Van gezamenlijke ambities….
GroenWest, de Huurdersvereniging Weidelanden en de gemeente Montfoort zijn in 2019 intensief in gesprek geweest over de ambities voor wonen in de gemeente Montfoort. Dit op basis van/tijdens de ontwikkelingstrajecten van de Woonvisie 2019-2030 van de gemeente Montfoort en het Ondernemingsplan 2019+ van GroenWest. We hebben elkaar hierbij nauw betrokken. We delen veel ambities met elkaar en voelen meer dan ooit de noodzaak om met elkaar de schouders eronder te zetten in 2020. De belangrijkste gedeelde ambities (gebaseerd op rijksbeleid, de woonvisie en het ondernemingsplan):

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

….naar concrete acties om die te behalen
Nu is het tijd voor de realisatie van deze ambities. Deze prestatieafspraken maken de realisatie concreet: wat gaan we met elkaar doen in 2020 vanuit onze ambities? Tegelijkertijd zijn deze prestatieafspraken geen vereiste om deze ambities te realiseren. We erkennen en nemen allemaal onze verantwoordelijkheid los van deze prestatieafspraken. We werken samen aan de opgaven die er liggen op de Montfoortse woningmarkt. Deze samenwerking is noodzakelijk; alleen dan kunnen we onze doelen bereiken.

Getekend 9 december 2019, Montfoort

Mevr. K. Verdooren	Dhr. J. Peltenburg	Dhr. I. Ten Hagen
Directeur-bestuurder GroenWest	Voorzitter Huurdersvereniging Weidelanden	Wethouder gemeente Montfoort

Onderwerp	Speerpunten voor 2020	Prestatieafspraken uitvoering speerpunten 2020	
		GroenWest	Gemeente
Voldoende sociale huurwoningen door voorraad sociale huurwoningen te laten groeien	Laten groeien van de voorraad sociale huurwoningen via nieuwbouw	GroenWest wil graag, in lijn met haar strategische woningbouwplanning 2017-2021, haar voorraad sociale huurwoningen in de gemeente Montfoort uitbreiden met zorg- en levensloopbestendige appartementen. Hiermee wordt ingespeeld op zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve opgave.	De gemeente heeft de woonvisie 2019-2030 vastgesteld. De woonvisie zet sterker dan in het verleden in op groei van de voorraad sociale huurwoningen. De gemeente zet zich maximaal in om deze ambitie te realiseren.
		De gemeente en GroenWest blijven continu in gesprek over kansen, marktontwikkelingen en projecten op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Zowel ambtelijk als bestuurlijk.	
		De gemeente en GroenWest komen bij nieuwbouwplannen eerst tot een intentieovereenkomst alvorens GroenWest substantiële kosten maakt.	
		De gemeente en GroenWest werken in 2020 een regeling uit voor een waarborgsom die bij wederzijdse instemming de huidige bankgarantieregeling vervangt.	
		GroenWest draagt aan woningbouwprojecten bij door: • In gesprek te blijven met de gemeente over potentiële ontwikkellocaties; • Tijdig kenbaar te maken wanneer en welke gemeentelijke inzet wordt verwacht; • Tegen een laag rendement te investeren in sociale huurwoningen; • Per plan een contactpersoon aan te wijzen om de communicatie te stroomlijnen; • Het leveren van voldoende capaciteit en kwaliteit in personele zin ten behoeve van de projectontwikkeling.	De gemeente draagt aan woningbouwprojecten bij door: • Maximaal in te zetten op het beschikbaar stellen van voldoende bouwlocaties • Maximaal in te zetten op vroegtijdige signalering van planologische knelpunten; • Maximaal in te zetten op efficiënte processen en het tijdig verlenen van planologische medewerking; • Maximaal in te zetten op het tijdig beschikbaar stellen van voldoende ambtelijke capaciteit; • Te gaan bekijken of het wenselijk is de huidige werkwijze t.a.v. bankgarantie aan te passen om de ambities uit de woonvisie haalbaarder te maken • Conform de woonvisie bij nieuwbouw in te zetten op 30% sociale huur in het totale woningbouwprogramma voor de gemeente[1] ; • In gesprek te gaan met GroenWest over haar grondprijsbeleid; • In gesprek te blijven over effecten van kostenverhogende eisen met als doel zo efficiënt mogelijk tot gebiedsontwikkeling te komen met inachtneming van geldende wet- en regelgeving en ambities van de gemeente en GroenWest.

