

Prestatieafspraken 2021-2025

Actualisatie voor 2024

Gemeente Putten

Woningstichting Putten

Huurdersorganisatie Putten



INHOUDSOPGAVE

0. INLEIDING	1
1. BESCHIKBAARHEID: een passende woningvoorraad	2
2. BESCHIKBAARHEID: een eerlijke verdeling	8
3. BETAALBAAR WONEN	11
4. DUURZAAM WONEN	13
5. LEEFBARE WIJKEN	16
6. SAMENWERKEN EN BORGING	18
ONDERTEKENING	20
BIJLAGE I	21
BIJLAGE II	22
BIJLAGE III	23

O INLEIDING

De prestatieafspraken zijn wederkerige afspraken tussen Gemeente, WSP en Huurdersorganisatie. De totstandkoming van de prestatieafspraken is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van Gemeente, Huurdersorganisatie en WSP. De drie partijen hebben een evenredig aandeel in de realisatie van de afspraken. Penvoerders: WSP en gemeente. De belangrijkste onderleggers voor de Prestatieafspraken zijn:

- Woonvisie Putten 2020-2025 - Werken aan het Puttens palet;
- de lopende prestatieafspraken;
- het bod op de woonvisie vanuit WSP;
- Woondeal regio Noord-Veluwe
- de nationale prestatieafspraken
- Koersplan 1+1=3

In 2022 zijn de nationale programma's uitgerold en de Nationale Prestatieafspraken gemaakt. Deze vormen een belangrijke basis voor onze gezamenlijke opgave. Om die reden hebben we de vijf onderdelen van de Nationale Prestatieafspraken ook gebruikt om deze Prestatieafspraken op te stellen.

De ambities uit de huidige Woonvisie zijn grotendeels nog actueel, maar vragen om herijking. Daar is in 2023 mee gestart en krijgt de vorm van een Programma Wonen. Besluitvorming hierover zal in de eerste helft van 2024 plaatsvinden. Met deze herijking is voor zover mogelijk bij het opstellen van deze Prestatieafspraken al rekening gehouden.

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 2024-2030, 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.



Doelstelling

We willen nu en in de toekomst voldoende passende woningen beschikbaar hebben voor de primaire doelgroep voor sociale huurwoningen. Gezamenlijk zetten partijen in op toevoeging van sociale huurwoningen in gedifferentieerde buurten en wijken. In de periode tot 2030 worden 390 sociale huurwoningen toegevoegd, conform Woondeal.

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.

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Programma Wonen	1.1	Resultaat: De gemeente stelt het Programma Wonen vast waarin voorwaarden t.a.v. ruimtelijke voorwaarden van sociale huurwoningen uit Bijlage II zijn opgenomen.	1-07-2024
		Gemeente: <ul style="list-style-type: none"> In 2023 is de gemeente gestart met de herijking van de Woonvisie 2020-2025. De gemeente stelt een Programma Wonen vast in de eerste helft van 2024, de Woonvisie wordt hier onderdeel van. Bij de actualisatie van de Woonvisie wordt ingezet op het toevoegen van sociale huurwoningen specifiek voor kleine huishoudens en senioren. Basis hiervoor is naast het regionaal woningbehoefteonderzoek van KAW ook de nationale prestatieafspraken en bijhorende programma's, zoals een 'Thuis voor iedereen'. Borgt in het Programma Wonen de kwantitatieve en kwalitatieve voorwaarden uit het Bijlage II (Ruimtelijke voorwaarden Sociale Woningbouw). Gemeente nodigt huurdersorganisatie uit om input te leveren op het Programma Wonen. WSP: <ul style="list-style-type: none"> WSP heeft in Bijlage II de Ruimtelijke voorwaarden Sociale Woningbouw gedefinieerd als uitgangspunt voor haar toe te voegen nieuwbouw. HO: <ul style="list-style-type: none"> Levert input op het Programma Wonen. 	

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Anterieure- en Samenwerkings-overeenkomsten	1.2	Resultaat Vanaf 1-1-2024 neemt de Gemeente in Anterieure of Samenwerkingsovereenkomsten met marktpartijen, afspraken op over programma, bestemming en markconformiteit.	1-1-2024
		Gemeente: <ul style="list-style-type: none"> • Neemt op in de anterieure overeenkomsten en Samenwerkingsovereenkomsten voor de te realiseren Sociale Huurwoningen; <ul style="list-style-type: none"> ○ bestemming sociale huur (25 jaar); ○ (Ruimtelijke) voorwaarden Sociale woningbouw WSP (zie bijlage I); ○ marktconforme stichtingskosten, bij afwijkingen meer dan 5% op geraamde stichtingskosten van WSP is toetsing door kostendeskundige mogelijk. WSP: <ul style="list-style-type: none"> • Levert het PVE ten aanzien van de basiskwaliteit aan, uiterlijk Q2. 	

