



gemeente
putten

Werken aan het Puttens palet Woonvisie 2020-2025



Nummer: 1147438
Versie: 28 mei 2020
Vastgesteld: Gemeenteraad, 28 mei 2020

Inhoudsopgave

1. Verder bouwen aan Putten	5
2. Onze woonopgaven kort samengevat	7
3. Onze woonvisie	9
3.1. Onze ambities	9
3.2. Betaalbare en passende woningen voor de lokale behoefte	10
3.3. Zorgzame en inclusieve wijken	19
3.4. Een duurzaam thuis	22
3.5. Hoe landt dit op de kaart?	24
4. Uitvoering	25
4.1. Rollen gemeente	25
4.2. Monitoring	25
Bijlage: Resultaten woningmarktanalyse	26



1. Verder bouwen aan Putten

Aangenaam woonpalet

In Putten is het goed en gemoedelijk wonen. Putten is gelegen op de grens van de Veluwe en de Gelderse Vallei en heeft een mooi, groen karakter. Rust en ruimte en de dorpse schaal is wat bewoners en bezoekers aan Putten bindt. De centrale ligging en uitstekende bereikbaarheid maken Putten een aantrekkelijke plek om te wonen en ondernemen.

De kwaliteiten van de Puttense samenleving: een hechte, authentieke, zelfstandige en ondernemende gemeenschap waarin het goed wonen is van jong tot oud. Veel mensen zetten zich in voor elkaar en er is veel ondernemingszin. Ouderen kunnen rekenen op een helpende hand.

Voor u ligt de Woonvisie 2020-2025. Deze woonvisie is een uitnodiging aan onze woonpartners om met ons aan de slag te gaan. Samen bouwen we verder aan Putten, zodat het wonen prettig en aansluitend aan de behoefte is, nu en in de toekomst. De gemeente heeft hierin een open en faciliterende houding en biedt ruimte voor experimenten en initiatieven.

Waarom een woonvisie?

In de woonvisie beschrijft de gemeenteraad wat ze wil op het brede terrein van het wonen. Met de woonvisie heeft de gemeente een instrument in handen om woondoelen te realiseren. Als de gemeente een vastgestelde woonvisie heeft dienen de in deze gemeente werkzame corporaties een bod te doen, waarin ze aangeven hoe ze naar redelijkheid bijdragen aan het gemeentelijke beleid. Ook kunnen we op basis hiervan afspraken maken met derden over woningbouwprogramma's.

Wat het coalitieakkoord zegt over wonen

In het coalitieakkoord **Bouwen aan Putten** is afgesproken dat we doorgaan met het bouwen van woningen van goede kwaliteit, op de juiste locaties en passend binnen de mogelijkheden van onze inwoners. We gaan nieuwe woningbouwlocaties in Putten voorbereiden, zodat Putten ook na 2025 voldoende onderdak biedt aan de nieuwe generatie woningzoekenden. Met aandacht voor jongeren, ouderen, spoedzoekers, mensen die begeleid wonen en statushouders.

Onze opgaven

Het feit dat ons dorp zo gewaardeerd wordt heeft ook een keerzijde. Zo is het voor veel mensen lastig om een betaalbare woning te vinden. In onze bestaande voorraad is het aanbod aan betaalbare woningen beperkt, maar dit geldt ook voor de nieuwbouw. In onze grootste bouwlocatie Rimpeler ligt het accent op de duurdere koopwoningen. Ook de toenemende zorgbehoefte van onze ouder wordende inwoners vraagt aandacht, evenals onze opgave om de woningvoorraad te verduurzamen.

Aan de slag

Met de woonvisie zet de gemeente Putten een duidelijke stip op de horizon: dit is de richting die we op gaan! Antwoord geven op de nieuwe uitdagingen kunnen we als gemeente niet alleen. De manier waarop we, begeleid door het bureau Atrivé, in de gemeente met inwoners hebben gewerkt aan de visie van onze gemeente is hiervan een mooi voorbeeld. En ook de dialoog die we tijdens de bijeenkomsten hebben gevoerd met onze zorgpartners, marktpartijen (ontwikkelaars, makelaars), woningcorporaties en bewoners, brengt ons samen verder en willen we voortzetten.

De uitdaging ligt daarbij bij integraal werken waarbij de verbinding tussen het sociale en het ruimtelijke domein versterkt wordt. Zo kunnen ruimtelijke plannen een adequate invulling geven aan maatschappelijke opgaven als vergrijzing, een veranderend zorglandschap en woonbehoefte van starters en senioren. Daarbij moeten we rekening houden met de actuele vraag maar altijd met het oog op morgen.

De realisatiekracht van een woonvisie neemt toe wanneer er consistentie is in visie én handelen van gemeente en haar woonpartners. We beseffen dat dit om meer sturing vraagt. We willen hierin als gemeente de rol pakken van regisseur, en waar nodig als regelgever. Vooral ook willen we initiatieven die bijdragen aan onze doelstellingen faciliteren, waarbij we onszelf ook zien als verbinder. Meerwaarde creëren door partijen bij elkaar te brengen.

In afstemming met de regio

Bij het opstellen van de woonvisie houden we bovendien zorgvuldig rekening met de regionale afspraken op de Noord-Veluwe. We hebben afgestemd welke huishoudensprognoses worden gebruikt voor de woonvisie. Ook hebben we voor het bepalen van de woonopgaven gebruikgemaakt van gegevens uit regionaal woningmarktonderzoek.



2. Onze woonopgaven kort samengevat

Als startpunt voor de woonvisie is een woningmarktanalyse uitgevoerd. De uitkomsten zijn opgenomen in de bijlage. Uit deze analyse komen een aantal zaken naar voren die kenmerkend zijn voor Putten. Samen met organisaties en actieve inwoners uit Putten is besproken wat deze analyse betekent voor de woonopgaven in Putten. Hier volgt een korte samenvatting van de onderscheidende kenmerken van de Puttense woningmarkt en de woonopgaven die hiermee samenhangen:

- Per saldo verhuizen mensen uit Putten naar elders op de Veluwe. Met name naar Ermelo en Harderwijk, maar ook naar Barneveld en Apeldoorn. Uit het westen, uit Nijkerk, Amersfoort en Utrecht trekt Putten vooral gezinnen met opgroeiende kinderen aan. **Putten als poort naar de Veluwe.**
- Door (onder andere) de toenemende krapte krijgen jongere huishoudens moeilijker toegang tot de Puttense woningmarkt. Dat geldt zowel voor koop- en huurwoningen. Zij kunnen niet allemaal in Putten terecht. Veel van hen verhuizen daarom naar Ermelo, Harderwijk en Barneveld. **Starters in de knel.**
- Er is een **opwaartse druk** op de huishoudensprognoses.