[1] Er loopt momenteel een traject n.a.v. het aangenomen amendement van de gemeenteraad bij vaststelling van de woonvisie. Dit amendement vraagt om heroverweging van het woningbouwprogramma. GroenWest wordt betrokken bij dit traject. Indien er vanuit dat traject een ander percentage sociale huur vastgesteld wordt dan vervangt dat percentage genoemd in de woonvisie en deze prestatieafspraken.

			De gemeente onderzoekt hoe we een gemeentelijk woonfonds in zouden kunnen zetten voor het haalbaarder maken van (sociale) woningbouw. De gemeente informeert/neemt GroenWest mee.
	Behouden/laten groeien van de voorraad sociale huurwoningen via bestaande bouw	GroenWest handhaaft in 2020 wederom de verkoopstop. Alleen in zeer uitzonderlijke gevallen wordt hiervan afgeweken.	De gemeente gaat in 2020 starten met het ontwikkelen van beleid op haar maatschappelijk vastgoed. De gemeente gaat hierover in gesprek met GroenWest en de Huurders-vereniging om te kijken of/welke mogelijkheden dit biedt voor transformatie/herbestemmen en voor het op die manier laten groeien van de voorraad.
	Bestaande voorraad sociale huurwonin-gen goed benutten	GroenWest is bereid nieuwbouwwoningen via lokaal maatwerk toe te wijzen om doorstroming te bevorderen	De gemeente heeft dit mogelijk gemaakt in de beleidsregels behorende bij de Huisvestingsverordening 2019. Er worden, conform de Huisvestingsverordening, per project afspraken over gemaakt.
	Voorkomen van verdringing	Om de slaagkans van spoedzoekers te vergroten wil GroenWest een beperkt aantal sociale huurwoningen gaan verloten (maximaal 20%). Na een jaar gaat GroenWest evalueren. Zij informeert de gemeente over de voortgang.	De gemeente heeft dit mogelijk gemaakt in de beleidsregels behorende bij de Huisvestingsverordening 2019.
		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. GroenWest wil graag met de gemeente afspreken dat het proces van uitstromen vanaf 2020 verloopt via Beter Wonen. Ook blijft GroenWest op zoek naar vernieuwende woonvormen (tussen beschermd wonen en regulier wonen).	De gemeente is verantwoordelijk voor de uitstroom uit mo/bw in de gemeente Montfoort. De gemeente garandeert ook de benodigde zorg en begeleiding aan deze mensen. De inkoop van zorg door de gemeente vanaf 2020 wordt op dit moment samen met de gemeente Utrecht gerealiseerd. Op het moment dat de aanspreekpunten bekend zijn deelt de gemeente dit met GroenWest en de Huurdersvereniging. Er wordt dan bekeken hoe processen het beste kunnen lopen.
		GroenWest verhuurt voldoende woningen aan status-houders en draagt hiermee bij aan het voldoen aan de rijkstaakstelling aan de gemeente Montfoort voor de huisvesting van statushouders.	De gemeente is verantwoordelijk voor het realiseren van de huisvesting, begeleiding en integratie van statushouders.
		GroenWest handhaaft in 2020 haar 4 woonwagenstand-plaatsen in de gemeente. GroenWest is verantwoordelijk voor de bestaande standplaatsen voor woonwagens. Ze wil (zelf of gemandateerd) de inschrijving voor en toewijzing van de vrijkomende standplaatsen verzorgen, conform de regels uit de Huisvestingsverordening (HVV). Hiervoor is nadere uitwerking van de betreffende bepalingen nodig.	De gemeente werkt in overleg met GroenWest de relevante bepalingen in de HVV uit zodat GroenWest de woonwagenstandplaatsen conform de HVV kan toewijzen. De gemeente bepaalt de behoefte naar standplaatsen voor woonwagens aan de hand van de inschrijflijst. Op basis van deze registratie stelt de gemeente vast in welke mate er een uitbreiding wenselijk is van de huidige standplaat-sen. Op basis van gebleken belangstelling gaat de ge-meente met GroenWest en de Huurdersvereniging in