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Woondeal monitoring	1.3	Resultaat: In 2024 spannen Gemeente en WSP zich in t.b.v. de realisatie van de Woondeal in 2030 en monitoren dit 4 keer per jaar in het BO.	1-1-2024
		Gemeente en WSP: <ul style="list-style-type: none"> • Stellen gezamenlijk de te realiseren aantallen per jaar vast en monitoren middels de gezamenlijke projecten-monitor (zie bijlage X). • Nemen de monitoring van de Woondeal als vast agendapunt op in het Bestuurlijk Overleg. • Gemeente en WSP vormen gezamenlijk de Taskforce Versnelling Woningbouw Putten die de voortgang en realisatie van projecten bijhoudt. • Als er sprake is van blokkerende redenen die buiten de invloedssfeer van gemeente en WSP liggen schalen partijen op richting Provincie of Rijk. 	

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Woondeal – minimum aandeel sociale huur bij nieuwbouw	1.4	Resultaat Vanaf 2024 wordt ingezet op minimaal 30% sociale huurwoningen bij alle planontwikkeling. WSP is voor de ontwikkeling en/of afname hiervan de voorkeurspartner.	Q1 2024
		Gemeente: <ul style="list-style-type: none"> • Bewaakt het aandeel, 30% sociale huur, in zo mogelijk alle planontwikkeling in de gemeente Putten. • Bewaakt bij alle sociale huur planontwikkelingen dat WSP als voorkeurspartner daadwerkelijk als eerste partij aangeboden krijgt de woningen af te nemen. Conform Ruimtelijke voorwaarden sociale Woningbouw WSP (Zie Bijlage II). • Onderbouwt aan WSP als van deze afspraak afgeweken wordt en geeft aan waar dat aantal gecompenseerd wordt middels de Taskforce Wonen. 	

1 BESCHIKBAARHEID: EEN PASSENDE WONINGVOORRAAD

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
	1.4	<ul style="list-style-type: none"> Bij de actualisatie van het vereveningsfonds in 2024, onderzoekt de gemeente naar mogelijkheden om het fonds ook in te zetten voor corporatiewoningen. <p>WSP:</p> <ul style="list-style-type: none"> Zet in op toevoeging van sociale huurwoningen in gedifferentieerde buurten. Is bereid om bij bouwprojecten van minder dan 20 woningen sociale huur te bouwen. Passend binnen de wensportefeuille van WSP. 	

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Woondeal – nieuwe ontwikkellocaties	1.5	<p>Resultaat: In 2024 hebben we gezamenlijk concrete oplossingen gevonden voor de toevoeging van 93 sociale huurwoningen om de afspraken vanuit de Woondeal tot 2030 te kunnen realiseren.</p>	Q2 2024
		<p>WSP en Gemeente:</p> <ul style="list-style-type: none"> Vormen in Q1 een Taskforce Versnelling Woningbouw Putten om de mogelijkheden voor versnelling, verdichting e/o extra ontwikkellocaties te verkennen en komen uiterlijk eind Q2 met een voorstel in het BO Wonen. Indien de extra ontwikkellocaties geen mogelijkheden bieden voor woningbouw, onderzoeken WSP en gemeente de mogelijkheden tot inbreiding in de huidige voorraad van WSP. Indien nodig besluiten de Gemeente en WSP, mede op basis van de uitkomsten van afspraak 1, tot het verhogen van het aandeel sociale huur op de ontwikkellocaties waar gemeente of WSP eigenaar van zijn. 	

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Woondeal – Versneld Wonen 1	1.6	<p>Resultaat: Realisatie 20 woningen middels ‘Versneld wonen’ aan de Bijsterenseweg.</p>	doorlopend
		<p>Gemeente en WSP:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bezien op welke wijze het in voorbereiding zijnde plan aan de Bijsterenseweg voor 20 woningen middels ‘Versneld Wonen’ zo snel mogelijk gerealiseerd kan worden, met dien verstande dat er een koppeling is met de pilot starters en doorstroming. Informereren de omgeving van de Bijsterenseweg over de optimalisatie van het product en de wijziging van de doelgroep. WSP dient uiterlijk januari 2024 de omgevingsvergunning in, waarna de gemeente voortvarend de aanvraag afhandelt. <p>Gemeente:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gemeente geeft uiterlijk 3 jaar, voorafgaand aan verplaatsing, aan waar de woningen na de periode van 15 jaar geplaatst kunnen worden. 	

1 BESCHIKBAARHEID: EEN PASSENDE WONINGVOORRAAD

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
	1.6	WSP: <ul style="list-style-type: none"> Ontwikkelt 20 woningen onder Versneld Wonen aan de Bijsterenseweg conform het ontwerp van september 2023 dat ambtelijk is afgestemd. Als het de gemeente niet lukt -ondanks haar uiterste inspanningen- over 15 jaar een opvolgende locatie te vinden voor de 20 woningen onder Versneld Wonen, is WSP bereid het financiële risico te dragen. 	

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Woondeal - Versneld Wonen 2	1.7	Resultaat: Planvoorbereiding voor 25 woningen, bij voorkeur als Versneld Wonen traject, vallend binnen de Taskforce Woningbouw Versnelling.	Q2 2024
		Gemeente en WSP: <ul style="list-style-type: none"> Door middel van de Taskforce Versnelling Woningbouw Putten wordt gezamenlijk gezocht naar een locatie om versneld 25 woningen te ontwikkelen, Uitgangspunt hierbij is een financieel sluitende exploitatie. Gemeente: <ul style="list-style-type: none"> Zet in op versnelde omgevingsvergunning t.b.v. Versneld Wonen. WSP: <ul style="list-style-type: none"> Ontwikkelt 25 woningen onder 'Versneld Wonen' op een nog gezamenlijk te bepalen locatie en voegt deze toe aan haar voorraad. 	

