkortingregeling Van Groot naar Beter van de RWU corporaties.

Speerpunt	Prestatieafspraken
	GroenWest houdt de gemeente op de hoogte van de experimenten.
Woonlasten beperken	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.
Duurzame nieuwbouw	GroenWest zorgt ervoor dat nieuwbouwwoningen voldoen aan de in het Bouwbesluit vastgelegde (BENG) eisen. Daarnaast streeft zij ernaar om, mits dit financieel haalbaar is, ook de gebouwgebonden energievraag door middel van hernieuwbare bronnen op locatie op te wekken. Dit bekijkt GroenWest per project. De consequentie van duurzaamheidseisen bovenop het bouwbesluit is overigens dat de bouwkosten toenemen.
Lager energiegebruik van huurders stimuleren	De komende jaren willen GroenWest en gemeente zich inspannen om energiebesparend gedrag bij huurders te stimuleren. We werken onder andere samen in een gesubsidieerde campagne.
Faciliteren bewonersinitiatieven	GroenWest faciliteert en ondersteunt bewonersinitiatieven, zoals het vergroenen van tuinen en collectieve initiatieven voor de buurt.
Grondstoffenneutraal	GroenWest werkt aan het inzichtelijk maken van CO ₂ -uitstoot bij onderhoud en nieuwbouw. In elke variantenstudie bij onderhoud bekijken we circulariteit van materialen. We kunnen exact zien hoeveel CO ₂ we ermee veroorzaken. Ook bij nieuwbouw probeert ze dit inzichtelijk te maken. Uiterlijk eind 2025 levert GroenWest een routekaart op om grondstoffenneutraal te zijn in 2050.
Wonen en zorg	
De doelgroep van GroenWest bestaat steeds meer uit (psychisch en fysiek) kwetsbare mensen. GroenWest past haar woningaanbod hierop aan. Gemeente en GroenWest participeren actief in lokale netwerken met maatschappelijke partners. Huurders wonen langer zelfstandig thuis. Voor ouderen realiseren we daarom levensloopbestendig nieuwbouw. Hiernaast is er een groeiende behoefte aan kleinschalige tussenvormen van wonen met zorg voor huurders met een (beperkte) zorgvraag. Voor deze doelgroepen willen we nieuwe woonvormen realiseren. Partijen willen dat vraag en aanbod als het gaat om wonen en zorg helder is. De gemeente zorgt daarom voor een woonzorgvisie en betreft GroenWest hierbij.	
Langer zelfstandig thuis wonen (voor ouderen)	Ook de komende jaren stelt GroenWest een budget beschikbaar om kleine aanpassingen in de woning te faciliteren aan huurders die niet geholpen kunnen worden via de Wmo. Uitgangspunt in de afweging is dat de woning (met aanpassingen) bijdraagt aan langer zelfstandig thuis wonen.
Uitstroom MO/BW en zorgwoningen	Wij committeren ons aan de regionale afspraken tussen gemeenten, zorgpartijen en corporaties over de uitstroom van mensen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen (mo/bw). De gemeente zorgt in regionaal verband voor een goede monitoring. Daarnaast stelt GroenWest woningen beschikbaar voor verhuur aan instellingen voor mensen die zijn aangewezen op professionele woonbegeleiding.
Dak- en thuislozen	Wij maken ons hard voor de huisvesting van dak- en thuislozen. De gemeente huisvest bij voorkeur mensen met binding aan de gemeente. GroenWest heeft een regionale blik. De gemeente geeft

