

## Monitor 2018 prestatieafspraken GroenWest en HV Weidelanden met gemeente Woerden (looptijd 2015-2019)







Het overzicht maakt inzichtelijk wat er in 2018 in het kader van de prestatieafspraken 2015-2019 is gedaan.

### Conclusie

- Aan het merendeel van de afspraken is voldaan.
- Er zijn 987 labelstappen gezet. Dat is meer dan afgesproken.
- Het zonnepanelenprogramma loopt. In 2018 zijn in de gemeente Woerden 627 woningen van zonnepanelen voorzien.
- In 2018 hebben we 46 statushouders gehuisvest. Hiermee lopen we nog steeds flink voor op de taakstelling.
- De nieuwbouwproductie loopt achter op schema. De afspraak om t/m 2021 140 woningen toe te voegen gaan we waarschijnlijk niet halen.

### Overzicht te monitoren prestatieafspraken

Onderwerp	Prestatieafpraak	Voor 2018	Stand van zaken medio 2018	Toelichting
<b>Woningvoorraad: beschikbaar en betaalbaar</b>	De corporaties garanderen 3.600 woningen in voorraad te hebben met een huurprijs tot de 2e aftoppingsgrens en 4.630 sociale huurwoningen. Het aantal woningen met een prijs tussen de 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens is hiermee 1.030.  Partijen hebben de ambitie om het aantal woningen tot de 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens te laten groeien met ten minste 140 tot en met 2021.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• GroenWest garandeert dat het aantal woningen, met een huurprijs tot de 2e aftoppingsgrens niet onder 3.600 woningen zakt.</li> <li>• Om de groeiambitie van 140 te realiseren spant de gemeente Woerden zich in om locaties en ambtelijke capaciteit te leveren. GroenWest spant zich in om binnen haar financiële kaders deze woningen te realiseren.</li> </ul>	●	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eind 2018 heeft GroenWest voldoende zelfstandige woningen tot de liberalisatiegrens.</li> <li>2. Eind 2018 heeft GroenWest voldoende woningen onder de aftoppingsgrenzen. Op basis van het huidige en toekomstige beeld vanuit het huurbeleid verwachten we aan deze afspraak te blijven voldoen.</li> </ol>
	De corporaties garanderen eind 2020 een voorraad te hebben van 2.925 woningen met een kale huurprijs onder de 1e aftoppingsgrens (≤ € 597,30 prijspeil 2018) en 675 woningen met een kale huurprijs tussen de 1e en de 2e aftoppingsgrens (≤ € 640,14 prijspeil 2018).		●	Eind 2018 is de verdeling over huurklassen als volgt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3.331 woningen tot de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens</li> <li>• 729 woningen tussen de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens</li> </ul>
	Middels het huurbeleid streven de corporaties naar vergroting van het aantal huurwoningen met een huur onder de 1e en 2e aftoppingsgrens.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• GroenWest staat bekend om het gematigde huurbeleid en huurverhoging. In 2016 en 2017 heeft de primaire doelgroep zelfs geen huurverhoging gekregen. Voor het komende jaar is het uitgangspunt een gematigde huurverhoging voor de primaire doelgroep (niet meer dan inflatievolgend).</li> <li>• De huurverhoging wordt verder afgestemd op de prijskwaliteitverhouding (e.e.a. afhankelijk van de hoogte van de inflatie), hierbij wordt rekening gehouden met de financiële ruimte van de diverse doelgroepen. Voorwaarde voor inkomensafhankelijke huurverhoging is beschikking over inkomensgegevens.</li> <li>• <i>De extra opbrengsten van een eventuele inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet ten behoeve van investeringen door GroenWest in de sociale woningvoorraad.</i></li> </ul>	●	In 2018 heeft de doelgroep volgens afspraak een inflatievolgende huurverhoging gekregen (1,4%).
	GroenWest streeft naar een uitbreiding van de kernvoorraad met minimaal 30 woningen (Pius X), gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken.	Zie onderwerp 'woningproductie'.	●	Pius X is medio 2018 opgeleverd.
	Het aantal potentieel te verkopen woningen van GroenWest in Woerden bedraagt ca. 60 woningen. Woningen die GroenWest verkoopt worden gecompenseerd, middels aankoop of nieuwbouw.	Ook in 2018 wordt de verkoopstop gehandhaafd. Alleen met Koopgarant verkochte nieuwbouwwoningen worden verkocht (vrij op de markt zonder terugkoopverplichting).	●	Mede als gevolg van de door GroenWest ingestelde verkoopstop gaan we aanmerkelijk minder woningen verkopen dan 60. In 2018 zijn er acht woningen vanuit de koopgarant teruggekocht. Van deze acht woningen zijn er zes doorverkocht en twee terug in verhuur genomen.
	Indien overgegaan wordt tot sloop zullen de gesloopte woningen één op één worden vervangen door woningen in de sociale huur.	In 2018 sloopt GroenWest geen woningen.	●	GroenWest heeft in 2018 geen woningen gesloopt in de gemeente Woerden.