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Woondeal – Maatwerk woning	1.8	Resultaat: Realiseren van 1 à 2 maatwerkwoningen.	Q2 2024
		WSP en gemeente: <ul style="list-style-type: none"> Realiseren de maatwerkwoning(en) voor de beoogde doelgroep. We onderzoeken of de woning maatschappelijke opvang kan worden gevoegd onder het concept maatwerk wonen zodra deze woonoplossing is gerealiseerd. Gemeente: <ul style="list-style-type: none"> Draagt zorg voor het beleid m.b.t. doelgroep en toewijzing en verhuur van de maatwerkwoning(en). Verbindt de betrokken partijen (GGD, zorginstellingen, woningstichting, gemeente) om het proces m.b.t. de doelgroep en toewijzing van de maatwerkwoning(en) in te richten. WSP: <ul style="list-style-type: none"> Voegt 1 maatwerk woning toe aan haar voorraad. Verhuurt de maatwerkwoning(en) aan de doelgroep al dan niet middels intermediaire verhuur, conform algemene huurvoorwaarden van WSP. 	

1 BESCHIKBAARHEID: EEN PASSENDE WONINGVOORRAAD

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Nota Parkeernormen Putten	1.9	Resultaat: De Nota Parkeernormen Putten wordt medio 2024 vastgesteld.	Q2 2024
		Gemeente: <ul style="list-style-type: none"> • Stelt parkeernota vast en haalt input bij WSP. • De gemeente heeft Goudappel ingehuurd om de Nota Parkeernormen Putten te actualiseren. • De nota wordt gebaseerd op realistische parkeernormen, gebaseerd op beschikbare ervaringscijfers. WSP: <ul style="list-style-type: none"> • Levert input t.b.v. parkeernota, hierbij doet WSP een beroep op bijstelling van de parkeernorm voor sociale huurwoningen, zodat parkeernormen geen onnodig kostenverhogend aspect vormt voor de ontwikkeling van nieuwe sociale huurwoningen. 	

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Grondprijzen	1.10	Resultaat: Gemeente stelt jaarlijks de grondprijzen sociale huurwoningen vast na inspraak WSP.	Q3 2024
		Gemeente <ul style="list-style-type: none"> • Heeft in 2023 de grondnota vastgesteld • Stelt jaarlijks de grondprijzen sociale huur vast, borgt inspraak van WSP in de procedure. • Borgt de sociale huur grondprijzen in de Anterieure Overeenkomsten/ Samenwerkingsovereenkomsten met Ontwikkelaars. WSP: <ul style="list-style-type: none"> • Levert input t.b.v. grondnota, zodat grondprijzen geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van nieuwe sociale huurwoningen. 	

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Procedures	1.11	Resultaat: Vanaf 1 januari 2024 wordt de gemeente de Omgevingswet van kracht. De invoering van de omgevingswet zal niet tot vertraging leiden bij lopende en nieuwe planaanvragen.	doorlopend
		Gemeente <ul style="list-style-type: none"> • Maakt wanneer vertraging dreigt te ontstaan gebruik van externe capaciteit om procedures voortgang te laten houden. • In de omgevingswet zijn versnelde procedures opgenomen, waar mogelijk zet Gemeente zich in om versnelde procedures toe te passen. 	

1 BESCHIKBAARHEID: EEN PASSENDE WONINGVOORRAAD

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Nota Kostenverhaal	1.12	Resultaat: Gemeente actualiseert in 2024 de Nota Kostenverhaal.	Q2 2024
		Gemeente: <ul style="list-style-type: none"> Actualiseert Nota Kostenverhaal. Neemt geen kostenverhogende maatregelen voor sociale huurwoningen op in de nota. Haalt input op bij WSP. WSP: <ul style="list-style-type: none"> Levert input t.b.v. de Nota Kostenverhaal, zodat maatregelen geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van nieuwe sociale huurwoningen. 	

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Verkoop sociale huurwoningen	1.13	Resultaat: WSP verkoopt in beperkte mate sociale huurwoningen (2 à 3 per jaar), waardoor ze bijdraagt aan aanbod van sociale koopwoningen, t.b.v. middeninkomens.	doorlopend
		WSP: <ul style="list-style-type: none"> Verkoopt haar woningen conform verkoopbeleid en vastgestelde verkooplijst (zie bijlage). 	

Focus huurdersorganisatie: Beschikbaarheid

We willen nu en in de toekomst voldoende passende woningen beschikbaar hebben voor de primaire doelgroep voor sociale huurwoningen. Gezamenlijk zetten partijen in op toevoeging van sociale huurwoningen in gedifferentieerde buurten en wijken. In de periode tot 2030 worden 390 sociale huurwoningen toegevoegd, conform Woondeal.

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.

