



gemeente
putten



Prestatieafspraken 2021

Gemeente Putten, Woningstichting Putten en Huurdersorganisatie Putten



Inhoud

Inleiding	3
1.1 Betaalbare en passende woningen voor de lokale behoefte	4
1.2 Zorgzame en inclusieve wijken	10
1.3 Een duurzaam thuis	14
Samenwerking en borging.....	18
Bijlagen.....	20
Nieuwbouw met indicatieve aantallen tot 2025.....	20
Energie indexen WSP conform huidige methodiek	21
Woningen van WSP voor verkoop bij mutatie.....	22
Geliberaliseerde woningen WSP	23
Ondertekening	24

Inleiding

Woningstichting Putten (WSP), huurdersorganisatie Putten en de Gemeente Putten hebben de gezamenlijke missie om goed en betaalbaar wonen in Putten te realiseren. Ieder vanuit haar eigen rol en verantwoordelijkheid.

De prestatieafspraken 2021 zijn het resultaat van gezamenlijke overleggen tussen de gemeente Putten, de huurdersorganisatie en WSP. De drie partijen zijn aan de hand van de bijdrage op de woonvisie structureel met elkaar in gesprek over de te bereiken doelstellingen. Dit gebeurt in een jaarlijkse cyclus, waarbij WSP en de huurdersorganisatie een bod uitbrengen in de vorm van een bijdrage op de woonvisie. Vervolgens worden vanuit deze bijdrage gezamenlijke prestatieafspraken gemaakt en worden deze afspraken jaarlijks met alle betrokken partijen geëvalueerd.

Dit jaar hebben WSP en de huurdersorganisatie op 18 juni 2020 hun bijdrage voor het jaar 2021 op de gemeentelijke woonvisie Putten 2020-2025 uitgebracht. Daarbij is de input van de evaluatie van de prestatieafspraken 2019 meegenomen.

In de prestatieafspraken 2021 zijn concrete afspraken vastgelegd die een bijdrage leveren aan de realisatie van de ambities die de gemeente Putten in haar woonvisie 2020-2025 heeft vastgelegd. De ambities waar concrete afspraken op zijn gemaakt zijn:

- Betaalbare en passende woningen voor de lokale behoefte
- Zorgzame en inclusieve wijken
- Een duurzaam thuis

De focus van de huurdersorganisatie is bij de betreffende thema's expliciet vermeld.

Er wordt afgesloten met een paragraaf over de samenwerking en borging van de prestatieafspraken. In de bijlagen zijn gegevens opgenomen over de toevoeging van sociale huurwoningen 2020-2025, energie indexen, te verkopen sociale huurwoningen bij mutatie en het aantal geliberaliseerde woningen.

Wij verwachten met elkaar op deze manier een mooie bijdrage te leveren aan goed en betaalbaar wonen in Putten.

1.1 Betaalbare en passende woningen voor de lokale behoefte

Voldoende sociale huurwoningen		
Doel	Voorzien in voldoende sociale huurwoningen voor de lokale woningbehoefte.	
Beoogd Resultaat	We willen in de periode 2020-2025 minimaal 170 – 230 sociale huurwoningen toevoegen	
2021-2025		
Bijdrage WSP	Randvoorwaarden voor WSP	Inzet gemeente
<p>1. Aantallen</p> <p>Tot 2025 wil WSP <u>minimaal</u> 170 -230 woningen in de sociale huur toevoegen. De ambitie is om 230 te realiseren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hiervan hebben minimaal 70% woningen een huur onder de eerste aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 619,01 per maand). - De overige woningen zullen een huurprijs hebben tussen de € 619,01 en € 737,14 per maand (prijspeil 2020). <p>Voor de periode tot 2025 zoeken we nog locaties voor ongeveer 72 woningen. WSP spant zich daartoe samen met de gemeente in. WSP neemt het initiatief om daarover af te stemmen en de haalbaarheid van locaties gezamenlijk te onderzoeken.</p> <p>Samen met de gemeente doorkijken naar de periode 2025 – 2030 voor wat betreft het aantal sociale huurwoningen en mogelijke locaties.</p>	<p>Woningbouwprogramma en bestemmingsplan van de gemeente Putten.</p> <p>Beschikbaarheid financiering door WSP (WSW borging).</p> <p>Passend binnen het investeringsstatuut.</p>	<p>Inspannen voor locatie(s) voor nog in te vullen opgave sociale huurwoningen tot 2030.</p>
<p>2. Inbreiding</p> <p>WSP wil in 2021 de volgende inbreidingslocaties ontwikkelen en/of realiseren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 26 sociale huurwoningen aan de Wallenbergstraat; - 24 sociale huurwoningen aan de Bilderdijkstraat; 	<p>Woningbouwprogramma en bestemmingsplan van de gemeente Putten.</p> <p>Beschikbaarheid financiering door WSP (WSW borging).</p> <p>Passend binnen het</p>	<p>Gemeente spant zich in om realisatie van bouwplannen te versnellen.</p>