Als we uitgaan van de autonome groei van Putten, komt de huishoudensprognose uit op een **toename met circa 700 huishoudens in de periode 2019 tot 2025.**

Autonome groei definiëren we als een binnenlands migratiesaldo van nul. Er vertrekken dan evenveel mensen vanuit Putten naar andere gemeenten in Nederland als er zich vanuit andere Nederlandse gemeenten in Putten vestigen. Deze prognose houdt wel rekening met buitenlandse migratie. Deze is inclusief de huisvesting van statushouders en vestiging en vertrek van arbeidsmigranten, voor zover deze zich registreren (BRP). In de prognose wordt rekening gehouden met trends in het verleden.

Het vertreksaldo van jonge huishoudens van de afgelopen jaren wordt dan minder. De groeitrend zet de komende jaren door. In 2030 wonen er naar verwachting ongeveer 1.100 meer huishoudens in Putten dan in 2019.

- Kwalitatieve behoefte: per saldo zien we op korte termijn een behoorlijke vraag naar sociale huur. Op lange termijn neemt de vraagdruk aan huurwoningen tot de liberalisatiegrens (circa € 720,-) verder toe. De verwachting is er in de periode 2019 tot 2025 ongeveer **170 à 230 sociale huurwoningen extra nodig** zijn. In de daarop volgende jaren (2025-2030) blijft de behoefte aan sociale huur toenemen maar neemt het tempo wel af. In deze periode zijn naar verwachting 50 à 75 extra sociale huurwoningen nodig.
- Voor mensen met dementie zijn er **aanvullende (kleinschalige) woonvormen** nodig. Voor hen zijn er tot 2025 ongeveer 75 extra plaatsen nodig.
- Putten is **iets meer vergrijsd dan gemiddeld** in Noord-Veluwe; ook iets meer dan de buurgemeenten Ermelo en Harderwijk. Putten kent bovendien een vestigingsoverschot van mensen van 75 jaar en ouder. Zij komen vooral uit Ermelo, Nijkerk en Barneveld. **Een prettige plek om oud te worden.**
- De investeringsbereidheid van de inwoners van Putten in duurzaamheidsmaatregelen is iets lager dan in de regio Noord-Veluwe, en ligt ook iets lager dan het Nederlands gemiddelde.

Dat is niet onlogisch omdat oudere huishoudens iets minder geneigd zijn om maatregelen te nemen. **Realiteit van beperkte investeringsbereidheid in duurzaamheid.**

- Er worden minder woningen gerealiseerd dan de gemeente zou willen. Plannen komen nog onvoldoende tot uitvoering. Oorzaken? De gemeente ziet dat vooral de binnenstedelijke locaties moeilijk tot ontwikkeling komen. **Sturen op realisatie is noodzaak.**
- **Inbreiding gaat voor uitbreiding**, maar met alleen inbreidingslocaties (na voltooiing van Rimpeler) wordt het een lastige opgave om voldoende woningen te bouwen. Zowel bij in- als uitbreidingslocaties hebben we oog voor een groene en goede ruimtelijke kwaliteit.
- De woningen die worden gerealiseerd en zijn opgenomen in de harde plannen zijn vooral duurdere woningen, terwijl er juist veel behoefte is aan betaalbare woningen. Ook hier ligt een opgave: **sturen op betaalbaarheid.**
- **Op de lange termijn vlakt de woonbehoefte naar alle waarschijnlijkheid af**, op het moment dat de babyboomgeneratie de woningmarkt verlaat. Een effect dat rond 2040 merkbaar zal zijn.

Onze woonopgaven zijn het fundament voor onze woonvisie.

3. Onze woonvisie

3.1. Onze ambities

De woonopgaven uit hoofdstuk twee zijn vertaald naar drie ambities, die zijn uitgewerkt in inspanningen en instrumenten:

↑ **Betaalbare en passende woningen voor de lokale behoefte**

We willen dat alle inwoners van Putten zo passend mogelijk wonen en we willen ons dorp levendig houden. Daarvoor is een uitbreiding van onze woningvoorraad met circa 700 woningen nodig in de periode 2019 tot 2025. Voor starters en senioren zien we de grootste urgentie. Dit vraagt vooral voor starters om meer betaalbare woningen: sociale huur en betaalbare koop. We willen in de periode 2019-2025 170 à 230 sociale huurwoningen toevoegen, evenals een vergelijkbaar aantal betaalbare koopwoningen.

↑ **Zorgzame en inclusieve wijken**

In de gemeente Putten maken we goed wonen voor mensen met een zorgbehoefte mogelijk. Dat vraagt om een integrale benadering van wonen, zorg en welzijn, samenwerking, mogelijkheden voor ontmoeting en geschikte woonvormen op de juiste plek. Mensen moeten zoveel mogelijk een wooncarrière in de eigen omgeving kunnen maken, zodat mensen goed wonen in een omgeving waar ze zich thuis voelen en waar zij een netwerk hebben of kunnen opbouwen.

↑ **Een duurzaam thuis**

In het coalitieakkoord van Putten zijn landelijke ambities en normen voor verduurzaming vertaald naar het wonen in Putten. We willen een duurzame woningvoorraad die zich kenmerkt door groen en zuinig energieverbruik, dan wel energieneutraliteit.

3.2. Betaalbare en passende woningen voor de lokale behoefte



We willen dat alle inwoners van Putten zo passend mogelijk wonen en we willen ons dorp levendig houden. Daarvoor is een uitbreiding van onze woningvoorraad met circa 700 woningen nodig in de periode 2019 tot 2025 (en in totaal tot 2030 circa 1.100 woningen). Voor starters zien we de grootste urgentie. Daarnaast is passend wonen voor senioren een grote opgave. Dit vraagt vooral om meer betaalbare woningen: sociale huur en betaalbare koop. We willen in de periode 2019-2025 170 à 230 sociale huurwoningen toevoegen, evenals een vergelijkbaar aantal betaalbare koopwoningen.

We bouwen te weinig en te weinig betaalbaar om in onze woonbehoefte te kunnen voorzien. In onderstaande tabel is de behoefte met de plancapaciteit vergeleken. Wanneer we onze plannen tot 2025 nominaal sommeren komen we uit op een tekort van 40 woningen. Wanneer we echter rekening houden met de aanzienlijke onzekerheden bij het tot realisatie brengen van de zachte inbreidingsplannen komen we uit op een realistisch tekort van circa 180 woningen tot 2025 (we rekenen met 20% planuitval). Dat leidt tot schaarste en heeft een prijsopdrijvend effect. Vooral jongeren en starters hebben daar last van.