2 BESCHIKBAARHEID: EEN EERLIJKE VERDELING

Doelstelling:

De vraag naar woningen is groot. We willen woonkansen vergroten en streven naar gelijke slaagkansen van de primaire doelgroep. We werken daarom aan een zo eerlijk en rechtvaardig mogelijke verdeling van de woningen.

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Huisvestingsverordening	2.1	Resultaat: Geactualiseerde huisvestingsverordening waar input WSP en HO in is verwerkt.	Q3 2024
		Gemeente: <ul style="list-style-type: none"> Actualiseert samen met gemeenten uit de regio de regionale Huisvestingsverordening in 2024 die in maart 2025 van kracht wordt, waarin doorstroming het hoofdoel is en voldoende beleidsregels zijn opgenomen voor realisatie afspraken 2.2 t/m 2.5. WSP: <ul style="list-style-type: none"> Leverd bijdrage aan actualisatie. HO: <ul style="list-style-type: none"> Leverd bijdrage aan actualisatie. 	

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Pilot Doorstroming Senioren	2.2	Resultaat: In 2024 wordt de pilot doorstroming senioren onder aangepaste voorwaarden voortgezet.	Q1 2024
		WSP en Gemeente: Zetten in op doorstroming van huurders naar passende woonruimte. De pilot doorstroming wordt in 2024, onder aangepaste voorwaarden verlengd. <ul style="list-style-type: none"> Partijen zetten focus op nieuwbouw om doorstroming te bevorderen. Financieren gezamenlijk en evenredig een verhuiscoach voor de komende 4 jaar voor minimaal 9 uur per week. Handhaven de voorrang voor senioren huurders die een grote eengezinswoning achterlaten Monitoren op resultaten Beide partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor bewaking, bijsturing en monitoring. Gemeente: <ul style="list-style-type: none"> Stimuleert mensen in grote eengezinswoningen door te stromen, door daar waar mogelijk minder WMO voorzieningen in grote eengezinswoningen te maken. 	

2

BESCHIKBAARHEID: EEN EERLIJKE VERDELING

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
	2.2	WSP: <ul style="list-style-type: none"> Stelt de verhuiscoach aan en neemt organisatorisch, uitvoerende deel voor haar rekening. Start met een nieuwe regeling waarbij huurders van WSP die vallen binnen de doelgroep doorstroming kunnen verhuizen met gelijkblijvende woonlasten of een huurkorting. 	

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Pilot Bezettingnorm	2.3	Resultaat: In 2024 start de pilot bezettingnorm voor huisvesting van grote huishoudens in grote woningen.	Q1 2024
		WSP en Gemeente: <ul style="list-style-type: none"> Beide partijen gezamenlijk zijn verantwoordelijk voor bewaking, bijsturing en monitoring en de vertaling naar de herziening huisvestingsverordening Gemeente: <ul style="list-style-type: none"> Initieert de pilot bezettingnorm onder het experimenteerartikel van de huisvestingsverordening. WSP: <ul style="list-style-type: none"> Geeft in organisatorische en praktische zin uitvoering aan de pilot. 	

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Pilot Starters	2.4	Resultaat: In 2024 wordt de pilot starters verlengd.	Q1 2024
		WSP en Gemeente <ul style="list-style-type: none"> Evalueren en stellen waar nodig voorwaarden bij. Gemeente: <ul style="list-style-type: none"> Draagt zorg voor verlenging van de pilot in het college. De resultaten van de pilot worden in de actualisatie "herziening huisvestingsverordening" meegenomen. WSP: <ul style="list-style-type: none"> Geeft in organisatorische en uitvoerende zin invulling aan de pilot. 	

2 BESCHIKBAARHEID: EEN EERLIJKE VERDELING

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Aandachtsgroepen	2.5	Resultaat: Maximaal 20% van de vrijgekomen sociale huurwoningen wordt toegewezen aan aandachtsgroepen statushouders, centrale uitgang incl. Housing First.	doorlopend
		Gemeente: <ul style="list-style-type: none"> Maakt keuzes over de huisvesting van aandachtsgroepen met voorrang indien dit percentage in het gedrang komt. Houdt wachtlijsten statushouders up to date en begeleidt statushouders in het proces van huisvesting. WSP: <ul style="list-style-type: none"> Bewaakt de toewijzingen en percentages. Stemmen beschikbare woningen voor Centrale Uitgang en Housing First af met de GGD. Indien de regels van passend toewijzen toewijzing aan grote gezinnen statushouders belemmeren, is WSP bereid om de huur te verlagen tot aan de tweede aftoppingsgrens; mits ze niet de wettelijke marges worden overschreden. 	

Focus huurdersorganisatie: Beschikbaarheid

De huurdersorganisatie vindt doorstroming belangrijk, met name om zo senioren en starters te voorzien van een woning.

Huurdersorganisatie participeert in het regionale samenwerkingsverband om te komen tot een gezamenlijk advies omtrent de herziening huisvestingsverordening.

3 BETAALBAAR WONEN

Doelstelling:

De woonlasten van huurders staan steeds meer onder druk. De huurders van WSP moeten kunnen wonen zonder dat er schulden ontstaan vanwege niet passende woonlasten. We streven ernaar dat huurders wonen met een huurprijs die aansluit bij hun inkomen.