<p>- 12 sociale huurwoningen en 2 x 12 intramurale studio's met 2 huiskamers bij De Schauwhof.</p> <p><i>Zie de bijlage nieuwbouw met indicatieve aantallen tot 2025.</i></p>	<p>investeringsstatuut.</p>	
<p>3. Uitbreiding WSP participeert in toekomstige uitbreidingslocaties. In de nieuwe wijk Rimpeler wil WSP 48 sociale huurwoningen realiseren in 2021 (fase 3: 43 woningen en fase 4: 5 woningen).</p> <p><i>Zie de bijlage nieuwbouw met indicatieve aantallen tot 2025.</i></p>	<p>Woningbouwprogramma en bestemmingsplan van de gemeente Putten. Beschikbaarheid financiering door WSP (WSW borging). Passend binnen het investeringsstatuut.</p>	
<p>4. WSP kijkt naast de uitbreiding van haar bezit met nieuwbouw ook naar uitbreiding van haar bezit door het overnemen van bestaand vastgoed.</p>	<p>Beschikbaarheid financiering door WSP (WSW borging). Passend binnen het investeringsstatuut.</p>	<p>Gemeente spant zich in om in te spelen op kansen voor het overnemen van bestaand vastgoed door WSP.</p>
<p>5. In beperkte hoeveelheid verkoop van bestaand bezit, waardoor er aanbod van goedkopere koopwoningen komt, ten behoeve van middeninkomens. Bij verkoop is een zelfbewoningsplicht opgenomen. Verkoop gebeurt bij mutatie conform verkooplijst in <i>bijlage</i>. De verwachting voor 2021 is 2 tot 3 woningen.</p>	<p>Advies op verkoopvisie door huurdersorganisatie en gemeente.</p>	<p>Advies uitbrengen bij wijzigingen op huidige verkoopvisie.</p>
<p>6. Bij nieuwbouw zoekt WSP naar manieren om bouwkosten laag te houden. Bijvoorbeeld door innovatieve bouwmethoden, zoals conceptueel/modulair bouwen.</p>	<p>Passend binnen het investeringsstatuut van WSP.</p>	<p>Indien beeldkwaliteitsplannen en welstandseisen tot belemmeringen leiden, bekijkt de gemeente of deze aangepast kunnen worden, mits dit geen afbreuk doet aan de kwaliteit van een bouwplan en de omgeving zich hiervoor leent.</p>

Betaalbaarheid		
Doel	Betaalbare huurwoningen.	
Beoogd Resultaat	Voldoende betaalbare sociale huurwoningen voor de doelgroepen met een inkomen tot € 43.574 (prijspeil 2020).	
2021		
Bijdrage WSP	Randvoorwaarden voor WSP	Inzet gemeente
1. Minimaal 70 % van het woningbezit heeft na harmonisatie een netto huur lager dan de tweede aftoppingsgrens (€ 663,40 per maand prijspeil 2020).	Regels over passend toewijzen van de overheid.	
2. Uitgangspunt inflatievolgend huurbeleid voor alle woningen van WSP. WSP volgt daarbij het sociaal huurakkoord dat landelijk is afgesproken tussen corporaties en de Woonbond.	Mits passend binnen de begroting van WSP.	
3. In het kader van betaalbaarheid doet WSP beroep op een lagere grondprijs, met een extra inspanning om Nul-op-de-Meter (NOM)-woningen financieel haalbaar te maken.	Woningbouw-programma en bestemmingsplan van de gemeente Putten. Passend binnen het investeringsstatuut.	Gemeente hanteert zelf lagere grondprijs indien en voor zover dat past binnen het bestaande wettelijk kader. De grondprijzen voor sociale woningbouw zijn vergelijkbaar met de prijzen in de aangrenzende gemeenten.
4. Daarnaast doet WSP een beroep op bijstelling van de parkeernorm voor sociale huurwoningen die onder de aftoppingsgrens worden verhuurd.		Bij herziening van de parkeernota zal worden bekeken of kan worden volstaan met een lagere parkeernorm. In tussentijd zal per situatie worden bekeken of maatwerk mogelijk is. Zaken als ligging, programma en omvang spelen hierin een rol.

Focus Huurdersorganisatie: Betaalbaarheid

De Huurdersorganisatie geeft aan dat binnen de gemeente Putten sprake is van een tekort aan sociale huurwoningen, met name voor éénpersoonshuishoudens en jongeren. Het aanbieden van betaalbare huurwoningen is daarom van groot belang. Voldoende kwaliteit voor een relatief lage huurprijs.

WSP heeft bij het doorvoeren van kwaliteitsverbeteringen eveneens aandacht voor de betaalbaarheid. De Huurdersorganisatie heeft met WSP afgesproken dat alleen bij mutatie huurverhoging doorgevoerd mag worden voor verbeteringen die worden geïnitieerd door de woningstichting. Indien huurders zelf een woningverbetering wensen dan wordt wel een huurverhoging doorgevoerd.

Focus Huurdersorganisatie: Voldoende betaalbare huurwoningen

De huurdersorganisatie geeft aan dat er een structureel tekort is aan sociale huurwoningen binnen de gemeente Putten. Woningstichting Putten doet wat zij kan. Als een mogelijkheid zich voordoet, dan bouwt Woningstichting Putten nieuwbouwwoningen. In de prestatieafspraken is afgesproken dat de gemeente de grondprijzen probeert te matigen.

