



Prestatieafspraken 2021-2025

Actualisatie voor 2023

Gemeente Putten, Woningstichting Putten en
Huurlersorganisatie Putten



Inhoud

Inleiding	3
Bijdrage voor 2023.....	4
1. Betaalbare en passende woningen voor de lokale behoefte.....	4
2. Zorgzame en inclusieve wijken.....	11
3. Een duurzaam thuis.....	15
4. Samenwerking en borging	19
Bijlagen:	21

Inleiding

Woningstichting Putten (WSP), huurdersorganisatie Putten en de Gemeente Putten hebben een gezamenlijke missie om goed en betaalbaar wonen in Putten te realiseren. Ieder vanuit haar eigen rol en verantwoordelijkheid. Woningstichting Putten is dé primaire partner van de gemeente Putten als het gaat om de ontwikkeling en realisatie van de sociale huurwoningen.

Als bijlage aan deze prestatieafspraken is een overzicht van de nieuwbouwprojecten met de daarbij horende indicatieve aantallen toegevoegd.

In maart 2022 verscheen de nationale Woon en- Bouwopgave. Dit werd opgevolgd door de volgende verschenen programma's: "Een thuis voor iedereen", "Betaalbaar wonen", "Leefbaarheid en veiligheid", "Verduurzaming gebouwde omgeving" en het programma "Wonen, ondersteuning en zorg ouderen". Al deze programma's raken de kerntaken van ons als gemeente, huurdersorganisatie en woningcorporatie. Door het vanuit de sector (Aedes) ondertekenen van de Nationale Prestatie Afspraken, VNG, Woonbond en het ministerie is de verhuurdersheffing van de baan. Daar tegenover staat wel een stevige verwachting dat corporaties bijdragen aan de volgende doelen: beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. Deze hebben daarmee ook effect op de lokale prestatieafspraken. De regionale woondeal vanuit de gemeentelijke overheden sluiten hier bij aan.

De prestatieafspraken 2021-2025 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 meerjarig bod uitbrengen in de vorm van een bijdrage op de woonvisie. Vervolgens worden vanuit deze bijdrage gezamenlijke meerjarige prestatieafspraken gemaakt en worden deze afspraken jaarlijks met alle betrokken partijen geëvalueerd.

In de prestatieafspraken 2021-2025 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:

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

Dit document geeft een actualisatie van de meerjarige prestatieafspraken voor het jaar 2023, waarbij de nationale prestatieafspraken en de nationale programma's van betekenis zijn. Het is in nauwe samenwerking tussen de drie partijen tot stand gekomen. 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 in de periode 2023-2030, energie-indexen, te verkopen sociale huurwoningen bij mutatie en het aantal geliberaliseerde woningen.

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

Bijdrage voor 2023

1. Betaalbare en passende woningen voor de lokale behoefte

Voldoende sociale huurwoningen		
Doel	Voorzien in voldoende passende woningen voor ieder huishouden op basis van de lokale woningbehoefte. Dit altijd gezien in regionale context.	
Beoogd Resultaat	We willen in de periode 2020-2030 <u>minimaal</u> 388 sociale huurwoningen toevoegen. Gemeente Putten hanteert als definitie voor sociale huurwoningen dat dit woningen betreffen, onder de liberalisatiegrens, waarvan duidelijk is dat deze woningen ook minimaal 25 jaar in deze categorie worden verhuurd.	
2023		
Bijdrage WSP	Inzet gemeente	Randvoorwaarden voor gemeente Putten en WSP
1. WSP zet in op toevoeging van sociale huurwoningen in gedifferentieerde buurten en wijken. Bij de planontwikkelingen wordt vanuit de gemeente ingezet op minimaal 30% sociale huurwoningen.	Bij de actualisatie van de Woonvisie zal ingezet worden op het toevoegen van sociale huurwoningen met name voor starters, kleine huishoudens en senioren. Basis hiervoor is naast het regionaal woningbehoefteonderzoek van KAW ook de nationale prestatieafspraken en bijhorende rapportages, zoals een thuis voor iedereen.	Voor een goed bod vanuit WSP op de Woonvisie 2024 moet de actualisatie voor 1 juli 2023 gereed zijn. WSP wil met de gemeente doorkijken naar de periode 2025 – 2030 (aantal sociale huurwoningen en mogelijke locaties). WSP hanteert hiervoor minimaal de <u>30%</u> norm t.b.v. duurzame afname sociale huurwoningen. WSP heeft daarover met de gemeente reguliere afstemming. Daarbij inzet op ontwikkeling en haalbaarheid.
2. Voor 2023 zal WSP in totaal 20 flexwoningen (versneld wonen) opleveren op de vastgestelde locatie aan de Bijsterenseweg in Putten. WSP zal van alle beschikbare mogelijkheden en middelen gebruik maken om snelheid in het project te houden. WSP is bereid om nogmaals, ongeveer, 20 flexwoningen te realiseren met als doel woningen, versneld, binnen één jaar toe te voegen.	Gemeente zorgt voor een (extra) kansrijke locatie waarbinnen één jaar dergelijke woningen geplaatst kunnen worden. Gemeente zal van alle beschikbare mogelijkheden en middelen gebruik maken om snelheid in het project te houden.	
3. Voor de periode tot 2025 zoeken we nog (inbreiding)locaties voor minimaal 54 woningen. WSP neemt het initiatief om daarover af	Gemeente levert een actieve bijdrage in het zoeken naar en vaststellen van (inbreiding)locaties en het snel	