Woningbehoefte en plannen Putten	2019-2024	2025-2040
Woningbehoefte	700	840
Woningbehoefte (+20%)	840	1008
Harde plannen inbreiding	80	0
Harde plannen uitbreiding	380	10
Zachte plannen inbreiding	160	290
Zachte plannen uitbreiding	40	0
Nominale totale plancapaciteit	660	300
Tekort plancapaciteit	180	708

Indien Putten niet in de woonbehoefte van jongeren en starters kan voorzien, zal een deel langer bij ouders blijven wonen of naar andere gemeenten vertrekken. Voor een vitale gemeenschap is het echter wel belangrijk dat er jongeren en starters blijven wonen. Jongeren zijn hard nodig voor de levendigheid en zijn een belangrijke impuls voor het verenigingsleven. Ook is verjonging nodig om in de groeiende zorgbehoefte te kunnen voorzien. Daarbij moet bedacht worden: veel jongeren hebben een voorkeur voor een voor hen betaalbare koopwoning in Putten. Hun financiële mogelijkheden zijn relatief groot, omdat regelmatig familie kan helpen bij het financieren van een woning. Toch is het aanbod



aan betaalbare koopwoningen in Putten zo beperkt dat uiteindelijk veel starters op sociale huurwoningen aangewezen zijn.

Daarnaast zijn er weinig passende woningen voor vitale ouderen in Putten. Zij zijn weinig verhuisgeneigd, maar een groeiende groep heeft interesse in een wat kleinere en voor hen handiger ingedeelde woning die centraal gelegen is, in een buurt die uitnodigt tot sociaal contact. Te denken valt aan een cluster of een (knarren)hofje met grondgebonden woningen (koop of huur), met een klein privétuintje of terras en verder gezamenlijk groen. We zien dit als een kansrijk segment in onze woningvoorraad waarop we willen inzetten.

We vinden dat de woonbehoefte van jongeren en ouderen prima te combineren is. Bouwen voor ouderen in de buurt van voorzieningen moet niet leiden tot een vergrijzend centrum. Met een mix van inwoners dragen we bij aan een levendige woonomgeving en het omzien naar en zorgen voor elkaar.

We realiseren ons hierbij wel dat enkel bouwen voor de huidige behoefte bouwen voor een korte termijn vraag is. We houden ook rekening met de ontwikkeling op langere termijn. Dat vraagt om flexibiliteit, zoals tijdelijke bouw of een eigendomsvorm die kan veranderen (huurwoningen die op enig moment verkocht worden). Bij voorkeur zijn woningen voor meerdere doelgroepen geschikt en daarmee ook op langere termijn duurzaam inzetbaar.

Bij het formuleren van het streefwoningbouwprogramma hebben we getracht een balans te vinden tussen enerzijds ontwikkelingen in de markt en anderzijds de behoefte op de korte en lange termijn en daarmee samenhangend de verhuur- en verkoopbaarheid van woningen.

We verbinden hierbij onze volkshuisvestelijke ambities met onze ruimtelijke randvoorwaarden. Dat betekent de juiste balans vinden tussen accommoderen van woningbouw in bestaand dorpsgebied en uitleglocaties en bepalen waar gestapelde woningbouw mogelijk en gewenst is en waar we de voorkeur geven aan grondgebonden woningen. We willen hierop sturen op bouwplanniveau. Dit kan tot gevolg hebben dat niet altijd een sluitende grondexploitatie gerealiseerd wordt.



Ten slotte zijn er doelgroepen met specifieke woonwensen, zoals arbeidsmigranten en 'spoedzoekers'. Zij hebben moeite om in hun urgente woonvraag te voorzien. Voor arbeidsmigranten geldt dat werkgevers voor hun huisvesting verantwoordelijk zijn. We willen initiatieven van werkgevers faciliteren, mits deze aan de huisvestingsnormen voor arbeidsmigranten voldoen en er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. Voor spoedzoekers willen we de huisvestingsmogelijkheden vergroten.

We hebben dus meer woningaanbod nodig. We bereiken dit met nieuwbouw, in het bestaande dorp en op uitleglocaties, met waar mogelijk transformatie van bestaande gebouwen en met het beter benutten van de bestaande voorraad.

We willen:

- Nieuwbouw tot 2025:
 - Bestaande plannen versnellen
 - Nieuwe (uitleg) locaties zoeken
 - Doorkijk na 2025
- Meer betaalbare woningen in de nieuwbouw:
 - Meer sociale huurwoningen
 - Meer sociale- en betaalbare koopwoningen
 - Conceptueel bouwen
 - Collectief particulier opdrachtgeverschap
 - Starterslening evalueren
- Sturen op bouwplan-niveau:
 - In gesprek gaan
 - Regels betaalbaar bouwen en verevening
- Beter benutten bestaande woningvoorraad:
 - Creëren woonmogelijkheden voor jongeren
 - Woningplitsing onder voorwaarden toestaan
 - Voorrang voor starters en doorstromers in de sociale huur en jongerencontracten
- Faciliteren Flexwonen
- Nieuwe woonvormen voor vitale senioren
- Adequaat inspelen op behoefte van woonwagenbewoners.

We gaan dit bereiken met de volgende inspanningen en instrumenten:

Doelstelling	Inspanningen en instrumenten
Nieuwbouw tot 2025	
<ul style="list-style-type: none"> • Bestaande plannen versnellen 	<p>We beschikken nu over een harde plancapaciteit 460 woningen (inbreiding plus uitbreiding). We hebben tot 2025 circa 700 woningen nodig. Dit komt neer op een bouwtempo van circa 120 woningen per jaar. Om dit tempo te halen moeten we rekening houden met planuitval en deze tijdig compenseren met extra plannen. Tot 2025 zorgen we dat er een harde plancapaciteit van minimaal 240 woningen wordt toegevoegd aan de planvoorraad.</p>