Woonruimteverdeling		
Doel	Woonruimte op basis van landelijke, regionale en lokale regelgeving op correcte wijze toewijzen aan verschillende doelgroepen.	
Beoogd Resultaat	Correcte toewijzing conform landelijke, regionale en lokale afspraken, waarbij slagingskansen voor iedere doelgroep zo optimaal mogelijk zijn. Regionale regels en één regionale database voor woningzoekenden.	
2021		
Bijdrage WSP	Randvoorwaarden voor WSP	Inzet gemeente
1. Passend toewijzen; minimaal 95% van de woningzoekenden met recht op huurtoeslag krijgt een woning toegewezen die betaalbaar is (onder de aftoppingsgrens).	Landelijke regelgeving. Monitoren van slagingskansen verschillende inkomensgroepen.	
2. Slaagkansen van de verschillende inkomenscategorieën verhogen (door het vergroten van het aanbod van woningen) en in evenwicht houden: <ul style="list-style-type: none"> a) Tot huurtoeslaggrens; b) Van huurtoeslaggrens tot € 39.055; c) Van € 39.055 tot € 48.000 WSP wijst jaarlijks maximaal 15% tot 20% (afhankelijk van de wettelijke ruimte) van onze sociale voorraad toe aan huishoudens met een inkomen boven € 39.055. Voor deze groep zijn woningen boven de aftoppingsgrenzen van € 	Monitoren van benutten van deze inzet.	Inspannen voor nieuwbouwlocaties.

619,01 of € 663,50 per maand beschikbaar.		
3. WSP zorgt tweede kwartaal 2021 voor een rapportage over de woonruimteverdeling Noord Veluwe 2020. In de rapportage staan de slaagkansen van de verschillende doelgroepen. Hierbij wordt ook een toelichting op de woonruimteverdeling in Putten gegeven.		
4. Aan taakstelling voor vergunninghouders voldoen. WSP reserveert hiervoor gemiddeld 10% van de vrijkomende woningen. Indien de regels van passend toewijzen toewijzing aan grote gezinnen belemmeren, is WSP bereid om de huur te verlagen tot aan de tweede aftoppingsgrens.	Regels passend toewijzen van toepassing.	Intensieve begeleiding van vergunninghouders bij het betrekken van hun woning en het integreren in Putten. Inzet gericht op gezinnen om te kunnen voldoen aan taakstelling.

Starters en doorstromers		
Doel	Het verbeteren van de toegankelijkheid van de (bestaande) voorraad sociale huurwoningen voor starters en doorstromers	
Beoogd Resultaat	We willen verschillende instrumenten onderzoeken, overwegen en inzetten.	
2021		
Bijdrage WSP	Randvoorwaarden voor WSP	Inzet gemeente
1. Lotingmodule gebruiken voor ongeveer 20% van het woningaanbod. Doel is dat starters met weinig inschrijftijd toch een reële kans op een woning maken.	Passend binnen de huisvestingsverordening.	Bewoners op de lotingmodule wijzen in haar communicatie.
2. Woningen met een huur tot € 432 per maand (prijspeil 2020) labelen voor jongeren (jonger dan 23 jaar).	Passend binnen de huisvestingsverordening.	
3. WSP neemt het initiatief om samen met de gemeente een pilot op te zetten om een aantal woningen beschikbaar te stellen voor de doorstroming van senioren.	WSP en gemeente werken hierin samen. Passend binnen de geldende wetgeving en regels.	De gemeente werkt met WSP samen om een gezamenlijk plan te maken waarin kaders en condities worden gesteld om deze pilot in de praktijk vorm te kunnen geven.

<p>4. WSP neemt initiatief om samen met de gemeente een pilot op te zetten om doorstroming starters en jongeren te bevorderen.</p>	<p>WSP en gemeente werken hierin samen. Passend binnen de geldende wetgeving en regels.</p>	<p>De gemeente werkt met WSP samen om een gezamenlijk plan te maken waarin kaders en condities worden gesteld om deze pilot in de praktijk vorm te kunnen gaan geven.</p>
--	---	---

Flexwonen		
Doel	We willen mensen die op korte termijn een (tijdelijke) woning zoeken door middel van flexwonen faciliteren	
Beoogd Resultaat	We vergroten de woningvoorraad door het toevoegen van een flexibele schil door middel van één of meerdere locaties voor flexwonen.	
2021		
Bijdrage WSP	Randvoorwaarden voor WSP	Inzet gemeente
<p>1. WSP onderzoekt of zij haar voorraad (al dan niet tijdelijk) kan uitbreiden met 20 -30 flexwoningen.</p>	<p>Passend binnen de kaders van de woningwet.</p>	<p>De gemeente ondersteunt dit onderzoek door onder andere de inzet van een expertteam/versnellingsteam flexwonen. Waar WSP niet in de behoefte kan voorzien, kijkt de gemeente ook naar andere partijen. De gemeente stelt samen met WSP (en eventueel het expertiseteam) nadere kaders op voor doelgroepen en toewijzing.</p>