<p>te stemmen met de gemeente en gezamenlijk de haalbaarheid te onderzoeken.</p>	<p>doorlopen van bestemmingsplan procedures. Bijzondere aandacht voor en voortzetting van de WSP-planvorming ten aanzien van gebiedslocatie Brinkstraat. WSP is ten aanzien van deze gebiedslocatie een vanzelfsprekende partner. In het 4^e kwartaal van 2023 vindt de raadsbehandeling plaats over de stedenbouwkundige invulling. De woonvisie is hierin leidend.</p>	
<p>4. WSP neemt in 2023 de volgende inbreidings- Locaties in ontwikkeling:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 24 sociale huurwoningen aan de Bilderdijkstraat. ➤ 10 sociale huurwoningen en 24 intramurale studio's voor ZNWV met 2 huiskamers project De Schauwhof. <p>Overige ontwikkeling, participatie WSP op inbreidingslocaties doorlopend in 2023:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Engweg 10, ongeveer 7 appartementen; -Als onderdeel van een bredere gebiedsvisie t.a.v. locatie Brinkstraat is WSP als partner meegenomen in de planontwikkeling en voortzetting van reeds opgezette planontwikkeling; -WSP heeft een overzicht en inventarisatie van de inbreidingslocaties, zogenaamde "postzegellocaties" rondom eigen vastgoed. 	<p>Het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de aangegeven projecten.</p>	<p>Voor 1 juni 2023 moet de verkenningsfase zijn afgerond en bekend zijn welke locaties hiervoor kansrijk zijn.</p>
<p>5. In 2023 participeert WSP in de uitbreidingslocatie(s) Halvinkhuizen en Sligro.</p> <p><u>Locatie Sligro:</u> Ontwikkeling WSP met ontwikkelaar Wilma Wonen. Intentie nieuwbouw van 180 – 240 woningen.</p>	<p>Gemeente zorgt dat binnen de (ontwikkel)projecten een afname van 30% aan sociale huurwoningen door WSP mogelijk is.</p>	

<p>Binnen dit project afname van 30% sociale huurwoningen door WSP. Het aantal sociale huurwoningen in dit project voor WSP zal minimaal 65 bedragen.</p> <p><u>Locatie Halvinkhuizen:</u> Ontwikkeling WSP in samenwerking met gemeente Putten. Intentie nieuwbouw van in totaal 1300 woningen, verdeelt over 4 fases binnen het project.</p> <p>Binnen dit project afname van 30% sociale huurwoningen door WSP. In de periode 2025 t/m 2030 is het plan en opzet om 550 woningen te ontwikkelen en te realiseren. Het aantal sociale huurwoningen binnen de gestelde periode 2025 t/m 2030 voor WSP zal minimaal 165 bedragen.</p>	<p>Gemeente borgt via nader op te stellen overeenkomsten, dat minimaal 30% sociale huurwoningen overeenkomstig PVE en kaders door WSP worden gerealiseerd.</p> <p>Gemeente borgt via op te stellen anterieure overeenkomsten, dat minimaal 30% sociale huurwoningen overeenkomstig PVE en kaders door WSP, worden gerealiseerd.</p>	
<p>6. WSP kijkt naast de uitbreiding van haar bezit met nieuwbouw ook naar uitbreiding van haar bezit door het overnemen van bestaand vastgoed.</p>	<p>Gemeente staat in principe altijd positief tegenover de aankoop van bestaand vastgoed door WSP.</p>	
<p>7. In beperkte hoeveelheid (in 2023 circa 2 á 3 woningen) verkoop van bestaand bezit, waardoor er aanbod van goedkopere koopwoningen komt, ten behoeve van middeninkomens. Indien er in 2023 door WSP een actief verkoopbeleid wordt opgesteld, zullen we de gemeente en de huurdersorganisatie tijdig hierbij betrekken.</p>	<p>Gemeente geeft advies op verkoopbeleid.</p>	<p>Bij verkoop wordt een zelfbewoningsplicht opgenomen. Verkoop gebeurt bij mutatie, zie hiervoor verkooplijst in bijgevoegde bijlage. Onderdeel van het beleid is een energieadvies op maat.</p>