		Zodra GroenWest start met een inschrijflijst informeert zij de gemeente en de Huurdersvereniging over de ontwikkeling hiervan.	gesprek over de realisatie hiervan. In de woonvisie is de maximale uitbreiding vastgesteld op twee standplaatsen.
Betaalbaar wonen mogelijk (blijven) maken	Voldoende sociale huurwoningen in segmenten die met passend toewijzen bereikbaar zijn; woonlasten beïnvloeden via huurprijsbeleid	GroenWest hanteert een streefhuurbeleid waarbij 60% van haar sociale huurwoningen een huur heeft onder de 1e aftoppingsgrens (€607,46); 20% onder de 2e aftoppingsgrens (€651,03) en 20% onder de liberalisatiegrens (€720,42)	
		GroenWest benut maximaal 10% bij woningtoewijzing voor lagere middeninkomens (€38.035 - €42.436). GroenWest bespreekt de voortgang met de huurdersvereniging en gemeente.	
		GroenWest hanteert als uitgangspunt voor 2020 weer een gematigde huurverhoging voor huurders met een inkomen tot € 42.436: inflatievolgend.	
		GroenWest is voornemens een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen voor de groep met een huur onder de liberalisatiegrens (€720,46) en een inkomen boven de € 42.436 (prijspeil 2019), maar kan hier van afwijken als de aankomende woningwetwijziging hier aanleiding toe geeft. De opbrengsten hiervan worden ingezet ten behoeve van investeringen door GroenWest in de sociale woningvoorraad.	
	Vroegsignalering van potentiële financiële probleemsituaties	GroenWest spant zich in om huurschulden te beperken. Hiervoor is samenwerking met de gemeente nodig. In 2020 wil GroenWest starten met een nieuwe werkwijze om door verdere preventie van deurwaarderzaken bij huurachterstanden oplopende schulden te voorkomen. Zij treedt hierover in de eerste helft van 2020 in overleg met de gemeente. Partijen stemmen dit beleid waar mogelijk op elkaar af.	De gemeente is verantwoordelijk voor armoedebeleid en schuldhulpverlening voor inwoners. Zij is in 2019 gestart met de ontwikkeling van de nota armoedebeleid. Daarin wil de gemeente, meer dan voorheen, de inspanningen richten op vroegsignalering en preventie. De gemeente gaat in de eerste helft van 2020 met GroenWest en de Huurdersvereniging in gesprek over haar beleid en over het voorstel van GroenWest. Waar mogelijk stemmen gemeente en GroenWest beide op elkaar af.
Zorgen voor toekomstbestendige, veilige, duurzame en gezonde kernen	Stimuleren verduurzamen van bestaande sociale huurwoningen	GroenWest zet in op verduurzaming van de woningvoorraad tot een gemiddelde energie-index (EI) ≤ 1,4 (corresponderend met label B) in 2020. Daarnaast heeft GroenWest als duurzaamheidsbeleid dat ze in 2050 energie- en CO_2-neutraal is. Als eerste mijlpaal in deze	De gemeente zorgt ervoor dat zij binnen de wettelijke termijn een warmtetransitieplan heeft. De gemeente bespreekt dit plan met GroenWest en de huurdersvereniging. De gemeente vraagt GroenWest ingrijpende verduurzamingsplannen te bespreken met de gemeente.