1.2 Zorgzame en inclusieve wijken

Voldoende geschikte woningen		
Doel	Inwoners kunnen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen.	
Beoogd Resultaat	Er zijn voldoende geschikte sociale huurwoningen om de verschillende doelgroepen vanuit het sociaal domein te kunnen huisvesten.	
2021		
Bijdrage WSP	Randvoorwaarden voor WSP	Inzet gemeente
1. Opplussen bestaande woningvoorraad mogelijk. Voor woningen waar veel aanpassingen zijn gedaan (Wmo-woningen) zijn regionale toewijzingsafspraken gemaakt: Deze woningen worden met voorrang aangeboden aan kandidaten met een passende indicatie. WSP zorgt dat gemeente en de regiogemeenten goed geïnformeerd worden.	De aanpassingen worden tegen huurverhoging aangebracht.	Wmo aanpassingen worden door de gemeente gefinancierd indien passend binnen het Wmo-beleid. Gemeente neemt initiatief voor lokale afspraken aangaande inzet Wmo-woning.
2. WSP heeft een groot aandeel geschikte woningen (ruim 30%) in haar bezit en zal dit bij aanbidding van de woning duidelijk vermelden. Tevens zijn met de Zorggroep NW Veluwe afspraken gemaakt over toewijzing van geschikte woningen met zorg.	Bij advertentie mogelijkheid tot vermelding toegankelijkheidsniveau van de woning.	Bewoners hierop wijzen in haar communicatie.
3. WSP maakt uitstroom uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen in de regio mogelijk via de Centrale Uitgang van de regio Noord Veluwe. Dit gebeurt conform de door gemeenten en corporaties gemaakte afspraken.		Hierover zijn afspraken gemaakt met Elburg, Ermelo, Harderwijk, Oldebroek en Nunspeet.
4. Indien er bij WSP verzoeken voor extra woonzorginitiatieven binnenkomen, vraagt WSP vooraf instemming aan de gemeente.	Huurprijs dient lager dan de eerste aftoppingsgrens te zijn voor deze doelgroepen.	Helder afwegingskader woonzorginitiatieven opstellen en ten uitvoer brengen.
5. WSP stelt zijn huurders in de gelegenheid hun woning aan te passen. Bijvoorbeeld door het plaatsen van een tweede toilet in de badkamer of een traplift. WSP is terughoudend bij grote aanpassingen waarbij de huur flink	De aanpassingen worden tegen huurverhoging aangebracht. De huurprijs van de woning mag niet boven de liberalisatiegrens	Wmo-aanpassingen, worden door de gemeente betaald conform het gemeentelijke Wmo-

verhoogd wordt, vanwege de betaalbaarheid van de huren.	uitkomen.	beleid (geen huurverhoging).
6. Bij renovatie of grootschalig onderhoud van woningen kijkt WSP naar de mogelijkheid om de woningen levensloopbestendig(er) te maken.		
7. Voor WSP is ook een rol weggelegd bij de bewustwording. WSP denkt daarom mee en helpt waar mogelijk om mensen te stimuleren hun woning (vroegtijdig) aan te passen. WSP blijft een actieve rol vervullen in het project WoonGemak Putten.		Gemeente zet het project WoonGemakPutten voort.
8. WSP onderzoekt of zij haar voorraad (al dan niet tijdelijk) kan uitbreiden met maatwerkwoning(en).	Passend binnen de kaders van de woningwet.	Het realiseren van in totaal 2 maatwerkwoningen in Putten

Focus Huurdersorganisatie: Aanpassen van woningen

Huurders kunnen zelf aangeven bij WSP wanneer zij een woningverbetering wensen. Als voorbeeld wordt het realiseren van een extra toilet op de tweede etage tegen een beperkte huurverhoging genoemd. Daarnaast geeft WSP aan waar huurders binnen de gemeente Putten moeten zijn voor de Wmo.

Eigen kracht, kracht van de samenleving

Doel	Centraal staat eigen kracht van bewoners.	
Beoogd Resultaat	Huurders zijn in staat om hun leven op eigen kracht en met hulp van goed functionerende netwerken vorm te geven.	
2021		
Bijdrage WSP	Randvoorwaarden voor WSP	Inzet gemeente
1. Bij ernstige burenoverlast hulp goed op elkaar afstemmen door snelheid van proces en persoonlijk contact. WSP speelt een actieve rol bij overlast die de verhuurbaarheid schaadt. Bij andere overlast is de rol van WSP beperkt. WSP kan vanuit haar rol als verhuurder problemen signaleren die zich voordoen achter de voordeur. Zij onderhoudt daartoe contacten met gemeente, politie	Nauwe samenwerking tussen gemeente, Stimenz, Welzijn Putten en WSP. Buurtbemiddeling via Stichting Welzin Amersfoort.	Gemeente zet in op haar verbindende en signalerende rol. Gemeente coördineert het SVO (sociaal Vangnet Overleg).

en diverse maatschappelijke organisaties. De lijnen zijn daarbij kort en krachtig.		
2. Bij huurachterstanden grijpt WSP snel in door persoonlijk contact. WSP werkt nauw samen met gemeente, Stimenz en diverse partijen in de schuldhulpverlening (project preventie huurschulden). WSP spreekt mensen aan op hun verantwoordelijkheid en verwijst eventueel door naar Stimenz en de gemeente. We hebben een gemeenschappelijk doel om ontruiming te voorkomen.	Goede samenwerking tussen alle partijen.	Samenwerking tussen gemeente en WSP over vroegsignalering om schuldenproblemen zoveel mogelijk te voorkomen en laagdrempelig op te lossen. De gemeente sluit met WSP graag het convenant vroegsignalering schulden.
3. WSP ondersteunt het project buurtbemiddeling van de gemeente. WSP betaalt 25% van de kosten van dit project.	Nauwe samenwerking met de coördinator van de gemeente.	In het kader van aanpak woonoverlast is buurtbemiddeling via Stichting Welzin Amersfoort belegd. Gemeente coördineert het project en draagt de overige 75% van de kosten.