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Passende huur	3.1	Resultaat: 70% van de woningen van WSP heeft na harmonisatie een huur tot en met de tweede aftoppingsgrens.	doorlopend
		WSP en Gemeente: <ul style="list-style-type: none"> • Monitoren toekomstige vraagontwikkeling en stellen indien nodig dit percentage bij op basis van monitoring en marktonderzoek. WSP: <ul style="list-style-type: none"> • Bewaakt huurniveaus en percentages. • Legt via jaarverslag verantwoording af. • Volgt Nationale Prestatieafspraken inzake betaalbaarheid. 	

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Passend toewijzen	3.2	Resultaat: WSP wijst ruim 85% van de woningen passend toe. WSP heeft daarmee de mogelijkheid om 15% van de vrijgekomen woningen toe te wijzen buiten de primaire doelgroep aan mensen met een hoger inkomen of om maatwerk te leveren.	doorlopend
		WSP: <ul style="list-style-type: none"> • Bewaakt toewijzingen en percentages. • Legt onder controle van de accountant verantwoording af over de toewijzingen. 	

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Huurachterstanden	3.3	Resultaat: Huurders uit Putten krijgen vroegtijdig hulp bij achterstanden in het project vroegsignalering. In 2024 wordt een stuurgroep ingesteld.	Q3 2024
		WSP en Gemeente: <ul style="list-style-type: none"> • Er is een convenant vroeg-signalering dat jaarlijks wordt geëvalueerd. • Voeren project vroegsignalering uit op basis van het convenant. 	

3 BETAALBAAR WONEN

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
	3.3	WSP: <ul style="list-style-type: none"> Zet zeer intensief in op voorkomen van huurachterstanden. Meldt huurders met achterstand tijdig bij het project vroegsignalering. Gemeente: <ul style="list-style-type: none"> Neemt initiatief tot inregelen van een stuurgroep. 	

Focus huurdersorganisatie: betaalbaar wonen

De WSP heeft bij het doorvoeren van kwaliteitsverbeteringen eveneens aandacht voor de betaalbaarheid. De Huurdersorganisatie heeft met WSP afgesproken dat na mutatie de huurprijs wordt aangepast naar streefhuurprijs. Indien huurders zelf een woningverbetering wensen dan wordt ook een huurverhoging doorgevoerd.

Betaalbaarheid van woonlasten van huurders staat onder druk. Het aanbieden van betaalbare huurwoningen is daarom van groot belang. Voldoende kwaliteit voor een relatief lage huurprijs.

4 DUURZAAM WONEN

Doelstelling:

We zetten in op verminderd energieverbruik door het isoleren van woningen, de aansluiting op duurzame bronnen en duurzaam gebruik van de woning.

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Alternatieve warmte voorzieningen	4.1	Resultaat: Er ligt een vastgestelde Transitievisie Warmte waar WSP gekwalificeerd adviesrecht heeft op de aanpak in de buurten waar zij meer dan 30% bezit heeft.	Q2 2024
		Gemeente: <ul style="list-style-type: none"> Er wordt gewerkt aan het opstellen van een Transitievisie Warmte. Hierbij zal WSP nauw betrokken worden bij de besluitvorming. Gemeente voert de regie en zet zich in op de ontwikkeling van duurzame energie-voorziening in Putten. De gemeente start hiertoe de discussie over alternatieve warmtevoorziening en woningen en mogelijkheden om woningen te verduurzamen en op termijn van het aardgas af te brengen. Gemeente vraagt tijdig gekwalificeerd advies aan WSP. WSP: <ul style="list-style-type: none"> Draagt bij aan de ontwikkeling van de Transitievisie Warmte en de daarmee gemoeide besluitvorming. Geeft binnen 6 weken na aanvraag gekwalificeerd advies. 	

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Duurzame woningen	4.2	Resultaat: WSP verduurzaamt in 2024 79 woningen zonder huurverhoging.	Q4 2024
		Gemeente <ul style="list-style-type: none"> Verstrekt subsidie of komt tegemoet in de kosten t.b.v. van het verduurzamen van deze woningen, zoals het kwijtschelden van leges of precariorechten. WSP: <ul style="list-style-type: none"> Voert verduurzaming van 79 woningen uit in 2024. Daarmee komt de voorraad van WSP op een gemiddeld label A. 	

4 DUURZAAM WONEN

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Duurzaam doen (bewoners)	4.3	Resultaat: Alle bewoners, kopers en huurders van nieuwbouwwoningen bestraten hun tuinen voor maximaal 1/3 van de totale oppervlakte.	doorlopend
		Gemeente: <ul style="list-style-type: none"> • Neemt in de koopaktes van nieuwbouwwoningen op dat maximaal 1/3 van de tuin bestraat mag zijn. • Deelt handhavingsbeleid op dit onderwerp met WSP. WSP: <ul style="list-style-type: none"> • Neemt contractueel op bij huurders van nieuwbouwwoningen dat maximaal 1/3 van de tuin bestraat mag zijn. 	doorlopend

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Duurzaam omgaan met water	4.4	Resultaat: Er wordt in bestaande bouw een pilot in 1 buurt gedaan met alternatieve manier van wateropvang.	Q3 2024
		WSP en Gemeente: <ul style="list-style-type: none"> • Informeren gezamenlijk de bewoners over deze pilot. • Maken nadere afspraken over de verdeling van kosten. Gemeente: <ul style="list-style-type: none"> • Neemt initiatief tot de pilot. • Neemt de herinrichting van openbare ruimte voor haar rekening. • Onderzoekt de mogelijkheden voor eventuele subsidies. WSP: <ul style="list-style-type: none"> • Doet mee aan een pilot voor een betere wateropvang bij bestaand bezit. • Levert haar voorwaarden aan t.b.v. het afkoppelen van HWA's. 	