		ambitie streeft GroenWest naar gemiddeld ≤ EI 1,2 (corresponderend met label A) in 2030.	
		Dankzij een intensief investeringsprogramma heeft de woningvoorraad van GroenWest in Montfoort gemiddeld EI ≤1,4 (label B). Bij Groot Onderhoud is uitgangspunt dat de woningen met de laagste energielabels voor gaan.	De gemeente spant zich in om welstandseisen en gemeentelijk duurzaamheidsbeleid op elkaar af. Dit is onderdeel van het streven naar integraal beleid, onder andere in verband met de komst van de omgevingswet.
		GroenWest continueert in 2020 haar Zonnepanelen-programma 2017-2021. In de totale portefeuille van GroenWest worden circa 5.600 woningen van zonnepa-nelen voorzien. In 2020 kan GroenWest op 194 eengezins-woningen in Montfoort zonnepanelen plaatsen. Voor het resultaat hiervan is zij afhankelijk van het draagvlak onder bewoners. Het zonne-panelenprogramma draagt bij aan extra labelstappen.	
		Ook in 2020 experimenteert GroenWest in haar werkgebied met verduurzamingstechnieken. Opgedane kennis deelt zij met collega corporaties en Aedes. Daarnaast werkt zij aan een monitoringssysteem voor CO_2-uitstoot voor haar gehele portefeuille.	
		In 2020 ontwikkelt GroenWest beleid op het vlak van klimaatadaptatie. Zodra dit beleid er is gaat zij in gesprek met de gemeente over toekomstige maatregelen in Utrecht.	De gemeente gaat in 2021 verder in gesprek met GroenWest over klimaatadaptatie
	Woonlasten beïnvloeden via duurzaamheid	GroenWest investeert in energiebesparende maatregelen 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 tot de hoogte van de te realiseren besparing. Dit wordt gekoppeld aan het huidige woonwaarderings-stelsel, waarbij de energie-index meetelt in de puntentelling van de woning. Standaard wordt 50% van de verwachte besparing in rekening gebracht. Ook bij zonnepanelen.	De gemeente kijkt of zij, op aanvraag van GroenWest, kan helpen bij het benadrukken van het belang van verduurzamen van woningen bij bewoners van sociale huurwoningen.
	Extra stap op duurzaamheid	GroenWest biedt aan om voor projecten een meerprijs uit te vragen voor extra stappen op het gebied van duurzaamheid. Op basis van ons eigen afwegingskader voor vastgoedinvesteringen nemen we een besluit. Voorwaarde is dat de gemeente Montfoort sociale grondprijzen en aangepaste tarieven voor leges bij sociale nieuwbouw blijft hanteren. GroenWest en de gemeente blijven in gesprek hierover.	Vanuit de inzet op toekomstbestendige kernen gaat de gemeente bij nieuwbouw van woningen uit van BENG (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen). De gemeente overweegt hierbij de inzet van GPR-gebouw3 (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn). De gemeente denkt aan een norm voor plannen van gemiddeld 7 op alle aspecten binnen GPR-gebouw: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De gemeente stimuleert daarbij duurzame innovaties, ook als die nog niet

			bewezen zijn. Zoals eerder aangegeven gaat de gemeente in gesprek met GroenWest over haar grondprijsbeleid. Voor een gezonde omgeving gaan we uit van groen in en om het te realiseren plan. Daarnaast nodigt de inrichting van de omgeving uit tot gezond gedrag, door bijvoorbeeld inrichting van wandel- en fietsroutes en een toegankelijke openbare ruimte. De gemeente en GroenWest blijven in gesprek hierover.
		GroenWest en de gemeente trekken waar wenselijk/mogelijk samen op bij het voorlichten/bewonersgerichte activiteiten t.a.v. duurzaamheid	
Zorgen voor wonen en zorg en het voorkomen van verdringing van kwetsbare doelgroepen	Beter zicht krijgen op de vraag / beter inspelen op de vraag	De doelgroep van GroenWest bestaat steeds meer uit kwetsbare bewoners. GroenWest past haar woningaanbod hierop aan en neemt actief deel aan lokale netwerken van maatschappelijke partners rondom wonen en zorg. GroenWest werkt mee aan een behoefteonderzoek van de gemeente op het vlak van wonen en zorg.	De gemeente heeft een integrale benadering van wonen en zorg. De gemeente werkt in 2020 aan de (uitvoering) van de 'omgekeerde verordening'; een verordening vanuit het perspectief van een integrale hulpvraag van de inwoners van Montfoort. De gemeente betrekt GroenWest waar van meerwaarde. De gemeente start in 2020 met een onderzoek naar woningbehoefte van verschillende woonzorgdoelgroepen in Montfoort en betrekt GroenWest daarbij en indien nodig wordt gevraagd hierover afspraken te maken.
	Van woonzorg-situatie naar zelfstandig wonen begeleiden		Vanuit de ambitie om een doorstroomhuis te realiseren we gaan we met elkaar op zoek naar een zorgpartij die aansluit bij de zorgvraag van deze groep. Als we die gevonden hebben bepalen we met elkaar wie de regie neemt in dit proces
	Woningaanpassingen	Ook in 2020 stelt GroenWest een beperkt budget beschikbaar om kleine aanpassingen in de woning te faciliteren aan huurders die niet geholpen kunnen worden in de Wmo.	De gemeente biedt onder andere vanuit de Wmo ondersteuning aan inwoners die onvoldoende zelfredzaam zijn. Soms kan de ondersteuning bestaan uit het aanpassen van een woning zodat een huurder langer zelfstandig thuis kan wonen. De gemeente (of haar uitvoeringsorganisatie) beoordeelt of de woning wordt aangepast of dat het primaat van verhuizing van toepassing is. Uitgangspunt is dat een aanpassing van de woning moet leiden tot langdurig adequate bewoning van de woning.
Zorgen voor leefbare, inclusieve wijken die passende woonmilieus en een thuis bieden	Leefbare, inclusieve wijken	GroenWest richt haar leefbaarheidsinterventies op: • Het schoon, heel en veilig houden van onze wooncomplexen en de directe omgeving; • Aanwezig en aanspreekbaar zijn in de kernen en wijken waar wij woningen hebben. Zodat we proactief in kunnen spelen op leefbaarheidsvraagstukken;	De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een goed beheer van de openbare orde en veiligheid en de openbare ruimte en zet zich hier ook in 2020 voor in.