Leefbare woonomgeving		
Doel	Duurzame kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte.	
Beoogd Resultaat	Bewoners van de wijken in Putten zijn 'mede-eigenaar' van hun omgeving, en vertonen intensievere betrokkenheid daarbij.	
2021		
Bijdrage WSP	Randvoorwaarden voor WSP	Inzet gemeente
1. WSP zet zich door middel van haar communicatie en participatie met bewoners in om de betrokkenheid van de huurders bij de leefbaarheid en woonomgeving (waar nodig) te vergroten. WSP doet dit voornamelijk door middel van haar onderhoudsprojecten en haar inzet op sociaal beheer (overlast, tuinbeleid).	Huurdersorganisatie is een belangrijke participant.	De gemeente onderhoudt de openbare ruimte. De gemeente werkt hierbij wijkgericht.

2. WSP investeert in 2021 in het bestaande complex aan de Wallenbergstraat. De appartementen krijgen een betere uitstraling en worden tevens beter geïsoleerd.	De investering past binnen de onderhoudsbegroting van WSP. De werkzaamheden zijn gekoppeld aan het doorgang vinden van de nieuwbouw.	Gemeente investeert daarbij in de openbare ruimte (in relatie tot de nieuwbouw Wallenbergstraat).
3. WSP zorgt voor goed onderhoud van gemeenschappelijke tuinen waar zij eigenaar van is (dus geen openbaar groen).	Tuinonderhoud waarvoor geen servicekosten in rekening wordt gebracht.	
4. WSP voert een actief tuinenbeleid. Zij spreekt huurders van verwaarloosde tuinen aan en stimuleert hen hun tuin op orde te krijgen.	Huurder is zelf verantwoordelijk voor tuinonderhoud. WSP draagt hier alleen in bijzondere gevallen (financieel) aan bij.	
5. Het uitgangspunt voor de buitenruimte is meer groen en minder steen. WSP zal een actieve rol vervullen bij het project klimaatadaptatie dat in 2021 verder vorm zal krijgen. In Rimpeler worden bewoners van de sociale huurwoningen gestimuleerd hun tuin groen in te richten.		De gemeente presenteert in 2020 de resultaten van de verdiepende stresstest. Op basis van de uitkomsten wordt een Uitvoeringsprogramma opgesteld, inclusief een bijdrageregeling (volgens planning per 1-1-2021) voor het vergroenen van particuliere terreinen.

Focus Huurdersorganisatie: Leefbaarheid & veiligheid

De kwaliteit in en om de sociale huurwoningen vindt de huurdersorganisatie erg belangrijk. Goed onderhouden tuinen dragen bij aan de leefbaarheid van de buurt. De huurdersorganisatie geeft aan dat de kwaliteit van de wijken en de buurten over het algemeen op orde is. De woonomgeving verdient aandacht op sommige plekken, bijvoorbeeld de tuinen van sommige woningen. Dit blijft een punt van aandacht.

De huurdersorganisatie signaleert zaken op het gebied van leefbaarheid en deelt deze signalen met WSP en de gemeente.

1.3 Een duurzaam thuis

Duurzaamheid in bestaande voorraad		
Doel	Duurzaamheid en energiezuinigheid bestaande huurwoningen vergroten in overeenstemming met landelijke afspraken en ambities.	
Beoogd Resultaat	De inzet van WSP is er op gericht om voor alle woningen (behalve voor de huidige verkoopportefeuille en eventuele sloop) minimaal een energie-index van 1,41 tot 1,8 (label C) te hebben. De ambitie voor 2050 is dat alle woningen van WSP CO2 neutraal zijn.	
2021		
Bijdrage WSP	Randvoorwaarden voor WSP	Inzet gemeente
<p>1. WSP spant zich in om de duurzaamheid en energiezuinigheid van haar woningen te vergroten. In 2021 worden 51 woningen aan de van Goltsteinstraat, van Oldenbarneveltstraat, Schrasserstraat en Graaf Wichmanstraat van dak-, gevel-, en vloerisolatie voorzien. De huidige energie-index wordt van 1,7 verbeterd naar ongeveer 1,1. Op dit moment is de gemiddelde energie-index van alle woningen van WSP 1,25. Dat is binnen de marges van label B (1,21 – 1,4). Eind 2021 is de verwachte energie-index iets lager dan 1,25. Per 1 januari 2021 vindt een stelselwijziging plaats ten behoeve van de energieprestaties van woningen (alle gebouwen).</p>	<p>De investering vindt plaats zonder individuele huurverhoging. Passend binnen onderhoudsbegroting WSP.</p>	<p>Meedenken met WSP over inzet van extra investeringen. Stedenbouwkundige randvoorwaarden die dit mogelijk maken.</p>
<p>2. WSP spant zich in om innovaties te volgen op het gebied van duurzaamheid om daarmee te beoordelen of haar ambities in de toekomst kunnen worden verhoogd. Dit hangt mede af van de hoogte van investering in relatie tot het huurniveau.</p> <p>WSP is betrokken in het proces van de ontwikkeling van de Transitievisie Warmte en is ook partner bij het opstellen van Wijk Uitvoerings Plannen (WUP).</p>		<p>Volgen van innovaties op het gebied van duurzaamheid en daarin meedenken met WSP. Gemeente voert de regie op de ontwikkeling van duurzame energievoorziening in Putten o.a. door het opstarten van de gasloos-discussie en de ontwikkeling van de Transitievisie Warmte voor 2022.</p>