Doelstelling	Inspanningen en instrumenten
	Per jaar monitoren we de planuitval en bepalen we hoeveel extra plancapaciteit nodig is om dit te compenseren.
<ul style="list-style-type: none"> Nieuwe (uitleg) locaties zoeken 	Bij het zoeken van extra plancapaciteit hebben nieuwe inbreidingslocaties prioriteit, maar wel met behoud van het groene karakter van ons dorp. We hebben uitleglocaties nodig omdat onze plancapaciteit niet toereikend is om in de behoefte te voorzien. We gaan op dit moment uit van een benodigde ruimte voor (uitbreidings)plannen van 100 tot 180 woningen tot 2025. We beoordelen jaarlijks, op basis van het ontwikkeltempo in de overige planvoorraad, of dit aantal moet worden bijgesteld. Op deze wijze hebben inbreidingsplannen prioriteit en volgen we de systematiek in de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.
<ul style="list-style-type: none"> Doorkijk 2025 en verder 	Voor de periode 2025 tot 2030 verwachten we dat er een toevoeging van ongeveer 80 woningen per jaar nodig is. De komende jaren anticiperen we op deze opgave en stellen zo nodig bij.
Meer betaalbare woningen in de nieuwbouw	
<ul style="list-style-type: none"> Streefwoningbouwprogramma 	<p>Een plancapaciteit tot 2025 die aansluit bij de woningbehoefte ziet er als volgt uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> Sociale huur: 30% Vrije sector huur tot maximaal € 950,-: 5% Sociale koop tot € 210.000,-: 15% Betaalbare koop € 210.000,- tot € 265.000,-: 15% Middeldure koop € 265.000,- tot € 350.000,-: 20% Dure koop € 350.000,- en meer: 15% <p>Daarbij zijn sociale huur en sociale koop in zekere zin communicerende vaten. Als het lukt om meer sociale koop te realiseren kunnen meer starters hun voorkeur (een koopwoning) realiseren en hoeven minder starters terug te vallen op sociale huur. Voor de nieuwbouwplannen die nu in ontwikkeling zijn willen we minimaal 60% van het programma in de categorie betaalbaar en goedkoop realiseren (koop tot € 265.000,- + sociale huur). Vooralsnog zien we in het segment middeldure huur geen grote vraag. We houden de verhuurbaarheid van het huidige aanbod in de gaten en sturen bij waar nodig.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Meer sociale huurwoningen 	Over nieuwbouw sociale huur zijn afspraken gemaakt met Woningstichting Putten. Om te borgen dat er voldoende bouwlocaties zijn, verplichten we bij particuliere bouwprojecten groter dan 20 woningen een minimum aandeel van 30% sociale huur. Bij dergelijke bouwlocaties hebben we een voorkeur voor exploitatie door een toegelaten instelling, waarbij Woningstichting Putten de voorkeurspartij is, tenzij zij aangeeft niet te kunnen/willen voldoen aan de op dat moment voorliggende vraag. Voor een effectief beheer is een blokje van minimaal 5 tot 6 woningen voor hen

Doelstelling	Inspanningen en instrumenten
	<p>haalbaar. We leggen dit vast in bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst of in het bestemmingplan gekoppeld aan een doelgroepenverordening.</p> <p>We voorzien hiermee in de vraag op korte termijn. Om ook in de toekomst bij de behoefte aan te sluiten bouwen we flexibiliteit in. Zo houden we de mogelijkheid van verkoop van sociale huurwoningen open, indien na 2025 de vraag naar sociale huurwoningen afneemt. Met name bij grondgebonden huurwoningen tot de aftoppingsgrens zou op termijn meer ontspanning kunnen optreden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Meer sociale- en betaalbare koopwoningen 	<p>Sturen op toevoeging van betaalbare woningen in het koopsegment doen we door hier met initiatiefnemers afspraken te maken in de programmering. We streven naar een diversiteit in het bouwprogramma, waarbij de verhouding tussen betaalbare koop en dure koop meer in balans is. Starters zijn gebaat bij koopwoningen tot € 265.000,- en bij voorkeur veel goedkoper, onder € 210.000,-. Hierbij vinden we wel belangrijk dat de verhouding tussen de prijs en kwaliteit klopt en de verstoring van de markt beperkt is. Sociale koop, én de toegankelijkheid voor starters bevorderen we door:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Open te staan voor innovatieve oplossingen. Een voorbeeld uit de gemeente Landerd: het 'huur nu, koop later' concept. Interessant voor starters met perspectief op een toekomstig hoger inkomen (dit wordt aangeboden door de ontwikkelaar 'Kolat wonen'). ○ 'Bestemmen in de krimpfolie': grondgebonden starterswoningen realiseren op kleine smalle kavels (bijv. maximale beukmaat 4,6 meter), zonder de gebruikelijke vergunningsvrije uitbreidingsmogelijkheden. Ook denken we hierbij aan boven- benedenwoningen en appartementen. Dit kan dus betekenen dat we gestapelde bouw mogelijk maken. Doel is behoud van de woning in het goedkope prijssegment, zodat deze ook na verhuizing weer voor een starter beschikbaar en betaalbaar is. ○ Zelfbewoningsplicht: zodat goedkope woningen niet verdwijnen uit de doelgroep.
<ul style="list-style-type: none"> • Conceptueel bouwen 	<p>Met innovatieve bouwmethoden worden de bouwkosten gereduceerd, ten opzichte van traditionele manieren van bouwen (conceptueel, dan</p> 

Doelstelling	Inspanningen en instrumenten
	<p>wel modulair bouwen). Deze bouwmethoden zijn zo ver doorontwikkeld dat de woningen er ook aantrekkelijk uit zien. We willen dit bevorderen. Indien beeldkwaliteitsplannen en welstandseisen (bijvoorbeeld een bepaalde voorgeschreven bouwstijl) tot belemmeringen voor conceptueel bouwen leiden, bekijken we of deze aangepast kunnen worden, mits dit geen afbreuk doet aan de kwaliteit van een bouwplan en de omgeving zich hiervoor leent. We kunnen de manier van bouwen niet afdwingen, maar in het gesprek en de onderhandeling over de programmering (bij welk betaalbaar programma is de grondexploitatie nog rond te rekenen) geven we de ontwikkelaar wel mee om de kostenbesparing van innovatief bouwen in te rekenen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Collectief particulier opdrachtgeverschap 	<p>We zien Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) als een goede manier om in te spelen op de lokale behoefte, de kosten van een nieuwbouwwoning te reduceren, terwijl er tegelijkertijd veel ruimte is voor individuele woonwensen. Bovendien bevordert CPO het onderlinge sociale contact tussen de nieuwe bewoners. Denk ook aan een mix van ouderen en jongeren. We willen CPO initiatieven als volgt stimuleren en ondersteunen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Desgewenst bemiddelt de gemeente tussen CPO-initiatief en initiatiefnemers (grondeigenaren, bouwers). ○ We bieden organisatorische ondersteuning bij het opzetten van een CPO-initiatief door het mogelijk te maken om een adviseur in te schakelen. In een voorfase moeten namelijk al kosten worden gemaakt, terwijl de deelnemers nog geen hypothecaire lening kunnen krijgen. ○ We wijzen het initiatief op subsidie- en ondersteuningsmogelijkheden van de provincie Gelderland en het Rijk en onderzoeken de mogelijkheden voor extra ondersteuning. ○ Speciale status voor CPO bij het zoeken naar uitbreidingslocaties: We zoeken in de uitleg ruimte voor CPO initiatieven en zullen dit in de betreffende bestemmingsplannen vastleggen. ○ Helpen zoeken naar een partij die als achtervang voor het ontwikkelrisico kan optreden, zoals een bouwer of WSP. Een ontwikkelrisico is bijvoorbeeld dat één van de kavels of woningen onverkocht blijven, terwijl het collectief hier al wel in heeft geïnvesteerd.
<p>Sturen op bouwplan-niveau</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • in gesprek gaan 	<p>We gaan met initiatiefnemers het gesprek aan over het best passende programma op een bepaalde plek. Hierbij kijken we zowel vanuit RO-perspectief als vanuit de maatschappelijke opgaven en volkshuisvestelijke behoeften. Een mix van doel-</p>