<p>8. Bij nieuwbouw zoekt WSP naar manieren om bouwkosten laag te houden. Bijvoorbeeld door innovatieve bouw- methoden, zoals conceptueel/modulair bouwen.</p>	<p>Gemeente richt zich op grotere bouwstromen van minimaal 20 woningen. 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	We zorgen voor een passende woning voor ieder huishouden.	
Beoogd Resultaat	Voldoende betaalbare sociale huurwoningen voor de doelgroepen met een inkomen tot € 45.014 (prijspeil 2022).	
2023		
Bijdrage WSP	Inzet Gemeente	Randvoorwaarden voor Gemeente en WSP
1. Minimaal 70 % van het woningbezit heeft na harmonisatie een netto huur lager dan de tweede aftoppingsgrens (€ 678,66 per maand prijspeil 2022).	Gemeente stelt en streeft naar minimale tot geen kostenverhogende kaders, zodat dit geen nadelige gevolgen kan hebben voor prijsvorming in de aanvullende nieuwbouw.	
2. Uitgangspunt ten aanzien van het huurbeleid voor alle woningen van WSP is dat WSP daarbij de afspraken die landelijk zijn afgesproken tussen rijksoverheid, corporaties en de Woonbond volgt.		
3. Huurders met inkomens tot 120% van sociaal minimum en een huurprijs hoger dan €550(prijspeil 2020) krijgen in 2023 een eenmalige huurverlaging. Huurders die na 1 januari 2023 te maken hebben met inkomensterugval kunnen zelf een verzoek doen bij de corporatie indienen	In de herijkte woonvisie 2023 zal de behoefte aan sociale huurwoningen worden vastgelegd. Om te borgen dat er op lokaal niveau voldoende sociale huurwoningen zijn met een betaalbare huur voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum.	

<p>4. In het kader van betaalbaarheid doet WSP beroep op de gemeente om een acceptabele en concurrerende grondprijs te hanteren. Dit vraagt een extra inspanning om Nul-op-de-Meter (NOM)-woningen financieel haalbaar te maken.</p>	<p>Gemeente hanteert zelf een lagere grondprijs ten behoeve van sociale huurwoningen voor zover dat past binnen het bestaande wettelijk kader.</p> <p>De grondprijzen voor sociale woningbouw zijn vergelijkbaar met de prijzen in de aangrenzende gemeenten.</p>	
<p>5. WSP doet een beroep op bijstelling van de parkeernorm voor sociale huurwoningen die onder de aftoppingsgrens worden verhuurd.</p>	<p>Bij herziening van de parkeernota in 2023 zal worden gekeken of kan worden volstaan met een lagere parkeernorm.</p> <p>In de tussentijd is maatwerk mogelijk.</p>	

Focus Huurdersorganisatie: Betaalbaarheid

De Huurdersorganisatie geeft aan dat binnen de gemeente Putten sprake is van een tekort aan sociale huurwoningen, met name voor senioren, kleine huishoudens en starters. 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 inclusief geactualiseerde huisvestingsverordening..	
2023		
Bijdrage WSP	Inzet gemeente	Randvoorwaarden voor Gemeente en WSP
1. Passend toewijzen; minimaal 95% van de woningzoekenden met recht op huurtoeslag krijgt een woning toegewezen die betaalbaar is (onder de aftoppingsgrens).		Verwerken in de herziening huisvestingsverordening. Monitoren van slagingskansen van verschillende inkomensgroepen.

<p>2.WSP wil de slaagkansen van starters vergroten. De pilot starters wordt in 2023 geëvalueerd. De inzet van WSP is het bevorderen van woonkansen voor starters.</p>	<p>De resultaten van de pilot worden in de actualisatie van "herziening huisvestingsverordening" meegenomen.</p>	<p>Loting blijft onderdeel van de huisvestingverordening. De resultaten van de pilot moeten in het 1^e kwartaal (uiterlijk 1 april) van 2023 bekend zijn, zodat deze tijdig kunnen worden meegenomen in de actuele "herziening huisvestingsverordening".</p>
<p>3.WSP wil de huisvestingsverordening evalueren, zodat de actieve doorstroming vanuit sociale huurwoningen in Putten niet meer wordt belemmerd. WSP en gemeente spreken af dat de vrije toewijzingsruimte van 15% benut kan worden o.a. voor de actieve doorstroming van senioren met een hoger inkomen en/of vermogen.</p>	<p>De gemeente herijkt in 2023 de huisvestingsverordening en betreft tijdig WSP hierin. WSP en gemeente spreken af dat de vrije toewijzingsruimte van 15% benut kan worden o.a. voor de actieve doorstroming van senioren met een hoger inkomen en/of vermogen.</p>	
<p>4. WSP zorgt in tweede kwartaal 2023 voor een rapportage over de woonruimte-verdeling Noord Veluwe 2022.</p>		
<p>5. Aan taakstelling voor statushouders 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.</p>	<p>Intensieve en langdurige begeleiding (minimaal 1 jaar) van statushouders bij het betrekken van hun woning en het integreren in Putten. Inzet gericht op gezinnen om te kunnen voldoen aan taakstelling.</p>	<p>Regels passend toewijzen van toepassing.</p>

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.	
2023		
Bijdrage WSP	Inzet Gemeente	Randvoorwaarden voor Gemeente en WSP
1. De lotingmodule gebruiken voor maximaal 20% van het woningaanbod. Doel is dat starters met weinig inschrijftijd toch een reële kans op een woning maken.	Bewoners op de loting-module wijzen in haar communicatie.	Passend binnen de huisvestingsverordening.