<p>3. WSP heeft een visie op duurzaamheid ontwikkeld. Maatregelen zijn toegespitst op het isoleren van de schil van de woningen. Aansluitend op de Transitievisie Warmte van de gemeente wil WSP haar duurzaamheidsbeleid vanaf 2022 verder invullen. Daarbij is haar ambitie om in 2050 een CO2 neutrale woningvoorraad te hebben. Een deel van de voorraad kan vanuit de woning zelf CO2 neutraal worden gemaakt. Een deel is afhankelijk van duurzame energievoorzieningen in Putten.</p>	<p>Beschikbaarheid financiering door WSP (WSW borging). Passend binnen het investeringsstatuut van WSP.</p>	<p>Gemeente voert de regie op de ontwikkeling van nieuwe duurzame energiebronnen, zoals een biogasinstallatie. Gemeente spant zich in dat WSP (een deel van) haar woningen hierop kan aansluiten.</p>
<p>4. WSP spant zich in om bij mogelijke kansen particuliere woningen aan te laten haken op de verduurzaming van haar bezit, de verbinding te leggen.</p>	<p>Passend binnen Transitievisie Warmte gemeente Putten.</p>	<p>Vaststellen Transitievisie Warmte waarbij particulieren worden gestimuleerd tot duurzame maatregelen.</p>
<p>5. Bij de woningen die WSP verkoopt, zorgt zij voor een energieadvies op maat, verzorgd door een bouwkundig opzichter van WSP.</p>		
<p>6. Bij uitbreiding van de verkoopportefeuille t.o.v. de huidige portefeuille, hebben de te verkopen woningen minimaal energielabel C.</p>		

Focus Huurdersorganisatie: Duurzaamheid

De huurdersorganisatie waardeert de aandacht voor de duurzaamheid van het woningbezit vanuit WSP. De huurdersorganisatie is bijvoorbeeld ondersteund in het opleiden van een energiecoach, die huurders advies geeft over het energieverbruik in de woning. Daarnaast probeert WSP in haar NOM-woningen nieuwe energieambassadeurs te werven om advies te geven aan huurders in zeer energiezuinige woningen.

Duurzaamheid bij nieuwbouw		
Doel	Nieuwbouw is Nul op de Meter	
Beoogd Resultaat	Zowel de gebouwgebonden energie als de gebruiksgebonden energie worden duurzaam opgewekt.	
2021		
Bijdrage WSP	Randvoorwaarden voor WSP	Inzet gemeente
<p>1. WSP spant zich in om ambitie van Nul Op de Meter te realiseren in de nieuwbouw. WSP betreft de gemeente bij haar afwegingen. WSP zet waar mogelijk in op subsidiemogelijkheid bij Nul Op de Meter woningen.</p>	<p>Mits passend binnen investeringsstatuut van WSP. Mits ligging en vormgeving dit mogelijk maakt.</p>	<p>Meedenken in mogelijkheden om dit te realiseren. Bijvoorbeeld door te adviseren en eventueel financieel te ondersteunen in de proceskosten voor het uitvoeren van adviezen en onderzoeken. Gemeente betreft WSP bij het opstellen van de energie-eisen voor nieuwbouw. Uitgangspunt vanaf de planvorming is een goede samenhang tussen ruimtelijke kwaliteit en financiële en technische haalbaarheid van verduurzaming.</p>
<p>2. WSP geeft voorlichting en advies aan nieuwe huurders in de nieuwbouw over het ventileren en verwarmen van hun woning om zo bewuster om te gaan met energie. Daarnaast wordt aandacht besteed tijdens de voorlichting aan de klimaatadaptatie bijvoorbeeld om bijvoorbeeld zoveel mogelijk hemelwater op eigen terrein te laten infiltreren. WSP zoekt in elk nieuwbouwproject tenminste één huurder die de rol van energie-ambassadeur op zich wil nemen. Zij kunnen andere huurders advies geven over het omgaan met energie in een zeer energiezuinige woning.</p>		<p>Gemeente zet in op advies/voorlichtingsrol, (ook voor de huurmarkt) door het faciliteren van het energieloket Veluwe Duurzaam. Ook voor het vergroenen van tuinen kan bij dit loket worden aangeklopt.</p> <p>Eigenaar-bewoners kunnen een duurzaamheidslening/toekomstbestendig wonen lening aanvragen.</p>