		• Het vroeg signaleren van individuele en sociale problemen bij huurders, waarbij we kiezen voor een proactieve aanpak in het voorkomen en oplossen van overlast en onrechtmatige bewoning, huurschulden en huisuitzettingen. Hierbij trekken we samen op met lokale maatschappelijke partners waaronder gemeente, de SWOM, het jeugdteam, politie, BOA's, zorg- en welzijnsorganisaties, schuldhulpverlening en huurdersorganisaties; • Het bevorderen van huurdersbetrokkenheid bij het (sociaal) beheer van hun woonomgeving. Hiervoor zetten we een breed scala aan instrumenten in, zodat we aansluiten bij de wensen en behoeften van onze huurders op dit vlak. Zo ondersteunen we mogelijk financieel initiatieven van huurders die binnen de wettelijke kaders vallen. Denk bijvoorbeeld aan activiteiten waarbij het ontmoeten en samenwerken van huurders centraal staat. Zoals een schoonmaak-actie in de buurt of aanleg/onderhoud van groen. • In bovenstaande zoekt GroenWest de gemeente actief op met als doel om werkzaamheden op elkaar af te stemmen. De leefbaarheidsuitgaven van GroenWest zullen in 2020 liggen tussen €90,- en €100,- per verhuureenheid (VHE).	
		GroenWest is bezig met het opzetten van een wijkenmonitor. Deze geeft inzicht in welke wijk, buurt of complex er actief gestuurd moet worden op leefbaarheid. In het kader van deze wijkenmonitor heeft GroenWest het initiatief genomen om werkateliers op te zetten, waarvoor ook de gemeente wordt uitgenodigd.	De gemeente (en mogelijk uitvoerde organisaties) nemen deel aan de werkateliers, zijn geïnteresseerd in de uitkomsten hiervan, blijft graag geïnformeerd en treed graag in overleg over eventuele actiepunten die hieruit voortkomen.
Overig	Privacy	GroenWest wil dat huurders effectief worden bijgestaan vanuit alle betrokken organisaties omdat helder is welke informatie mag worden gedeeld. Gegevensuitwisseling vindt plaats met inachtneming van de geldende privacywetgeving. GroenWest maakt inzichtelijk wat exact nodig is vanuit de AVG en gaat hierover in gesprek met de gemeente.	De gemeente heeft de regie voor het afsluiten van een overeenkomst om 'AVG-proof' samen te kunnen werken. Zij spant zich in om in de eerste helft van 2020 een overeenkomst te sluiten.
	Corporaties en Huurdersvereniging zichtbaarder als	GroenWest en indien mogelijk ook de Huurdersvereniging nemen indien mogelijk op verzoek van de gemeente deel aan informatiesessies etc. bij de gemeente	De gemeente wil de corporaties en huurdersvereniging graag zichtbaar maken als ketenpartner voor de realisatie van de ambities op wonen in Montfoort en wil dit via informatiemomenten bereiken.

	ketenpartner in Montfoort		
	Beter en actueler inzicht in ontwikkelingen sociale huurmarkt Montfoort	GroenWest levert aan de gemeente data aan met de ontwikkelingen op de sociale huurwoningenmarkt in Montfoort (o.a. actief woningzoekenden, verhuisstromen, zoektijd, overzicht toewijzingen bijzondere doelgroepen) en signaleert belangrijke ontwikkelingen. Zij geeft hier op verzoek een toelichting over.	De gemeente neemt deze informatie mee in de beleids-ontwikkeling en -uitvoering.
	Actief in gesprek blijven	Er wordt mimimaal 4 keer per jaar bestuurlijk en ambtelijk overleg gevoerd waarbij actuele ontwikkelingen worden besproken. Indien nodig wordt er vaker overleg gepland.	