Doelstelling	Inspanningen en instrumenten
	<p>groepen draagt bij aan diversiteit. Locaties rond het dorpscentrum zijn zeer geschikt voor appartementen (koop of huur) voor vitale senioren. Plannen iets verder buiten het centrum lenen zich voor de invulling van de woonbehoefte van starters (goedkope en betaalbare koop), of voor grondgebonden woningen voor vitale senioren. Ook een mix is een goede optie.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • regels betaalbaar bouwen en verevening 	<p>We beschikken over instrumenten om per bouwplan regels te stellen voor betaalbare woningen (bestemmingsplan, exploitatieplan) en voor de doelgroepen waarvoor deze woningen bestemd zijn (doelgroepenverordening). De categorieën waarvoor dit geldt, en die voor Putten relevant zijn, zijn sociale huur en sociale koop. In principe geldt voor elk bouwplan de verplichting om minimaal 45% sociale woningbouw te realiseren, bij voorkeur ingevuld met minimaal 30% sociale huur en minimaal 15% sociale koop. In bepaalde gevallen is het niet haalbaar om deze verplichting te realiseren. Hiervoor stellen we regels op.</p>
<p>Beter benutten bestaande woningvoorraad</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Creëren woonmogelijkheden voor jongeren 	<p>We willen in overleg met WSP de mogelijkheden onderzoeken om huurwoningen beter te benutten voor jongeren, doordat zij samen met vrienden in een woning kunnen wonen (friends-contracten). Bij grootschalige toepassing zou deze woonvorm een nadelig effect op de woonomgeving kunnen hebben. Kleinschalige toepassing, om te beginnen in de vorm van enkele pilots, zien we als een kansrijke manier om de woonmogelijkheden voor onze jongeren te verbeteren.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Woningplitsing onder voorwaarden toestaan 	<p>We willen Putten nu en in de toekomst leefbaar houden en hebben het nabuurschap hoog in het vaandel staan. Daarom bieden we ruimte aan het splitsen van woningen in de bestaande dorpsbebouwing. Er worden op het erf geen losstaande woningen toegevoegd of bijgebouwen bewoond. Uitgangspunt is dat de extra gecreëerde woning voorziet in de behoefte van mensen met een aantoonbare woonbehoefte én dat ouderen langer in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen.</p> <p>We zetten in op kleinschalige toepassing binnen duidelijke kaders, om nadelige effecten op de leefomgeving te voorkomen. We denken aan een kleinschalige pilot in één of meer buurten met ruime woningen die zich hier bouwkundig voor lenen, waarin binnen een bestaande woning een zelfstandige huurwoning/zelfstandig huurappartement wordt gerealiseerd. We zoeken uit hoe we dit (privaatrechtelijk) kunnen vastleggen. Dit voorkomt (verkoop) problemen als één van beide bewoners wil verhuizen. Deze vorm van splitsing kan interessant zijn voor ouderen in een grote koopwoning die zorg nodig hebben, maar ook voor jongeren</p>

Doelstelling	Inspanningen en instrumenten
<ul style="list-style-type: none"> • Voorrang voor starters en doorstromers in de sociale huur en jongerencontracten 	<p>die een kleine zelfstandige woning zoeken.</p> <p>We overwegen voorrangsregels voor starters en doorstromers die een sociale huurwoning achterlaten, om de toegankelijkheid van de bestaande voorraad sociale huur te verbeteren. Voor huishoudens die vanuit een koopwoning naar een sociale huurwoning willen verhuizen zijn er dan minder mogelijkheden. Vaak gaat dit om huishoudens die qua inkomen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar tegelijkertijd over vermogen beschikken (veelal ouderen). Het voorzien in de woonbehoefte van starters krijgt zo meer prioriteit dan de woonbehoefte van deze doelgroep.</p> <p>Speciaal voor jongeren tussen de 18 en 28 jaar willen we met WSP onderzoeken of we met jongerencontracten (max. 5 jaar, inschrijfduur blijft behouden) kunnen gaan werken.</p>
<p>Faciliteren Flexwonen</p>	<p>Wij zien behoefte aan Flexwonen bij starters, uitstroom maatschappelijke opvang en/of andere zorginstellingen, relatieverbrekingen, huisuitzettingen, gedwongen woningverkoop en overige spoedzoekers. In hun huisvestingsvraag willen wij voorzien. Hiervoor gaan we uit van een vraag tussen de 65-82 woningen per jaar.</p> <p>In het Beleidskader Recreatie hebben we al opgenomen dat we ten behoeve van deze groep op vakantieparken, onder voorwaarden tijdelijke huisvesting willen toestaan. Ook willen we met andere flexwoonconcepten op bij voorkeur kleinschalige locaties aan deze woonbehoefte tegemoetkomen. Het gaat dan bijvoorbeeld om tijdelijke huisvesting in tijdelijke gebouwen of gebouwen met een tijdelijke woonfunctie. We gaan met WSP of een andere partij na onder welke voorwaarden flexwonen (financieel) haalbaar is.</p> <p><u>Arbeidsmigranten</u></p> <p>Wij hebben een faciliterende rol voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Wij hebben hiervoor 'beleidsregels voor het verlenen van tijdelijke omgevingsvergunningen voor de huisvesting van arbeidsmigranten' opgesteld. In het Beleidskader recreatie is een instrument opgenomen om onder voorwaarden, arbeidsmigranten tijdelijk te huisvesten op vakantieparken.</p>
<p>Nieuwe woonvormen voor vitale senioren</p>	<p>We willen woningen voor vitale senioren realiseren door in de zachte plancapaciteit dit meer accent te geven én nieuwe initiatieven (op daarvoor geschikte locaties) voorrang te geven. Woningtypen die aansluiten bij deze doelgroep zijn: nultredenappartementen, maar zeker ook grondgebonden woningen met</p>

Doelstelling	Inspanningen en instrumenten
	<p>een kleine tuin/terras of gemeenschappelijke tuin en goede bezonning, met wonen, slapen en sanitair op begane grond, ontwerp dat uitnodigt tot sociaal contact zoals (knarren)hofje, geschakelde bungalows, koop en/of huur, betaalbaar of midden-segment.</p> <p>Voor beide woningtypen geldt: Nabijheid van voorzieningen als de supermarkt, de apotheek en de huisarts is belangrijk. We staan open voor CPO-initiatieven van ouderen. We hebben er aandacht voor dat we nieuwe woningen vooral toevoegen op de plek waar mensen hun sociale netwerk hebben. Dan zijn mensen eerder geneigd te verhuizen.</p>
<p>Wonen in een woonwagen</p>	<p>Een specifieke woonvorm binnen Putten vormen woonwagens. Op basis van een advies van het College van de Rechten van de Mens in een brief van 28 maart 2018 aan BZK en het rapport 'Woonwagenbewoner zoekt standplaats' van de Nationale Ombudsman bieden we maatwerk. Uitgangspunt daarbij is dat we woonwagenbewoners van Putten de mogelijkheid willen bieden te leven in een woonvorm die past bij hun culturele identiteit.</p>

3.3. Zorgzame en inclusieve wijken



In de gemeente Putten maken we goed wonen voor onze inwoners met een zorgbehoefte mogelijk. Dat vraagt om een integrale benadering van wonen, zorg en welzijn, samenwerking, mogelijkheden voor ontmoeting en geschikte woonvormen op de juiste plek. Mensen moeten zoveel mogelijk een wooncarrière in de eigen omgeving kunnen maken, zodat mensen goed wonen in een omgeving waar ze zich thuis voelen, waar ze erbij horen, en waar zij een netwerk hebben of kunnen opbouwen.