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Duurzaam doen	4.5	Resultaat: Gemeente en WSP zetten zich In 2024 in om in het kader van Duurzaam doen huurders regentonnen te laten plaatsen.	doorlopend
		Gemeente: <ul style="list-style-type: none"> • Verstrekt subsidie aan haar inwoners om een regenton aan te schaffen. • Stelt in Q1 de voorwaarden op. • Informeert haar inwoners. WSP: <ul style="list-style-type: none"> • Geeft aan de gemeente de voorwaarden door, waaronder huurders een regenton kunnen plaatsen. • Promoot, in afstemming met de gemeente wijkgericht haar huurders over deze mogelijkheid. 	

4 DUURZAAM WONEN

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Duurzaam doen	4.6	Resultaat: Gemeente en WSP bedenken gezamenlijk een alternatief scenario om, zonder een woning uit de markt te onttrekken, een inspiratiewoning in te richten. Met als doel om inwoners van Putten bewust te maken van duurzaamheids- en levensloopbestendige ingrepen die ze zelf kunnen doen.	Q2 2024
		Gemeente en WSP: <ul style="list-style-type: none"> • Bedenken gezamenlijk een alternatief scenario om een inspiratiewoning in te richten, zonder deze uit de markt te onttrekken. • Zoeken samen een geschikte locatie/ woning. • Maken afspraken over de verdeling van de kosten. Gemeente: <ul style="list-style-type: none"> • Maakt een plan van aanpak. • Zorgt voor de inrichting van de woning. • Verzorgt communicatie. WSP: <ul style="list-style-type: none"> • Informeert haar huurders over dit project. 	

Focus huurdersorganisatie: duurzaam wonen

De huurdersorganisatie waardeert de aandacht voor de duurzaamheid van het woningbezit vanuit WSP. Zo hebben al veel huurders baat van hun verduurzaamde woningen.

De HO vindt het belangrijk dat WSP meer zonnepanelen gaat plaatsen op haar hoogbouw, te beginnen met de gebouwen met een hoog elektragebruik in algemene ruimten.

5 LEEFBARE WIJKEN

Doelstelling:

Huurders moeten prettig kunnen samenleven in fijne buurten, met voorzieningen die passen bij hun levenssituatie. Hierin houden we rekening met een gezonde spreiding van aandachtsgroepen over de hele gemeente.

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Woonzorgvisie	5.1	Resultaat: De gemeente start in 2024 met het opstellen van een Woonzorgvisie waarin de input van WSP is opgenomen.	Q2 2024
		Gemeente en WSP <ul style="list-style-type: none"> Werken aan het programma Wonen en Zorg waarin het uitgangspunt is dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen. Gemeente: <ul style="list-style-type: none"> In 2024 wordt deze visie ten aanzien van het bereiken van dit doel, met de partijen gedeeld en wordt de betrokkenheid van de partijen bij de uitvoering van deze visie nader bepaald. Stelt een Woonzorgvisie op met aandacht voor de ontwikkeling van gedifferentieerde wijken met voldoende aanbod voor ouderen, ontmoeten, faciliteiten, welzijn. Waarin tevens aandacht is voor voldoende massa voor adequate zorg. Zodat senioren zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen in een bij hun levensfase passende woning. Vooruitlopend op de Woonzorgvisie ontwikkelt de gemeente een afwegingskader Wonen en Zorg waarin de input van WSP is opgenomen. WSP: <ul style="list-style-type: none"> Wil haar huurders zo lang mogelijk thuis laten wonen in een woning die past bij hun levensfase. Ontwikkelt een eigen visie op Wonen en Zorg, die bijdraagt aan het gemeentelijk geheel. Levert een actieve bijdrage aan de Woonzorgvisie van de gemeente. 	

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Aandachtsgroepen	5.2	Resultaat: Aandachtsgroepen maken kennis met hun nieuwe buurt.	Q4 2024
		Gemeente: <ul style="list-style-type: none"> Zet haar vrijwilligers in om deze groepen te begeleiden en te zorgen voor een zachte landing in de buurt. Initieert een afspraak met de Huurdersorganisatie en Welzijn Putten. Huurdersorganisatie: <ul style="list-style-type: none"> Maakt afspraken met de gemeente over de uitvoering. 	