	Conform de Woningwet 2015 wijzen woningcorporaties ten minste 95% van hun woningen met een kale huurprijs tot en met de desbetreffende aftoppingsgrenzen toe aan huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag (passendheidstoets). Daarmee krijgen huishoudens uit de huurtoeslagdoelgroep een betaalbare woning toegewezen.	95% van de woningen die aan de primaire doelgroep (huishoudens met recht op huurtoeslag) wordt toegewezen heeft een passende huurprijs (tot 1 <sup>e</sup> of 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens).		In de 2018 was 100% van de toewijzingen aan de primaire doelgroep passend.
	De corporaties garanderen dat de slaagkans van de doelgroep woningzoekenden met recht op huurtoeslag, minimaal 70 procent is.	GroenWest zorgt ervoor dat minimaal 70% van haar vrijkomende woningen wordt toegewezen aan mensen die qua inkomen recht kunnen hebben op huurtoeslag. In 2016 was dit 86%.		In 2018 is 76% van de verhuringen geweest aan een huishouden met recht op huurtoeslag. Daarmee is de slaagkans voor deze groep groter dan de afgesproken 70%.
<b>Woningproductie</b>	De behoefte aan sociale huurwoningen in 2030 is geraamd op 4.860 sociale huurwoningen. Voorwaarde: goedkoop scheefwonen door hoge inkomens bedraagt niet meer dan 25%.	In 2018 worden de volgende nieuwbouwprojecten opgeleverd/ gestart (totaal 76 woningen): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pius X, Woerden: 30 EGW/MGW tot 1e aftoppingsgrens, gedeeltelijk toegankelijk</li> <li>• Blok 6, Campinaterrein, Woerden: 32 MGW tot 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens, toegankelijk (wordt mogelijk al in 2017 opgeleverd).</li> <li>• Pioniersschool, Zegveld: 14 EGW/MGW</li> </ul> Voor alle projecten geldt dat deze dienen te passen binnen de financiële kaders van GroenWest.		In 2018 zijn <b>Thuishuis (6 woningen)</b> , Blok 6 <b>Campinaterrein (32 woonzorgwoningen)</b> en <b>Pius X (30 woningen)</b> opgeleverd. Realisatie van <b>De Pionier</b> in Zegveld ( <b>24</b> levensloopbestendige appartementen (waarvan <b>6</b> vrije sector), in het bijzonder voor senioren uit Zegveld die minder mobiel worden en/of zorg aan huis nodig hebben) was in 2018 niet mogelijk. Wel is inmiddels zeker dat dit project doorgaat.
	Verhoogde woningproductie	Vanwege de gezamenlijke wens om de voorraad sociale huurwoningen te vergroten met 140 woningen tot en met 2021 wil GroenWest permanente sociale huurwoningen realiseren, mits passend binnen haar financiële kaders. GroenWest heeft hiervoor de medewerking van de gemeente nodig: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschikbaar stellen van voldoende nieuwbouwlocaties (voor zover in eigendom bij gemeente) tegen een sociale grondprijs;</li> <li>• Het tijdig beschikbaar stellen van voldoende ambtelijke capaciteit;</li> <li>• Het tijdig verlenen van planologische medewerking;</li> <li>• Afspraken over de juiste balans tussen kwaliteitseisen en betaalbaarheid.</li> </ul> Daarnaast is het de wens van GroenWest om bij projecten van enige omvang 25% sociale huur te realiseren.		Om aan de genoemde 140 woningen te komen, zouden de 82 woningen op de FNV-locatie moeten worden meegerekend. Deze worden echter mogelijk pas later opgeleverd dan in 2021. De oplevering staat nu weliswaar gepland voor Q4 2021 maar er moet nog een heel proces worden doorlopen waarbij gemakkelijk vertraging ontstaat.
	Afspraken bij nieuwbouw over duurzaamheid, toegankelijkheid, parkeernorm en afvalstelsel.	Per project worden afspraken gemaakt over parkeernorm, duurzaamheid, toegankelijkheid en afvalstelsel, waarbij GroenWest de wens heeft om de parkeernorm bij nieuwbouw per doelgroep en locatie vast te stellen.		Dit gebeurt.
<b>Doorstroming bevorderen, scheefwonen tegengaan</b>	Woningtoewijzing middels lokaal maatwerk zetten de corporaties in 2016 optimaal in om doorstroming te bevorderen en zo mogelijk scheefwonen te bestrijden. Dit binnen de mogelijkheden van de huisvestingsverordening en de bijlage Gemeentelijk Woonbeleid.	GroenWest wil voor de eerste verhuring van sociale huurwoningen nieuwbouw lokaal maatwerk toepassen om doorstroming te creëren uit de bestaande sociale voorraad. De gemeente stelt hiervoor per project Lokaal Maatwerk conform de mogelijkheden van de regionale huisvestingsverordening vast.		In 2018 is maximale doorstroming bevorderd via het nieuwbouwproject Pius X. Hiervoor is Lokaal Maatwerk (experimentregeling) toegepast. In dit project zijn 30 woningen toegewezen aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten. Door de inzet van lokaal maatwerk zijn er 70 verhuizingen tot stand gekomen.