De wens of noodzaak van veel inwoners om (langer) zelfstandig te wonen heeft gevolgen voor de ruimtelijke inrichting van de gemeente Putten. Woningen moeten beter levensloopbestendig worden. Er worden andere eisen gesteld aan de woonomgeving en voorzieningen. Mensen komen minder snel in aanmerking voor een indicatie voor intensieve zorg. Dit heeft als concreet gevolg dat zorg en ondersteuning veel dichterbij huis komen te liggen.

De uitdaging is het bestaande vastgoed en de zorg- en welzijnsinfrastructuur zo optimaal mogelijk te gebruiken, te anticiperen op veranderingen en waar nodig kleine of grote aanpassingen te doen. Om deze omslag goed te laten verlopen is afstemming tussen een groot aantal partijen noodzakelijk.



Dit betekent dat we:

- willen dat woningbouwontwikkelingen bijdragen aan een inclusieve samenleving voor jong en oud. Met een divers en gemengd woningaanbod faciliteren we een sterke en zelfredzame gemeenschap.
- de mogelijkheid bieden om te wonen en te kunnen blijven wonen in de vertrouwde omgeving, ook voor diegene die een (veranderende) zorgvraag heeft. We maken het mogelijk om een 'woonzorgcarrière' te maken in de eigen woonomgeving van zelfstandig naar meer geclusterd of beschermd en andersom. En de mogelijkheden om de eigen woning aan te passen aan de toenemende zorgbehoefte of ondersteund te worden bij de afweging om te verhuizen naar een geschikte woning.
- bij zowel nieuwbouw als herinrichtingslocaties de mogelijkheden voor ontmoeting en de nabijheid van voorzieningen een rol laten spelen. Maar ook fysieke toegankelijkheid, zoals zo min mogelijk drempels en trappen en een bankje om uit te kunnen rusten, een aantrekkelijke plek om even te vertragen voor een praatje: een omgeving die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen. Dit levert, in combinatie met het gemixt wonen van jong en oud, een bijdrage aan het tegengaan van eenzaamheid.

- voor beschermd wonen en de maatschappelijke opvang onze verantwoordelijk nemen in een samenwerkingsverband van zes Noord-Veluwse gemeenten. De verantwoordelijkheid is verschoven van Zwolle naar Harderwijk. Vanaf 2022 wordt de financiering stapsgewijs overgeheveld naar alle gemeenten. De gemeenten maken in onderlinge samenwerking afspraken over de opvang en de uitstroom. De gemeenten onderschrijven de insteek van de commissie Dannenberg (2015): mensen moeten zoveel mogelijk in de wijk wonen, in plaats van in instellingen. Het uitgangspunt is geïntegreerd, inclusief wonen, waarbij mensen deel uitmaken van de maatschappij. Dit vereist een nauwe samenwerking en commitment van de gemeente, de woningcorporatie en zorgpartijen. Zelfstandiger wonen door kwetsbare mensen vraagt ook iets van hun omgeving (de straat, de buurt, de familie etc.). We willen ervoor zorgen dat mensen beter 'landen' in de wijk.

Wat gaan we doen?

Doelstelling	Inspanningen en instrumenten
<p>Prestatieafspraken wonen met begeleiding voor MO/BW doelgroep</p>	<p>Voor MO/BW-doelgroep die weer in de wijk gaat wonen zijn kleine woningen en flexwonen van belang. Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente, WSP en de zorgorganisaties die woonbegeleiding leveren. We maken hierover prestatieafspraken met WSP en afspraken met zorgorganisaties.</p> <p>Uitgangspunt is het wonen zoveel mogelijk normaliseren. De woning wordt waar nodig gehuurd door de zorgorganisatie en de cliënt verblijft er onder voorwaarden. Als het kan wordt de cliënt direct huurder van WSP. Bij calamiteiten is er een korte lijn naar de veiligheidsregio (politie, OM). Op deze wijze willen we in de woonbehoefte van kwetsbare personen voorzien én de leefbaarheid en de veiligheid van de omwonenden waarborgen.</p>
<p>Afwegingskader woonzorginitiatieven</p>	<p>Ook de realisatie van zorgwoningen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente én haar woonpartners (WSP en zorgorganisaties). Er is met name behoefte aan zorgwoningen voor dementerenden (kleinschalige groepen, tussenvormen). Voor ouderen met somatische aandoeningen is er al een ruim aanbod in Putten. We stellen daarom een afwegingskader/dialogokader op voor woonzorginitiatieven, dat we toepassen met betrokkenheid van wonen, RO en sociaal domein. Hier letten we op:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Voorziet het initiatief in een aantoonbare behoefte, zoals bijvoorbeeld de behoefte aan aanvullende woonvormen voor mensen met dementie? ✓ Nodigt de plek uit voor ontmoeting (ontmoetingsplekken in gebouwen en openbare ruimte) ? ✓ Nodigt de plek uit tot bewegen? (voorzieningen en winkels op loopafstand, paar honderd meter, groen, aantrekkelijke looproutes) ✓ Sluit het initiatief goed aan bij andere ontwikkelingen?

	<p>(zoals gezamenlijk onderbrengen van de zorgpartners in het zorgplein van dorps huis Stroud)</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Innovatieve concepten (menging van ouderen -met een zorgbehoefte- en jongeren die voor levendigheid zorgen en zorg kunnen verlenen; een denkbare variant is dat jongeren huurkorting krijgen en daarvoor als tegenprestatie zorg verlenen, zoals een praatje, klusjes et cetera) ✓ Zijn de woningen voldoende fysiek geschikt voor het verlenen van zorg en voor mensen met somatische beperkingen? (niveau rollator-afhankelijk)? ✓ Wat is het potentiële beroep op Wmo-voorzieningen (met name bij de vorm geclusterd Volledig Pakket Thuis)
Evaluatie en aanpassing WoonGemakPutten	<p>Woningen zijn niet altijd levensloopbestendig, maar de meeste eengezinswoningen kunnen gemakkelijk aangepast worden, waardoor men langer thuis kan blijven wonen. WoonGemakPutten (WGP) helpt mensen met zich bewust worden van hun situatie en adviseert over aanpassingen. De behoefte aan deze faciliteit blijkt beperkt te zijn. We gaan WGP evalueren en aanpassen. Te denken valt aan meer focus en stroomlijn in het aanbod: in samenwerking met Puttense ondernemers, de bibliotheek en/of burgerinitiatieven pakketten ontwikkelen gericht op bijvoorbeeld service aan huis, thuistechnologie en e-health toepassingen.</p>
Wonen op maat voor senioren	<p>We kijken met WSP naar mogelijkheden om doorstroming van senioren te stimuleren. Doorstroming is daarbij geen doel op zich, maar kan de sleutel zijn voor het brengen van dynamiek in de woningmarkt.</p>

3.4. Een duurzaam thuis



We willen een duurzame woningvoorraad die zich kenmerkt door groen en zuinig energieverbruik dan wel energieneutraliteit.