		Daarnaast wordt er gewerkt aan een bijdrageregeling (volgens planning per 1-1-2021) voor het vergroenen van particuliere terreinen.
3. WSP onderzoekt mogelijkheden bij toekomstige ontwikkelingen om circulair te bouwen en onderzoekt hierbij ook de mogelijkheden om in CLT (Cross Laminated Timber, vorm van innovatieve houtbouw) te gaan bouwen.	Mits passend binnen investeringsstatuut van WSP.	Indien beeldkwaliteitsplannen en welstandseisen tot belemmeringen leiden, bekijkt de gemeente of deze aangepast kunnen worden, mits dit geen afbreuk doet aan de kwaliteit van een bouwplan en de omgeving zich hiervoor leent.

Samenwerking en borging

In het kader van de jaarlijkse processtappen: de bijdrage op de woonvisie, de te maken prestatieafspraken en de evaluatie daarvan, vinden de volgende structurele overleggen plaats tussen de huurdersorganisatie, de gemeente en WSP.

Overleg:

- Huurdersorganisatie en Bestuur WSP (minimaal 1 x per 2 maanden).
- Bestuurlijk: wethouder Volkshuisvesting gemeente en directeur-bestuurder WSP (minimaal 1x per kwartaal).
- Ambtelijk: beleidsmedewerker Volkshuisvesting gemeente en manager Wonen WSP (minimaal 1x per 6 weken).

Monitoren, evalueren en bijstellen:

- April/Mei: monitor- en evaluatiemoment prestatieafspraken.
- September/Okttober: overleg over prestatieafspraken voor het jaar daaropvolgend.

Besluitvormingskaders WSP

De bijdrage op de woonvisie en de daaruit voortvloeiende prestatieafspraken worden gedaan onder voorbehoud van financiële continuïteit conform de ratio's vanuit de externe toezichthouder (Autoriteit woningcorporaties) van WSP en de beschikbaarheid van (geborgde) financiering conform de ratio's vanuit het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

De begroting van het beoogde jaar moet zijn vastgesteld door de bestuurder en zijn goedgekeurd door de Raad van Commissarissen van WSP.

Financiële kaders WSP

WSP is een financieel gezonde corporatie, die ook voldoende investeert. De basis van de begroting 2021 inclusief ratio's en diverse scenario's wordt met de huurdersorganisatie en de gemeente besproken.

Gezien onze huidige begroting met de reeds doorgerekende scenario's op het gebied van extra nieuwbouw en een gematigd huurbeleid is zeer aannemelijk dat deze prestatieafspraken de financiële continuïteit van WSP niet in gevaar brengen en de ratio's vanuit de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw worden gehaald. In het kader van duurzaamheid is de ambitie van een gemiddelde energie-index van 1,25 in 2020 reeds behaald. De verduurzamingsopgave voor CO₂-neutraal bezit in zijn totaliteit in 2050 is financieel (nog) niet haalbaar. De mogelijkheden tot haalbaarheid daarvan hangen in grote mate af van de (technologische) ontwikkelingen en daarmee gepaard gaande investeringen op dit gebied. Een ander punt van zorg vanuit de financiële kaders is de forse bouwkostenstijging en diverse belastingen die zijn opgelegd vanuit het rijk.

Borging gemeente Putten

Gemeente Putten heeft een generieke achtervangovereenkomst¹ met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor alle woningcorporaties die in Putten werkzaam zijn. Hierdoor kunnen woningcorporaties tegen gunstige tarieven geld lenen. De achtervangovereenkomst van de gemeente Putten met het WSW loopt tot 1 september 2023.

Disclaimer impact Covid-19

De prestatieafspraken 2021 worden gedaan onder voorbehoud van financiële continuïteit, waarbij de impact van de Covid-19 crisis nog niet kan worden overzien op dat gebied voor zowel WSP als de gemeente Putten. Deze impact kan leiden tot onzekerheid in de realisatie van de prestatieafspraken 2021.

¹ Op dit moment werkt VNG aan een voorstel voor het optimaliseren van de rol van gemeenten in de achtervang bij WSW. Dit kan al voor 1 september 2023 leiden tot wijzigingen in de achtervangovereenkomst die de gemeente met WSW heeft afgesloten, waarbij de borging wordt gecontinueerd.