2. WSP voert sinds 2022 gedurende 2 jaar de pilot “voorrangsregeling verhuiscoach Noord-Veluwe”, voor bevordering doorstroming van senioren uit. WSP verzorgt de monitoring van de resultaten.		WSP en gemeente werken hierin samen.
3. WSP voert sinds 2022 gedurende 2 jaar de pilot woonkansen jongeren (leeftijd 23-35 jaar) uit en verzamelt gegevens voor monitoring.	Gemeente monitort samen met WSP de resultaten van de pilot.	WSP en gemeente werken hierin samen.

Flexwonen		
Doel	Op korte termijn het woningaanbod vergroten, bij voorkeur met woningen welke op een permanente locatie worden gerealiseerd. Omdat realisatie op tijdelijke locaties versneld mogelijk is, kijken we op korte termijn ook naar deze locaties. De reden van deze versnelling is dat veel woningzoekenden vanuit een brede doelgroep op korte termijn een tijdelijke woning zoeken.	
Beoogd Resultaat	We vergroten de woningvoorraad door het toevoegen van een flexibele schil, door middel van één of meerdere locaties voor flexwonen. Door te voorzien in flexwoningen worden woningen binnen een korte termijn gerealiseerd.	
2023		
Bijdrage WSP	Inzet gemeente	Randvoorwaarden voor Gemeente en WSP
1. WSP breidt in 2023 haar woningvoorraad uit met 20 flexwoningen op de daarvoor door de gemeente vastgestelde locatie.	<p>De gemeente zet zich actief in om ook elders in de Gemeente Putten te voorzien in locaties voor flexwonen.</p> <p>De gemeente stelt de grond beschikbaar en spant zich in om flexwonen per locatie voor 15 jaar planologisch mogelijk te maken. Gemeente stelt samen met WSP de nadere kaders op voor doelgroep toewijzing en intensief beheer.</p> <p>Gemeente geeft minimaal 3 jaar, voorafgaand aan verplaatsing, waar de woningen na de periode van 15 jaar geplaatst kunnen worden.</p> <p>Hanteren van de versnelde procedure ten aanzien van verlenen onherroepelijke omgevingsvergunning wat een spoedige realisatie van het project tot gevolg heeft.</p>	<p>WSP is verantwoordelijk voor de realisatie en exploitatie en (sociaal) beheer. Randvoorwaarde voor WSP voor dit project is dat er vervolglocaties vanuit de gemeente worden vastgesteld. De te realiseren woningen betreffen kwalitatief duurzame woningen zodat een langdurige exploitatietermijn gehanteerd kan worden om de investering te waarborgen.</p> <p>Vaststelling gebruikersovereenkomst tussen gemeente en WSP in 2022.</p> <p>Middels het toepassen van de Crisis en Herstelwet het verkorten van (mogelijke) bezwaarprocedures.</p>

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.	
2023		
Bijdrage WSP	Inzet gemeente	Randvoorwaarden voor Gemeente en WSP
<p>1. WSP is vanaf het begin betrokken bij de ontwikkeling van de gemeentelijke woonzorgvisie.</p> <p>Inzet van WSP is o.a. dat er in meer gebieden, in Putten, sociale voorzieningen worden getroffen, zodat senioren ook langer thuis kunnen blijven wonen.</p>	De gemeente ontwikkelt in 2023 een woonzorgvisie.	
<p>2. Voor WSP is ook een rol weggelegd bij de bewustwording. WSP denkt daarom mee en helpt waar mogelijk om mensen te stimuleren om de overweging te maken om voor een daartoe geschikte seniorenwoning te kiezen. Dit bevordert tevens de doorstroming in het woningaanbod. In andere situaties zal de bestaande woning tijdig (vroegtijdig) aan de levensomstandigheden moeten worden te passen.</p>		<p>Bij de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten een acceptabel percentage seniorenwoningen opnemen. Uitgangspunt is een diversiteit aan sociale huurwoningen welke een afspiegeling zijn van de bevolkingssamenstelling in Putten.</p>
<p>3. WSP kijkt op verzoek van gemeente naar de mogelijkheden voor het realiseren van een maatwerkwoning.</p>	<p>Gemeente schept voorwaarden voor WSP om binnen de mogelijkheden, in overleg, 2 maatwerkwoningen in Putten te realiseren.</p>	<p>Passend binnen kaders woningwet.</p>