	Conform de Woningwet 2015 zorgen de woningcorporaties ervoor dat ten minste 90% van de vrijkomende woningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 41.056 en ten minste 80% aan huishoudens met een inkomen onder de € 36.798 (prijspeil 2018).		●	GroenWest wijst conform deze percentages toe.
	De corporaties zetten de 10 tot 20% ruimte die zij hebben om woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen boven de € 36.798 (prijspeil 2018) strategisch – en in overleg met de gemeente – in om doorstroming te bewerkstelligen  GroenWest zal als pilot de woningen vanaf € 640,14 ook aanbieden aan woningzoekenden met een inkomen tot €41.056. Op basis van de pilot zal in 2017 een besluit genomen worden over de inzet voor deze groep.'	GroenWest maakt zoveel mogelijk gebruik van deze 10% regel bij nieuwbouw.  GroenWest onderzoekt de mogelijkheid om gedurende het jaar geleidelijk woningen aan te bieden aan middeninkomens.	●	In 2018 is GW gestart met een experiment waarbij maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt toegewezen aan lagere middeninkomens (€36.798 - 41.056 euro). In heel 2018 zijn echter maar vijf woningen (1,5%) verhuurd aan huishoudens met een middeninkomen. Dit heeft te maken met het beperkte aanbod in de hogere huurprijsklasse.
	De corporaties benutten de wettelijke mogelijkheden voor inkomensafhankelijke huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven de € 41.056 voor zover wettelijk is toegestaan.	Om goedkoop scheefwonen te bestrijden past GroenWest in 2018 binnen de wettelijke kaders een beperkte inkomensafhankelijke huurverhoging toe voor de hoge inkomens. Dit om een eenzijdige opbouw van wijken te voorkomen.	●	In 2018 werden de huren van de huishoudens met jaarinkomens boven €41.056 verhoogd met het maximale wettelijk bepaalde percentage van 5,4%. Hierbij is een uitzondering gemaakt voor huurders met een huurprijs boven de liberalisatiegrens.
	GroenWest is betrokken bij meerdere doorstroomexperimenten gericht op de doelgroep met een leeftijd boven de 65 jaar. Afhankelijk van de uitkomst van deze experimenten starten de corporaties hier ook in Woerden mee, met als doelstelling het verbeteren van doorstroming en terugdringen van het scheefwonen.	GroenWest evalueert in 2017 het doorstromingsexperiment in de gemeente De RondeVenen. De resultaten bespreekt GroenWest met de gemeente Woerden en maakt afspraken voor een vergelijkbaar experiment in Woerden.	●	De voorbereiding van een vergelijkbaar experiment in Woerden is in 2018 gestart. Begin 2019 zal dit in werking treden.
	Partijen verkennen de mogelijkheden om (op beperkte schaal) tijdelijke huurcontracten voor specifieke doelgroepen en/of woningtypes in te zetten en werken afhankelijk van de uitkomst hiervan een concreet voorstel uit.	Aan deze afspraak is voldaan. In 2017 is het onderzoek naar jongerencontracten afgerond en in 2016 zijn de Short Stay (Hoge Woerd) en tijdelijke huisvesting voor statushouders (Stadspoort) gerealiseerd.  In 2018 actualiseert GroenWest haar portefeuillebeleid. De wenselijkheid voor tijdelijke doelgroepcontracten en labeling van jongerencomplexen wordt hierin meegenomen zodat desgewenst op beperkte schaal één of meer complexen met doelgroepcontracten verhuurd kunnen worden.	●	GroenWest heeft zich in 2016 georiënteerd op de voor- en nadelen van de inzet van tijdelijke huurcontracten. Vooralsnog is de insteek dat deze slechts in beperkte mate en alleen in specifieke situaties ingezet zullen worden.  Bij de herziening van de portefeuillestrategie is de vraag of er complexen in Woerden zijn die gelabeld moeten worden voor jongeren meegenomen. Hiervoor bleek op dat moment geen aanleiding.
<b>Groot onderhoud, renovatie en vervanging van installaties</b>	GroenWest realiseert tussen 1 januari 2015 en eind 2017 bij renovatie en groot onderhoud van in totaal 500 woningen in totaal circa 1.200 labelstappen (circa 2,4 labelstappen per woning).	In 2018 wordt groot onderhoud uitgevoerd in circa 285 woningen. In totaal worden circa 775 labelstappen gezet. Gemiddelde labelstap is 2,7.	●	We verwachten deze afspraak te halen. Tussen 1 januari 2015 en eind 2017 zijn er 1020 positieve labelstappen gezet. In 2018 zijn er 987 labelstappen gezet.
	In alle onderhoudsprojecten gaat GroenWest aan de slag met de tools 'Kwaliteit in balans' en 'GPR Gebouw bestaande bouw' om deze opgave verder uit te werken. Dit is maatwerk. Per onderhoudsproject wordt door GroenWest op de verschillende GPR-thema's de ambitie bepaald.		●	GroenWest gebruikt sinds 2016 de tools 'Kwaliteit in balans' en 'GPR Gebouw bestaande bouw'. GroenWest spant zich in om bij groot onderhoudsprojecten GPR gebouw toe te passen, in 2018 werd het voor alle projecten standaard uitgevraagd bij de vaste onderhoudspartijen om bekend te raken met de systematiek en daar vanaf 2019 mogelijk concreet op te kunnen gaan sturen.
	De corporaties passen bij vervanging van (verwarmings)installaties de meest energiezuinige varianten toe: minimaal type HR107.	GroenWest plaatst in 2018 minimaal type HR107.	●	GroenWest is druk aan het zoeken naar alternatieven voor gasinstallaties.