Speerpunt	Prestatieafspraken
	inzicht in de omvang en monitort de huisvesting van deze doelgroep.
Kleinschalige tussenvormen van wonen met (beperkte) zorg / beschutte woonplekken	Wij spannen ons in om met partners op zorg en welzijn meer 'gemengd wonen' en/of andere (vernieuwende) woonzorgconcepten te realiseren in de gemeente, afhankelijk van de door de gemeentelijke woonzorgvisie uit te wijzen behoefte. Gemeente en GroenWest delen de verzoeken van zorgorganisaties om zicht te houden op de initiatieven.
Toegankelijke nieuwbouw	Gezien de demografische ontwikkelingen binnen de gemeente wordt het steeds belangrijker dat er levensloopbestendig wordt gebouwd. Gestapelde bouw wordt toegankelijk gebouwd zodat deze bereikbaar is voor (bijna) alle doelgroepen. Bij nieuwbouw houdt GroenWest rekening met de gewenste doelgroepen voor het project. Zij doet hier zo min mogelijk concessies aan de toegankelijkheid. Het streven is dat nieuwbouwwoningen met relatief kleine ingrepen kunnen worden aangepast op een specifieke toegankelijkheidsvraag van een huurder.
Leefbaarheid	
Wij zetten ons in voor inclusieve, leefbare complexen en buurten. Dit doen we proactief en in goede samenwerking met andere maatschappelijke partners. Met hen zorgen we dat huurders de juiste zorg en woonvorm krijgen en bestrijden we overlast. Hierbij gaan we gebiedsgericht te werk en met inachtneming van de privacyregelgeving. Het aantal complexe en zorgwekkende casussen van huurders die overlast veroorzaken neemt toe. Het oplossen is intensief en vraagt vaker om maatwerk.	
Samenwerken in aanpak woonproblematiek	In de periode 2022-2025 werken we vanuit het convenant gegevensuitwisseling, waarin we afspraken hebben gemaakt over het vroegtijdig signaleren en optimale ondersteuning van inwoners met meerdere en/of complexe problemen. We betrekken elkaar actief bij het vinden van duurzame oplossingen in het geval van woonproblematiek. Daarbij werken we samen met maatschappelijke partners en maken we gebruik van de aanwezige expertise en bestaande interventies zoals buurtbemiddeling. We sluiten aan bij bewonersinitiatieven, zoals Goud in je Wijk.
Samenwerkingsafspraken	We stellen procesafspraken op over hoe we samenwerken op het vlak van het sociaal domein en stellen deze zo nodig weer bij. Daarnaast voeren we tweemaandelijks overleg in het kernteam waarbij we elkaar op de hoogte houden van veranderingen en ontwikkelingen op het vlak van elkaars strategie en beleid, organisatiestructuur en personeel.
Samenwerking omwonenden	Om draagvlak te creëren voor nieuwbouwprojecten, waarbij er woningen zijn voor 'bijzondere doelgroepen' is het belangrijk dat omwonenden en andere belanghebbenden betrokken zijn. In gemeentelijke besluitvormingstrajecten zoals wijziging bestemmings/omgevingsplan neemt gemeente de juridische verantwoordelijkheid voor het Ruimtelijke Ordeningstraject, zoals ter inzage leggen van het plan. GroenWest neemt het voortouw bij de participatie en het informeren van de omgeving. Over de communicatie en het informeren van de omgeving vindt afstemming met de gemeente plaats.
Procesafspraken Prestatieafspraken	

Speerpunt	Prestatieafspraken
Inrichting proces meerjarige prestatieafspraken	<ul style="list-style-type: none"> • De prestatieafspraken hebben een looptijd tot en met 2025. Dan verwachten we een nieuwe gemeentelijke woonvisie. • We spreken af met elkaar in overleg te treden over de afspraken, wanneer zich externe omstandigheden voordoen die het nakomen van afspraken sterk bemoeilijken. Dat kunnen bijvoorbeeld ontwikkelingen zijn in Rijksbeleid of veranderde economische ontwikkelingen. • De prestatieafspraken zijn op hoofdlijnen. We vertalen deze in een jaaragenda en productietabel. De jaaragenda stellen we in het najaar gezamenlijk op voor het opvolgende jaar. • Er is 4-jaarlijks bestuurlijk overleg tussen de 3 partijen. Hierin monitoren we de voortgang van de jaaragenda en productietabel. • Aan het begin van elk jaar monitoren we de voortgang van de prestatieafspraken. Deze monitor deelt de gemeente met de gemeenteraad. • Het jaarlijkse bod van GroenWest op de woonvisie komt te vervallen. Zodra er een nieuwe woonvisie is, brengt GroenWest hier een meerjarig bod op uit en stellen we nieuwe meerjarige prestatieafspraken op. • Deze werkwijze evalueren we begin 2023. We sturen waar nodig bij.

Getekend 15 december 2021, Mijdrecht

Mevr. S. Spanjaard

Directeur-bestuurder GroenWest

Dhr. J. Peltenburg

Voorzitter huurdersvereniging Weidelanden

Dhr. R. Kroon

Wethouder gemeente De Ronde Venen