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	De gemeente gaat uit van 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.	
2023		
Bijdrage WSP	Inzet Gemeente	Randvoorwaarden voor Gemeente en WSP
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. Het gaat hier vooral om "zorgmijders" Zij onderhoudt daartoe contacten met gemeente, politie en diverse maatschappelijke organisaties. De lijnen zijn daarbij kort en krachtig.	Gemeente zet in op haar verbindende en signalerende rol. Gemeente coördineert het SVO (sociaal Vangnet Overleg).	Nauwe samenwerking tussen gemeente, Stimenz, Welzijn Putten en WSP.
2. Op verzoek van gemeente zal WSP bekijken of een woning in het kader van "Kansrijk Wonen" beschikbaar en te leveren is.	Tijdige indienen verzoek aan WSP voor "Kansrijk Wonen". In samenspraak beoordelen.	Binnen de mogelijkheden en middelen van zowel gemeente als WSP.
3. Bij huurachterstanden grijpt WSP snel in door persoonlijk contact. WSP werkt hierin nauw samen met gemeente. Er is een convenant vroeg-signalering gesloten wat jaarlijks wordt geëvalueerd. Mochten er onverhoopt geen huisbezoeken binnen een maand kunnen worden uitgevoerd door de gemeente, door een te groot aanbod van huishoudens die in de problemen zijn gekomen, dan wil WSP maatwerk leveren door zelf tijdelijk huisbezoeken over te nemen, zodat huurders niet verder in de problemen komen.	Procesafspraken worden met elkaar nageleefd. Gemeente voorkomt dat korting op uitkeringen leidt tot hogere huurachterstanden en mogelijke ontruiming. Vanwege de energiearmoede monitort de Gemeente of huurders van WSP een huisbezoek hebben gehad.	Goede samenwerking tussen alle partijen. Vanwege de energiearmoede vind WSP het belangrijk om zicht te houden of huurders met een huurachterstand ook een huisbezoek hebben gehad en of er zaken zijn geregeld. Maandelijks wordt deze informatie gedeeld door de Gemeente met WSP
4. Op verzoek en op aangeven van gemeente, zal WSP waar nodig verwijzen naar het Duurzaamheidsloket.	Gemeente kijkt samen met WSP hoe bewoners meer pro-actief benaderd kunnen worden.	Vanwege de energiearmoede vindt WSP het belangrijk om zicht te houden of huurders met een huurachterstand ook een

WSP zal nieuwe bewoners pro-actief benaderen in de mogelijkheden tot energiebesparing. Hiervoor kan WSP op verzoek een energiecoach inzetten.		huisbezoek hebben gehad en/ of er zaken zijn geregeld. Maandelijks wordt deze informatie gedeeld door de Gemeente met WSP
5. WSP ondersteunt het project buurtbemiddeling van de gemeente. WSP betaalt 25% van de kosten van dit project.	Gemeente zet buurtbemiddeling weer goed op de kaart, coördineert het project en draagt 75% van de kosten. Buurtbemiddeling is voor de gemeente de eerste stap in het beleid ten aanzien van aanpak woonoverlast. Buurtbemiddeling kan ook helpen bij een 'zachte landing' in de wijk bij bijvoorbeeld vluchtelingen.	Nauwe samenwerking met de coördinator van de gemeente.
6. In 2023 is WSP bereid om op verzoek van gemeente een inspiratiewoning, mits beschikbaar en financieel mogelijk, met mogelijkheden t.a.v. aanpassingen ten behoeve van het langer zelfstandig wonen en duurzaamheidsvoorzieningen zichtbaar te maken.	In overleg met WSP in 2023 beoordelen of een inspiratiewoning van toegevoegde waarde kan zijn. Op basis van gemeentelijk voornemen bekijkt gemeente tevens in hoeverre tegemoetkoming in kosten b.v. deelhuurderving mogelijk is.	Het stellen van randvoorwaarden met betrekking tot gemeentekosten.

Leefbare woonomgeving		
Doel	Duurzame kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. Hierbij willen we inzetten op het realiseren en behouden van een goede fysieke leefbaarheid in alle delen van de gemeente.	
Beoogd Resultaat	Bewoners van de wijken in Putten zijn 'mede-eigenaar' van hun omgeving, en vertonen intensievere betrokkenheid daarbij.	
2023		
Bijdrage WSP	Inzet gemeente	Randvoorwaarden voor Gemeente en WSP
1. WSP zorgt voor goed onderhoud van gemeenschappelijke tuinen waar zij eigenaar van is (dus geen openbaar groen).	Gemeente investeert daarbij in de openbare ruimte t.b.v. leefbaarheid.	Tuinonderhoud waarvoor geen servicekosten in rekening wordt gebracht.
2. Het uitgangspunt voor de buitenruimte is meer groen en minder steen vanwege klimaatadaptatie. WSP zal bewoners hierin actief stimuleren. Bij nieuwbouw zal WSP de mogelijkheden en haalbaarheid per project beoordelen.	Gemeente verzorgt bijdrage ten tijde van planvorming/ontwikkeling. Bij nieuwbouw bekijkt gemeente samen met WSP de mogelijkheden voor vergroening.	