	GroenWest realiseert in 2017 een pilot met nul-op-de-meter woningerenovaties door minimaal één bestaand complex (25 woningen) naar NOM te brengen. De voorbereiding van deze pilot vindt plaats in 2016.	GroenWest realiseert in 2018 bij 39 woningen aan de Jan Steenstraat in Woerden een pilot met nul-op-de-meter, mits dit past binnen onze financiële kaders.	●	Er zijn 39 woningen in de Schilderswijk geselecteerd voor de NOM-pilot. Het project is begin 2018 opgeleverd.
<b>Overige duurzaamheidsaspecten</b>	De corporaties maken het mogelijk dat huurders zonnepanelen kunnen plaatsen. Op welke wijze dit wordt geregeld is aan de corporatie. De corporaties zullen hier actief over communiceren. Corporaties geven in 2016 met een dakenscan aan welke complexen hiervoor geschikt zijn.	GroenWest start medio 2017 met een Zonnepanelenprogramma 2017-2021. In de totale portefeuille van GroenWest worden circa 5.600 woningen van zonnepanelen voorzien. Naast het plaatsen van zonnepanelen bij groot onderhoud, worden op basis van individuele verzoeken zonnepanelen geplaatst (vraag gestuurd). Ook worden zonnepanelen op appartementengebouwen geplaatst om de collectieve energiekosten te verlagen. Door dit programma wordt het aantal labelstappen hoger. Afhankelijk van de ervaringen in 2017 plaatst GroenWest ook zonnepanelen bij groot onderhoudsprojecten in 2018 (zie hiervoor). Het aantal labelstappen wordt dan hoger.	●	Groenwest is in 2017 gestart met een zonnepanelenprogramma. Naar schatting komen 5.600 EGW en 4.000 MGW (2/3e van de woningvoorraad van GroenWest) voor zonnepanelen in aanmerking. Door deze ingreep krijgen sommige woningen zelfs energielabel A.  In 2018 zijn in de gemeente Woerden 627 woningen van zonnepanelen voorzien.
	Bij klein onderhoud gebruiken de corporaties milieuvriendelijke middelen en materialen. De corporaties werken dit in 2016 uit. Hierbij wordt gedacht aan het gebruik van ecologische verf, het toepassen van FSC hout en het op een milieuvriendelijke wijze verwijderen van onkruid.	GroenWest besteedt bij al haar onderhoud expliciet aandacht aan het gebruik van duurzame en milieuvriendelijke materialen.	●	Het gebruik van milieuvriendelijke materialen door ketenpartners is opgepakt en wordt zodra dat kan contractueel geregeld. De individuele contractbeheerders nemen dit punt mee in de gesprekken met de (keten)partners. De uitgangspunten van onze duurzaamheidsambitie zijn inmiddels met de (keten)partners gecommuniceerd. Er zijn intussen afspraken opgenomen in de RGS overeenkomsten t.a.v. FSC. Verder worden er in de inkoopvoorwaarden eisen gesteld t.a.v. milieu. We onderzoeken of we hiervoor de richtlijnen van Pianoo kunnen overnemen.
	Gemeente en GroenWest blijven in gesprek over de mogelijkheden voor duurzaamheid in nieuwbouwprojecten (te denken valt aan: nul op de meter, gasloos, zonnepanelen) NB Deze maatregelen moeten qua investeringen passend zijn voor sociale woningbouw.	Dit onderwerp wordt meegenomen bij nieuwbouwprojecten.	●	Projecten waarbij dit onderwerp wordt besproken zijn FNV, Den Oudsten en Snellerpoort.
<b>Wonen en zorg</b>	Toegankelijkheid 5.1-5.3: geen afspraken	In het standaard Programma van Eisen van GroenWest zijn eisen ten aanzien van toegankelijkheid opgenomen, dit zijn niet alle eisen vanuit woonkeur. De woningen in Pius X zullen niet aan alle eisen vanuit woonkeur voldoen maar het gebouw is wel toe- en doorgankelijk voor mindervaliden omdat veel eisen vanuit woonkeur in standaard GW PvE zitten.	●	De woningen en het gebouw in Pius X zijn toe- en doorgankelijk.
<b>Bijzondere doelgroepen</b>	De corporaties stellen voldoende woningen beschikbaar voor het huisvesten van vergunninghouders, conform de taakstelling van de rijksoverheid, die de gemeente uitvoert.	GroenWest zorgt ervoor dat aan de rijkstaakstelling (aan de gemeente Woerden) voor de huisvesting van statushouders wordt voldaan. De gemeente Woerden is verantwoordelijk voor de integratie en begeleiding van de statushouders.	●	In 2018 hebben we 46 statushouders gehuisvest. Hiermee lopen we nog steeds flink voor op de taakstelling.