5 LEEFBARE WIJKEN

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Buurtbemiddeling	5.3	Resultaat: Er is in 2024 een Stuurgroep Buurtbemiddeling ingericht (waarin vertegenwoordigd gemeente, WSP en uitvoerende instantie zitten).	Q2 2024
		Gemeente: <ul style="list-style-type: none"> • Initieert stuurgroep Buurtbemiddeling. • Coördineert het project. • Draagt 75% van de kosten voor dit project. WSP: <ul style="list-style-type: none"> • WSP ondersteunt het project buurtbemiddeling van de gemeente. WSP betaalt 25% van de kosten van dit project. • Neemt deel aan stuurgroep. 	

Focus huurdersorganisatie: leefbare wijken

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 vraagt aandacht voor de spreiding van kwetsbare aandachtsgroepen over Putten. Ook vindt ze het belangrijk dat nieuwkomers goed begeleid worden bij het kennismaken in de buurt.

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

9 SAMENWERKEN EN BORGING

Doelstelling:

We zien en ervaren de meerwaarde van samenwerking tussen de gemeente Putten, WSP en de Huurdersorganisatie Putten. We willen deze samenwerking verder intensiveren om te komen tot realisatie van deze Prestatieafspraken.

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Monitoring Prestatieafspraken	6.1	Resultaat: In het bestuurlijk overleg evalueren en monitoren we de uitvoering van de prestatieafspraken.	doorlopend
		Gemeente, WSP en HO: In de BO breed overleggen wordt monitoring prestatieafspraken als een vast agendapunt opgenomen.	

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Samenwerking Civiele projecten	6.2	Resultaat: Werkafspraken om civiele projecten en woningbouwprojecten (onderhoud, renovatie, nieuwbouw) beter op elkaar af te stemmen.	Q2 2024
		Gemeente: <ul style="list-style-type: none"> De gemeente neemt initiatief tot het organiseren van een werkgroep. Het doel van de werkgroep is om werkafspraken te maken en beter afstemming te hebben in toekomstige projecten. WSP: <ul style="list-style-type: none"> Neemt deel aan de werkgroep. 	

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Achtervangovereenkomst WSW	6.3	Resultaat: Gemeente heeft op 31 maart 2024 een nieuwe achtervangovereenkomst met WSW ondertekend.	Q1 2024
		Gemeente: <ul style="list-style-type: none"> Gemeente Putten heeft een generieke achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Hierdoor kunnen woningcorporaties tegen gunstige tarieven geld lenen. <ul style="list-style-type: none"> De achtervangovereenkomst van de gemeente Putten met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verloopt op 1 mei 2024. WSW heeft gemeente verzocht om de besluitvorming en ondertekening te doorlopen en uiterlijk 31 maart 2024 de nieuwe achtervangovereenkomst terug te sturen naar WSW. 	

Onderwerp	Nr.	Actie	Gereed
Herkenbaarheid Huurders- organisatie	6.4	Resultaat: We gaan de herkenbaarheid van Huurdersorganisatie Putten vergroten.	Q1 2024
		Gemeente: <ul style="list-style-type: none"> De gemeente besteed aandacht via de website. WSP: <ul style="list-style-type: none"> Besteed aandacht via het bewonersblad en website. Huurdersorganisatie: <ul style="list-style-type: none"> Gaat een ledenwervingsactie starten in Q1. 	

Besluitvormingskaders WSP

De bijdrage aan het programma Wonen 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 2024 inclusief ratio's en diverse scenario's wordt met de huurdersorganisatie en de gemeente besproken. Gezien de huidige begroting van WSP 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. 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.

Ondertekening

Datum: 12 december 2023



Woningstichting Putten

.....
G. van der Ent
(directeur–bestuurder)



Huurdersorganisatie Putten

.....
A. Kuijt
(voorzitter Huurdersorganisatie)



Gemeente Putten

.....
B. Cornelissen
(wethouder volkshuisvesting/wonen)

- BIJLAGE I Projectenmonitor Gemeente en WSP tbv realisatie Woondeal
- BIJLAGE II (Ruimtelijke) voorwaarden Sociale Woningbouw WSP
- BIJLAGE III Verkooplijst sociale huurwoningen WSP en geliberaliseerde woningen

BIJLAGE I Projectenmonitor Gemeente-WSP t.b.v. realisatie Woondeal

Datum: 01-11-2023

	Doorlooptijdnorm	leidt tot bestuurlijk	RvC	Gewenste PMC's met aandeel			
fase 0	3mnd - Initiatiefase	Startbesluit	- ★	PMC 3	EGW	80(-100) m2	15%
fase 1	6mnd Haalbaarheidsfase	Investeringsbesluit	★ besluit	PMC 7	MGW NT	55-79 m2	55%
fase 2	8mnd Ontwikkefase	Realisatiebesluit-voorlopig	★ besluit	PMC 8	MGW NT	80-90 m2	0%
fase 3	4mnd Aanbesteding en vergunning	Realisatiebesluit-definitief	★ info/besluit	PMC 16	EGW NT	<80 m2	30%
fase 4	variabel Realisatiefase (incl bouwvoorbereiding	(Procesverbaal oplevering)					
fase 5	6mnd Evaluatiefase. Incl nazorg en garantie	Dechargebesluit	info				