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.

3. Een duurzaam thuis

Duurzaamheid in bestaande voorraad		
Doel	Duurzaamheid en energiezuinigheid bestaande huurwoningen vergroten in overeenstemming met landelijke afspraken en ambities. We streven hierbij naar het toepassen van duurzame materialen met als doel verhogen van het wooncomfort en verlagen van energielasten.	
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. Hiermee sorteren we voor op de ambitie dat voor 2050 alle woningen van WSP CO2 neutraal zijn. Met en door gemeente wordt tevens ingestoken op energiebesparing, bestrijding wateroverlast/droogte en biodiversiteit.	
2023		
Bijdrage WSP	Inzet gemeente	Randvoorwaarden voor Gemeente en WSP
<p>1. WSP spant zich in om de duurzaamheid en energiezuinigheid van haar woningen te vergroten. In 2023 worden bij 60 woningen aan de van Goltsteinstraat, van Oldenbarneveltstraat en bij 27 woningen aan de Haentjensstraat, Ds. Hollandstraat, A. van Loenenstraat, Ds. Ruysstraat en Heinestraat van dak-, gevel-, en vloerisolatie voorzien.</p> <p>De huidige gemiddelde EP2 (energieprestatie indicator 2 primair fossiel gebruik) bij complex 320 gaat van 175 [kWh/m2] naar gemiddeld 160 [kWh/m2] en bij complex 350 van 192 [kWh/m2] naar gemiddeld 167 [kWh/m2].</p> <p>Op dit moment (stand 31-12-2021) is de gemiddelde EP2 EMG forf van alle woningen van WSP 166 [kWh/m2]. Dat is binnen de marges van label B (160,01-190 [kWh/m2]). Eind 2023 is de verwachte EP2 EMG forf ca. 162,5 [kWh/m2].</p>	<p>Meedenken met WSP over inzet van extra investeringen en innovatieve oplossingen.</p> <p>Volgen van innovaties op het gebied van duurzaamheid en daarin meedenken met WSP.</p> <p>Gemeente voert de regie en zet zich in op de ontwikkeling van duurzame energievoorziening in Putten. De gemeente start hiertoe de discussie over alternatieve warmtevoorzieningen en mogelijkheden om woningen te verduurzamen en op termijn van het aardgas af te brengen.</p>	<p>De investering vindt plaats zonder individuele huurverhoging. Passend binnen onderhoudsbegroting WSP.</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</p>		<p>Wijkgerichte plan van aanpak-overeenstemming gemeente WSP</p>

<p>hoogte van investering in relatie tot het huurniveau.</p> <p>WSP is betrokken bij de gemeente in het proces van de ontwikkeling van de Transitievisie Warmte.</p>		
<p>3. Aansluitend op de Transitievisie Warmte van de gemeente wil WSP haar duurzaamheidsbeleid vanaf 2023 actualiseren. Daarbij is haar ambitie om in 2050 een CO2 neutrale woningvoorraad te hebben.</p> <p>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>Gemeente voert de regie en zet zich samen met WSP in om nieuwe duurzame warmte- en energie voorzieningen te realiseren. Inzet op de ontwikkeling van nieuwe duurzame Energiebronnen.</p> <p>Gemeente spant zich in dat WSP (een deel van) haar woningen hierop kan aansluiten.</p>	<p>Beschikbaarheid financiering door WSP (WSW borging). Passend binnen het investeringsstatuut van WSP.</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>Actualiseren en herijken van de Transitievisie Warmte.</p> <p>Gemeente gaat daarin verschillende wijkgerichte aanpakken (WUP's) verwerken. Bij elke WUP is WSP betrokken om raakvlakken te beoordelen en samen hierin op te trekken.</p>	<p>Passend binnen Transitievisie Warmte gemeente Putten.</p>
<p>5. In het kader van de <u>Nationale Prestatieafspraken</u> voor de volkshuisvesting zijn tevens afspraken gemaakt ten aanzien van versnelde verduurzaming.</p> <p>Vanuit de Nationale Prestatie-Eisen (juli'22) is rekening gehouden om bestaand bezit, waar van toepassing en mogelijk, stapsgewijs te isoleren en te voorzien van een warmtepomp- ter vervanging van de bestaande CV- ketel. Per wijk/ complex dienen de plannen nader te worden uitgewerkt.</p>	<p>Transitievisie warmte sluit hierop aan.</p>	<p>Wijkgerichte plan van aanpak. Overeenstemming tussen gemeente WSP in 2023.</p>
<p>6. Om de doelstelling van een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050 te realiseren zijn de volgende afspraken gemaakt:</p> <p>Geen E, F en G- labels meer in 2028. Het is aan WSP zelf om te bepalen tot welk niveau de woningen met de betreffende labels worden verduurzaamd. Dit zal in</p>	<p>Transitievisie warmte sluit hierop aan.</p> <p>Gemeente en WSP bespreken en houden elkaar op de hoogte van de te nemen maatregelen, met name voor die woningen</p>	