Bijlagen

Opgave sociale huur 2019-2025

Volgens Woonvisie 2020-2025 bandbreedte benodigd aantal sociale huurwoningen	170 - 230
Gerealiseerd in 2019	0
Gerealiseerd in 2020	41
Nog te realiseren sociale huur tot 2025	129 - 189
Nog te realiseren sociale huur 2025 – 2030	50 - 75

Nieuwbouw met indicatieve aantallen tot 2025

	Goedkoop (tot eerste aftoppingsgrens)	Middelduur (tot liberaliseringsgrens)	Totaal	Doelgroep
In 2020 opgeleverd	20	21	41	diversen
Wallenbergstraat				
Appartementen	16	10	26	Starters/kleine huishoudens
Rimpeler				
Appartementen	14		14	Starters
Beneden/boven woningen	16		16	Starters
Egw (5,4m breed)		5	5	Gezinnen
Egw levensloopbestendig (5,7 m breed)		20	20	55+ en gezinnen.
Overig				
Bilderdijkstraat	24		24	Starters
De Schauwhof	12		12	Starters/ kleine huishoudens
Restant inclusief extra ruimte van 170 naar 230 woningen (reguliere en/of flexwoningen)	54	18	72	
Totaal	164	66	230	
%	71%	29%	100%	

Energie indexen WSP conform huidige methodiek

Energie index	2011	2019	2020	2021
<=0,6	0	1%	4%	8%
0,61-0,80	0	4%	4%	4%
0,81-1,20	10%	44%	46%	46%
1,21-1,40	11%	29%	26%	22%
1,41-1,80	38%	20%	20%	20%
1,81-2,10	21%	2%	0%	0%
2,11-2,40	15%	0%	0%	0%
2,41-2,70	3%	0%	0%	0%
>2,70	1%	0%	0%	0%

Noot: Per 1 januari 2021 vindt een stelselwijziging plaats ten behoeve van de energieprestaties van woningen (alle gebouwen). Deze stelselwijziging is bekend onder de naam NTA8800. Het doel is om te komen tot een stelsel voor een eenduidige en transparante bepalingmethode die bruikbaar is in het kader van de bouwregelgeving waarbij het ministerie van BZK diverse uitgangspunten heeft vastgesteld. Er komt één methodiek die van toepassing is op bestaande bouw, nieuwbouw, woningbouw en utiliteitsbouw. Nederland stapt hiermee af van de huidige Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) voor nieuwe gebouwen en de Energie-Index (EI) voor bestaande gebouwen. Derhalve is het voor WSP niet mogelijk om deze tabel aan te vullen met het jaar 2021. Zodra de stelselwijziging in de praktijk wordt doorgevoerd, geeft WSP een nieuwe prognose af voor de energieprestatie van haar woningen conform de nieuwe regelgeving.

Woningen van WSP voor verkoop bij mutatie

Geen woningen voor verkoop toegevoegd ten opzichte van 2020.

Pr Hendrikwg 37	Schoolstr 35	Schoolstr 89	Schoolstr 76
Pr Hendrikwg 43	Schoolstr 37	Schoolstr 91	Schoolstr 78
Pr Hendrikwg 51	Schoolstr 39	Schoolstr 93	Schoolstr 80
Pr Hendrikwg 53	Schoolstr 41	Schoolstr 97	Schoolstr 88
Pr Hendrikwg 55	Schoolstr 43	Schoolstr 20	Schoolstr 90
Pr Hendrikwg 63	Schoolstr 45	Schoolstr 36	Schoolstr 92
Pr Hendrikwg 65	Schoolstr 47	Schoolstr 40	Schoolstr 94
Pr Hendrikwg 67	Schoolstr 51	Schoolstr 44	Schoolstr 96
V Damstr 63	Schoolstr 53	Schoolstr 46	Schoolstr 98
Da Costastr 29	Schoolstr 57	Schoolstr 54	Schoolstr 102
Da Costastr 18	Schoolstr 59	Schoolstr 56	Schoolstr 104
Da Costastr 22	Schoolstr 63	Schoolstr 58	Schoolstr 106
Da Costastr 26	Schoolstr 65	Schoolstr 60	Pinnenburgerwg 61
Schoolstr 11	Schoolstr 69	Schoolstr 62	Pinnenburgerwg 65
Schoolstr 19	Schoolstr 71	Schoolstr 64	Pinnenburgerwg 67
Schoolstr 21	Schoolstr 75	Schoolstr 66	Pinnenburgerwg 71
Schoolstr 23	Schoolstr 79	Schoolstr 68	Lage Engweg 5
Schoolstr 31	Schoolstr 81	Schoolstr 72	
Schoolstr 33	Schoolstr 85	Schoolstr 74	

Geliberaliseerde woningen WSP

Geen wijzigingen ten opzichte van 2020.

Geliberaliseerde woningen (niet-DAEB)	
Spoorstr	4
Spoorstr	6
Havikstr	82
Aaltsengoed	52
Kievitln	10
Kievitln	32
Kievitln	54
Kievitln	76
Kievitln	98
Brinkstr	31-1
Brinkstr	31-2
Brinkstr	31-3
Brinkstr	31-4
Brinkstr	31-5
Brinkstr	31-6
Brinkstr	31-7
Brinkstr	31-8
Brinkstr	31-9
Brinkstr	31-10
Brinkstr	31-11
Brinkstr	31-12
Brinkstr	31-13
J Nyenhuissstr	9
J Nyenhuissstr	11
J Nyenhuissstr	17
J Nyenhuissstr	19
J Nyenhuissstr	25
J Nyenhuissstr	27
Wezengoed	26
Muntersgoed	2
Muntersgoed	20

Ondertekening


Datum: 10-12-20



Woningstichting Putten
M. Peek - Marlet (directeur-bestuurder)



Huurdersorganisatie Putten
T. Verbeek (voorzitter)



Gemeente Putten
E.T. 't Jong (wethouder volkshuisvesting)