Projectnaam	Aantal woningen	PMC	Woondeal	2023												2024				2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034		
				aug	sept	okt	nov	dec	jan	feb	mrt	apr	mei	juni	Q3	Q4										e.v.					
NIEUWBOUW																															
Bilberdijkstraat	24	PMC 6	ja				★				★																			24	
De Schauwhof	10	PMC 6	ja						★																					10	
De Schauwhof ZNWV	24	Zorgstudio	nee						★																					24	
Maatwerk-woningen	1	PMC 12	ja				★																							1	
Versneld Wonen Bijsterenseweg	20	PMC 12	ja		★																									20	
Versneld Wonen 2e locatie	25	PMC 12	ja																											25	
De Bosrande fase 1	40	PMC 7	ja		★																									40	
De Bosrande fase 2	36	Diversen	ja		★																									36	
Halvinkhuizen fase 1.1	47	Diversen	ja																											47	
Halvinkhuizen fase 1.2	46	Diversen	ja																											46	
Halvinkhuizen fase 2	100	Diversen	ja																											50	
Halvinkhuizen fase 3	100	Diversen	nee																											50	
Halvinkhuizen fase 4	100	Diversen	nee																											100	
HERSTRUCTURERING																															
PC Hooftstraat	1	PMC 16	nee																												
Complex 041	17		nee																												1
Complexen 050 en 080	15		nee																												9
	0																														7
	0																														8
TOTAAL	606			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	54	25	87	46	37	0	50	66	16	200			

BIJLAGE II (Ruimtelijke) voorwaarden Sociale Woningbouw WSP

(Ruimtelijke) voorwaarden Sociale Woningbouw WSP

Definitie sociale Huurwoning

Woningen met een gereguleerde huurprijs ten behoeve van de lagere inkomensgroepen.

Bestemming

Woningen gebouwd als sociale huurwoningen behouden deze bestemming en dus huurcategorie voor minimaal 25 jaar.

Kwalitatief wensprogramma sociale huur woningen in Putten

- type woning: 75% van de te bouwen huurwoningen zijn toegankelijke woningen,
 - nultreden, drempelloos, woonkamer/slaapkamer/ keuken/ badkamer op dezelfde verdieping.
- Formaat: appartementen van minimaal 60m², waarvan 25% 80m², minimaal 3 kamers
EGW tussen de 75m² en 90m², minimaal 3 kamers
- Huurprijs: Conform de regels van Passend toewijzen (70% eerste aftoppingsgrens en 30% liberalisatiegrens)
- Kwaliteit: Voldoet aan het kwaliteitsbeleid van WSP
- Grondprijs: Conform vastgestelde grondnota 2023
- Parkeernorm: Conform de in 2024 vast te stellen parkeernota
- Woonruimteverdeling: Conform huisvestingsverordening

Kwantitatieve Voorwaarden

- minimaal 30% van alle planontwikkeling betreft sociale huur, uitwisseling middels het vereveningsfonds is daarbij mogelijk.
- Randon nieuwbouw van de sociale Huurwoningen worden er geen kostenverhogende maatregelen opgelegd door bijvoorbeeld een stapeling van ambities in de omgevingsvisie Putten 2040, Welstand of Stedenbouwkundige voorwaarden.
- WSP ontwikkelt Sociale Huurwoningen op basis van marktconforme stichtingskosten die behoren bij iedere productmarktcombinatie.

BIJLAGE III Verkooplijst

Verkocht

Jaar	Straat	Huurder/ Vrije Verkoop
2022	Schoolstraat 47	Vrije Verkoop
2022	Prins Hendrikweg 51	Vrije Verkoop
2023	Pinnenburgerweg 65	Middels Vrije verkoop aan huurder

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	67	Schoolstraat	46	Schoolstraat	96
Pinnenburgerweg	71	Schoolstraat	51	Schoolstraat	98
Prins Hendrikweg	37	Schoolstraat	53	Schoolstraat	43
Prins Hendrikweg	43	Schoolstraat	54	Schoolstraat	45
		Schoolstraat	56		
		Schoolstraat	57	Schoolstraat	76
Prins Hendrikweg	53	Schoolstraat	58	Schoolstraat	78
Prins Hendrikweg	55	Schoolstraat	59	Schoolstraat	79
Prins Hendrikweg	67	Schoolstraat	60	Schoolstraat	80
van 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

BIJLAGE III

Geliberaliseerde woningen WSP (middenhuur segment)

Geliberaliseerde woningen (niet-DAEB)	
Spoorstraat	4
Spoorstraat	6
Havikstraat	82
Aaltsengoed	52
Kievitlaan	10
Kievitlaan	32
Kievitlaan	54
Kievitlaan	76
Kievitlaan	98
Brinkstraat	31-1
Brinkstraat	31-2
Brinkstraat	31-3
Brinkstraat	31-4
Brinkstraat	31-5
Brinkstraat	31-6
Brinkstraat	31-7
Brinkstraat	31-8
Brinkstraat	31-9
Brinkstraat	31-10
Brinkstraat	31-11
Brinkstraat	31-12
Brinkstraat	31-13
Jan Nijenhuisstraat	9
Jan Nijenhuisstraat	11
Jan Nijenhuisstraat	17
Jan Nijenhuisstraat	19
Jan Nijenhuisstraat	25
Jan Nijenhuisstraat	27
Wezengoed	26
Muntersgoed	2
Muntersgoed	20