<p>principe label D zijn. De E, F en G- labels bevinden zich vooral in de woningen welke onderdeel zijn van de verkoopvijver. Per complex, woningtype wordt voorafgaand een plan van aanpak voorbereid. Hiertoe wordt ook inzichtelijk gemaakt welke energie-labels de woningen hebben en op welk niveau ze worden gebracht. De woningen worden hiermee toekomst-gereed geïsoleerd. In de MJOB is voor desbetreffende woningen rekening gehouden met het aanbrengen van (extra) isolerende maatregelen.</p> <p>Vervanging Cv- ketel door hybride warmtepomp.</p>	<p>welke in het bezit zijn van een E, F of G label.</p>	
<p>7. Vanaf 2026 is het verplicht om een hybride warmtepomp of een ander duurzaam alternatief te plaatsen, wanneer de cv- ketel moet worden vervangen.</p> <p>In de MJOB is voor desbetreffende woningen rekening gehouden met het vervangen van de bestaande Cv- ketel voor een hybride warmtepomp.</p>	<p>Transitievisie warmte sluit hierop aan.</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	Alle nieuwbouw wordt daar waar mogelijk in Nul Op de Meter uitgevoerd om voor te sorteren op een bezit dat in 2050 CO2 neutraal zal zijn. WSP betreft de gemeente bij haar afwegingen. WSP zet waar mogelijk in op subsidiemogelijkheid bij Nul Op de Meter woningen.	
Beoogd Resultaat	Een EP2 EMG forf waarde die lager is dan 0 behorend bij de criteria van toepassing op nieuwbouw.	
2023		
Bijdrage WSP	Inzet gemeente	Randvoorwaarden voor Gemeente en WSP
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.	Meedenken in mogelijkheden om dit te realiseren. Bijvoorbeeld door te adviseren en indien hier mogelijkheden toe zijn financieel te	Mits passend binnen investeringsstatuut van WSP.

	ondersteunen in de proceskosten voor het uitvoeren van adviezen en onderzoeken.	
2. Bij de ontwikkeling van nieuwbouwplannen en de toepassingen worden de uitgangspunten duurzaamheidsbeleid in acht genomen (duurzame materialen, circulariteit etc.)		Uitgangspunt vanaf de planvorming is een goede samenhang tussen ruimtelijke kwaliteit en financiële en technische haalbaarheid van verduurzaming.
3. 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.	Gemeente zet in op advies/voorlichtingsrol, ook voor de huurmarkt. De inzet door het faciliteren van het Duurzaamheidsloket.	
4. WSP onderzoekt mogelijkheden bij toekomstige ontwikkelingen om circulair te slopen en te bouwen en onderzoekt hierbij ook de mogelijkheden om in CLT (Cross Laminated Timber, vorm van innovatieve houtbouw) te gaan bouwen.	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.	Mits passend binnen investeringsstatuut van WSP.
	De gemeente zoekt samen met WSP naar innovatieve oplossingen om duurzame energiesystemen te faciliteren.	

4. Samenwerking en borging

Doel: We spannen ons gezamenlijk maximaal in om op een constructieve manier samen te werken om te komen tot de realisatie van de prestatieafspraken.

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 Wonen gemeente en directeur-bestuurder WSP (minimaal 3x per jaar in april, september en december).
- Ambtelijk: beleidsmedewerker Volkshuisvesting gemeente en manager Wonen WSP
Spreken elkaar maandelijks bij, monitoren, evaluatie en bijstellen en indien nodig vaker.

Monitoren, evalueren en bijstellen:

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

Besluitvormingskaders WSP en Gemeente

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. Daarnaast moet het begrotingstechnisch passen in de meerjarenbegroting van de Gemeente Putten.

Financiële kaders WSP

WSP is een financieel gezonde corporatie die ook voldoende investeert. Zij zet haar investeringscapaciteit primair in om de volkshuisvestelijke opgave in Putten te realiseren. Blijkt hierna investeringscapaciteit onbenut, dan kijkt WSP of zij haar capaciteit kan inzetten voor de Volkshuisvestelijke opgave elders.

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 rentestijgingen.

Borging gemeente Putten

Gemeente Putten heeft een generieke achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Hierdoor kunnen woningcorporaties tegen gunstige tarieven geld lenen.

