

Prestatie Afspraken WSPutten Gemeente Putten H.O.Putten

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 huurders organisatie 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.

Focus Huurdersorganisatie: Betaalbaarheid (pag.6)

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. 7 van 24 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

Prestatie Afspraken WSPutten Gemeente Putten H.O.Putten

Focus Huurdersorganisatie: Voldoende betaalbare huurwoningen (pag.7)

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.

Focus Huurdersorganisatie: Aanpassen van woningen (pag. 11)

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.

Focus Huurdersorganisatie: Leefbaarheid & veiligheid (pag. 13)

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.

Focus Huurdersorganisatie: Duurzaamheid (pag.15)

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.

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/Oktober: overleg over prestatieafspraken voor het jaar daaropvolgend.

Prestatie Afspraken WSPutten Gemeente Putten H.O.Putten

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. 19 van 24

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.