<p><b>Uitstroom uit instellingen voor maatschappelijke opvang</b></p>	<p>Gemeente en corporaties verkennen de mogelijkheden om nieuwe woonvormen te creëren die bijzondere doelgroepen in staat stellen zo lang mogelijk zelfstandig of met enige ondersteuning te wonen.</p>	<p>GroenWest stelt binnen het wettelijk kader (volgens het regioconvenant Maatschappelijke Opvang van 2017) 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 instellingen. De gemeente garandeert de benodigde zorg en begeleiding aan deze mensen.</p> <p>De gemeente doet in 2018 nader onderzoek naar de kwantitatieve behoefte uit de regionale voorzieningen (ook lokaal) en naar toewijzing via Het Vierde Huis/Beter Wonen.</p>	<p style="text-align: center;">●</p>	<p>De gemeente heeft een memo opgesteld waarin de aantallen woningen voor uitstroom wordt gepresenteerd. GroenWest heeft in 2018 vier woningen toegewezen aan uitstromers. De toewijzing van woningen aan deze doelgroep verloopt echter nog niet optimaal. Er staat begin 2019 een evaluatie gepland. Deze evaluatie dient te resulteren in nieuwe afspraken.</p>
<p><b>Leefbaarheid</b></p>	<p>Zo nodig komen partijen tot een gezamenlijke aanpak zoals een buurtgerichte aanpak ter verbetering van de leefbaarheid.</p>	<p>GroenWest werkt in 2017 samen met partners aan de verdere verkenning van de mogelijkheden om De Plint in het Schilderskwartier te ontwikkelen tot een sociaal verkeersplein, e.e.a. leidt tot mogelijke uitvoering in 2018, mits passend binnen het financiële kader van GroenWest.</p>	<p style="text-align: center;">●</p>	<p>Na verdere verkenning met de partners is besloten dat de Plint (op dit moment) niet wordt verbouwd tot multifunctionele accommodatie.</p>