De achtervangovereenkomst van de gemeente Putten met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw loopt tot 1 september 2023.

Financiële kaders en disclaimer

De voorgenomen activiteiten zoals in deze prestatieafspraken opgenomen, passen binnen de financiële kaders van WSP. Verder vooruitkijkend zien we dat de bouwkosten stijgen, de inflatie toeneemt en de rente stijgt. De mogelijkheden tot haalbaarheid en de daaraan gekoppelde investeringen zijn daar uiteindelijk afhankelijk van. Het investeringsstatuur van WSP is daarbij leidend.

Bijlagen:

Opgave sociale huur 2019-2025

Volgens Woonvisie 2020-2025 minimaal benodigd aantal sociale huurwoningen	170
Gerealiseerd in 2019	0
Gerealiseerd in 2020	40
Gerealiseerd in 2021	69
Gerealiseerd in 2022 (waarvan 7 in december 2022)	12
Gestelde doel voor de periode tot 2025	230
Nog minimaal te realiseren sociale huur voor realisatie doel tot 2025	54

Nieuwbouw met indicatieve aantallen tot 2025

	Goedkoop (tot eerste aftoppingsgrens)	Middelduur (tot liberalisatiegrens)	Totaal	Doelgroep
In 2020 en 2021 opgeleverd:	66	44	110	Diversen
In 2022 opgeleverd:				
Project Rimpeler				
Egw (5,4m breed)		5	5	Gezinnen
In uitvoering:				
Project Rimpeler:				
Egw levensloopbestendig (5,7 m breed)		7	7	55+ (max 1-2 persoonshuishoudens)
In ontwikkeling genomen met ontwikkelbesluit (verwachte oplevering 2024)				
Overig				
De Schauwhof	10		10	Starters/ kleine huishoudens
Flexwoningen	20		20	Spoedzoekers

In ontwikkeling genomen: bouwteamovereenkomst (verwachte oplevering 2024)				
Bilderdijkstraat (bouwteamovereenkomst)	24		24	Starters/ kleine huishoudens
Restant naar 230 woningen	44	10	54	
Totaal	164	66	230	
%	71%	29%	100%	

Bijgewerkt verkooplijst stand 12-10-2022

Jaar	Straat	Huurder / vrije verkoop
2022	Schoolstraat 47	vrije verkoop
2022	Pr. Hendrikweg 51	vrije verkoop
2021	Schoolstraat 44	vrije verkoop
2021	Lage Engweg 5	vrije verkoop

Woningen van WSP voor verkoop bij mutatie

Da Costastraat	18	Schoolstraat	36	Schoolstraat	74
Da Costastraat	22	Schoolstraat	37	Schoolstraat	75
Da Costastraat	26	Schoolstraat	39	Schoolstraat	92
Da Costastraat	29	Schoolstraat	40	Schoolstraat	93
Pinnenburgerweg	61	Schoolstraat	41	Schoolstraat	94
Pinnenburgerweg	65	Schoolstraat	46	Schoolstraat	96
Pinnenburgerweg	67	Schoolstraat	51	Schoolstraat	98
Pinnenburgerweg	71	Schoolstraat	53	Schoolstraat	43
Pr Hendrikweg	37	Schoolstraat	54	Schoolstraat	45
Pr Hendrikweg	43	Schoolstraat	56		
		Schoolstraat	57	Schoolstraat	76
Pr Hendrikweg	53	Schoolstraat	58	Schoolstraat	78
Pr Hendrikweg	55	Schoolstraat	59	Schoolstraat	79
Pr Hendrikweg	67	Schoolstraat	60	Schoolstraat	80
V Damstraat	63	Schoolstraat	62	Schoolstraat	81
Schoolstraat	11	Schoolstraat	63	Schoolstraat	85
Schoolstraat	19	Schoolstraat	64	Schoolstraat	88
Schoolstraat	20	Schoolstraat	65	Schoolstraat	89
Schoolstraat	21	Schoolstraat	66	Schoolstraat	90
Schoolstraat	23	Schoolstraat	68	Schoolstraat	91
Schoolstraat	31	Schoolstraat	69	Schoolstraat	102
Schoolstraat	33	Schoolstraat	71	Schoolstraat	104
Schoolstraat	35	Schoolstraat	72	Schoolstraat	106

Geliberaliseerde woningen WSP

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 Nyenhuisstr	9
J Nyenhuisstr	11
J Nyenhuisstr	17
J Nyenhuisstr	19
J Nyenhuisstr	25
J Nyenhuisstr	27
Wezengoed	26
Muntersgoed	2
Muntersgoed	20

Ondertekening

Datum: december 2022

Woningstichting Putten

.....

G. van der Ent
(directeur–bestuurder)



Huurdersorganisatie Putten

.....

A. Huizing
(bestuurslid)



Gemeente Putten

.....

B. Cornelissen
(wethouder volkshuisvesting/wonen)