De toekomstige woningmarktoplegging in Putten is er een van nieuwbouw en transformatie in en van de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw gaat het vooral over het toevoegen van de juiste woningen op de juiste locatie en toekomstbestendig bouwen. Voor de bestaande voorraad gaat het vooral om de uitdaging deze te verduurzamen. Eigenaren hebben een belangrijke rol in de verduurzaming van de woningvoorraad. Voor een ieder geldt dat men investeringen zo verantwoord mogelijk wil laten zijn, en dat men geen investeringen wil doen die door latere technische ontwikkelingen achterhaald blijken te zijn: 'no-regret' maatregelen.

In het coalitieakkoord van Putten zijn landelijke ambities en normen voor verduurzaming vertaald naar het wonen in Putten:

- De gemeente Putten streeft naar het halen van de ambitie van 55% CO₂-reductie in 2030 t.o.v. 1990 zoals vastgesteld in het Gelders Energie Akkoord (GEA).
- Einddoel is om gebouwen in Putten uiterlijk in 2050 energieneutraal te hebben.
- Voor de nieuwbouw geldt: Vanaf 1 juli 2018 is het niet meer toegestaan om een bouwvergunning aan te vragen voor een nieuw bouwwerk met een gasaansluiting.
- We gaan een omslag maken van energievragende wijken naar energieleverende wijken.
- We stimuleren het isoleren van woningen, het voorzien van daken van zonnepanelen en het benutten van (rest)warmte.
- We willen dat Putten klimaatbestendig en waterrobuust wordt.
- Omschakeling van Nederland naar een circulaire economie is geen zaak van een individuele gemeente. We willen wel doen wat we als gemeente kunnen om hieraan bij te dragen.
- Er ligt een uitdaging om in 2050 klimaatbestendig te zijn: vanaf 2050 zijn alle woningen grotendeels energieneutraal. Besparing (en bij voorkeur zelfs energiewinning) zal voor een belangrijk deel in de bestaande woningvoorraad, de woonwijken en de directe omgeving moeten gebeuren.
- We benutten de meekoppel-kansen ten aanzien van levensloopvriendelijkheid en toegankelijkheid van de woonomgeving, klimaatadaptatie en verduurzaming.
- We gebruiken volop de kansen van bewustwording en stimulering (leningen SVn benutten).

Met betrekking tot woningen is er een opgave als het gaat om nieuw te bouwen woningen, maar de opgave om de bestaande voorraad en woonomgeving te verduurzamen, is vele malen groter. Voor de verduurzaming van de woningvoorraad hebben we uiterlijk eind 2021 een warmtetransitieplan voor de gehele gemeente. Hierin wordt een gebiedsgerichte aanpak voor het verduurzamen van bestaande wijken uitgewerkt, met een fasegewijze overgang op een aardgasvrije energievoorziening.

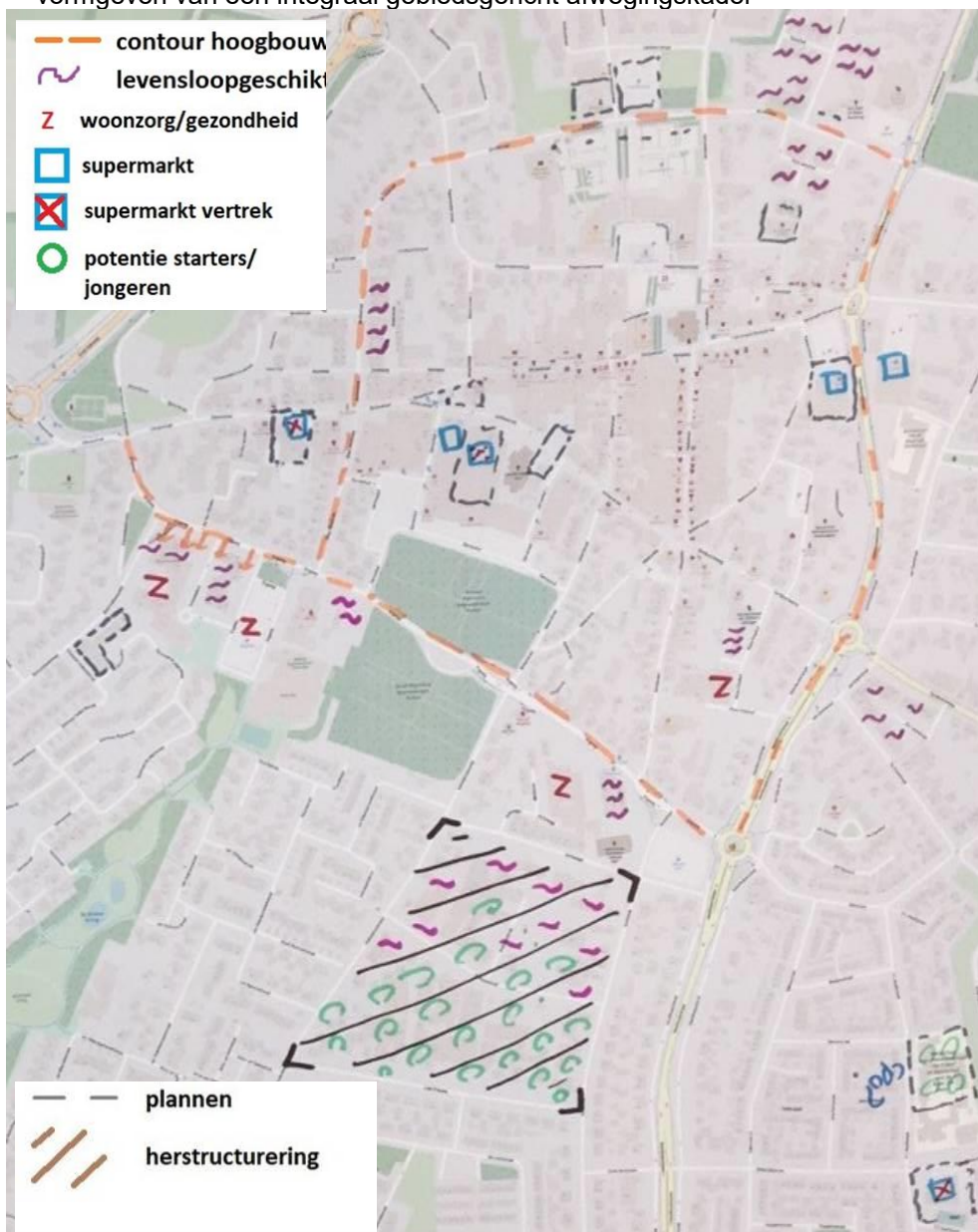
In het warmtetransitieplan zetten we in op het ‘transitie gereed’ maken van de bestaande woningvoorraad. We gaan dit bereiken met de volgende inspanningen en instrumenten:

Doelstelling	Inspanningen en instrumenten
De sociale woningvoorraad verder verduurzamen	We continueren prestatieafspraken met Woningstichting Putten (WSP) over de verdere verduurzaming van de sociale huur (WSP heeft de Aedesdoelstelling voor 2021 reeds bereikt). Aandachtspunt hierin is ook de energieprestatie van huurwoningen die worden verkocht. Bij uitbreiding van de verkoopportefeuille dienen deze woningen tot minimaal label C opgeknapt te zijn. Waar zich kansen voordoen om in gebieden particuliere woningen aan te laten haken op de verduurzaming van het sociaal bezit, leggen we de verbinding.
Stimuleren van eigenaren van particuliere woningen tot duurzame maatregelen	We stimuleren particuliere eigenaren tot het nemen van energetische maatregelen door middel van ‘Veluwe Duurzaam’; een communicatiestrategie en voorlichting voor en door bewoners. Het is hierbij van belang dat mensen op individueel niveau inzicht krijgen in de mogelijke investeringen en de opbrengsten. Vooralsnog gaan we uit van vrijwilligheid. We ondersteunen burgerinitiatieven voor energiebesparing en opwekking en werken hieraan zo goed en zo snel mogelijk mee. Bij de communicatiestrategie zetten we in op ‘natuurlijke momenten’ voor energiemaatregelen, bij verhuizing, verbouwing of bij het levensloopbestendig maken van de woning. In onze communicatiestrategie werken we samen met makelaars en bouwen installatiebedrijven in Putten.
We onderzoeken en zetten in op bestaande en nieuwe regelingen en subsidies	We onderzoeken de mogelijkheid van een Stimuleringsregeling Toekomstbestendig Wonen.
We werken aan een klimaatbestendig en waterrobuust Putten	<ul style="list-style-type: none"> • Vanaf 2014 werken we aan een klimaatbestendig en waterrobuust Putten met het afkoppelen van circa 40 hectare openbare verharding van het riool. Daar gaan we mee door. • Begin 2020 verwachten we de resultaten van het onderzoek naar de gevolgen van klimaatverandering wat betreft wateroverlast (heftige buien) en hittestress (langdurige hitte in versteende omgevingen). Op basis hiervan wordt een actieplan ‘klimaatadaptatie’ opgesteld. • We geven voorlichting aan bewoners en bedrijven over hoe zij kunnen bijdragen aan klimaatadaptatie. Bij het vergroenen van tuinen, daken en terreinen bieden we op eenvoudige, praktische en effectieve wijze ondersteuning.
Circulair bouwen	We stimuleren circulariteit in de woningbouw. Het gebruik van grondstoffen (beton, steen en staal) en het vervoer heeft een grote impact op het klimaat. Met ‘bio based bouwen’, bijvoorbeeld het gebruik van hout (uit de directe omgeving) voor de constructie van woningen valt veel winst te behalen. Hiermee wordt CO2 vastgelegd in plaats van uitgestoten.

3.5. Hoe landt dit op de kaart?

Een aantal ambities en instrumenten ziet u in onderstaande figuur.

- Het maakt in één oogopslag duidelijk welke gebieden een meer integrale aanpak vragen.
- Het maakt duidelijk welke groepen op welke locaties een plek zouden kunnen vinden
- Voor de gemeente is het een vingeroefening en een opmaat naar een nieuw instrument: het vormgeven van een integraal gebiedsgericht afwegingskader



Zo ligt het op grond van de ambities meer voor de hand om bij inbreidingslocaties in het centrum voor te sorteren voor levensloopgeschikt bouwen, vanwege de ligging vlakbij voorzieningen. Deze ruimte willen wij efficiënt inzetten, maar wij willen wel het dorps karakter behouden. In en om het centrum zien wij daarom mogelijkheden voor gestapelde bouw van in principe drie lagen. Op specifieke plekken, zoals knooppunten of zichtlijnen, is ook een accent in de hoogte mogelijk van in beginsel maximaal vier lagen.

Op (inbreidings)locaties buiten het centrum ligt bouwen voor jongeren en starters meer voor de hand.

4. Uitvoering

4.1. Rollen gemeente

Om onze ambities te bereiken hebben we als gemeente verschillende rollen: regie voeren, sturen, realiseren, regels stellen, stimuleren, verbinden et cetera. Per situatie pakken we de rol die het meest effectief is, maar ook realistisch, in verband met de inzet die dit van de gemeente vraagt. We focussen in onze inzet op nieuwbouw binnen het bestaande bebouwde gebied van Putten en op uitleglocaties. Bestaande (zachte) plannen brengen we naar de realisatiefase.

Omdat we zelf beperkt bouwgrond in bezit hebben bereiken we dit vooral door te sturen op realisatie van initiatieven voor woningbouw.

We doen dat door partijen uit te dagen om plannen te maken die maatschappelijke meerwaarde hebben, en voorzien in de woningbehoefte in Putten (uitnodigingsplanologie). We gaan in gesprek, we stimuleren en faciliteren en we stellen regels op.

4.2. Monitoring

Bij het sturen op kwaliteit is monitoring van essentieel belang. We volgen onder meer de prijsontwikkeling, wachttijden in de sociale huursector en de voortgang van het woningbouwprogramma in Putten. Op basis van nieuwe inzichten die voortvloeien uit onderzoeken, trendanalyse en monitoring kijken we welke effecten dit heeft en of bijstelling van het beleid noodzakelijk is.

De woningmarkt blijft niet beperkt tot de gemeentegrenzen. Een breder geografisch perspectief is belangrijk. Er verandert veel. Daar hebben we allemaal mee te maken. Op het gebied van de woningmarkt blijven we in gesprek met de buurgemeenten in de regio Noord-Veluwe en de provincie Gelderland. Het besef is er dat de grote maatschappelijke en marktopgaven vragen om een integrale lokale en regionale aanpak. Om kansen daadwerkelijk te benutten, ligt er een uitdaging om lokale, regionale en provinciale agenda's op elkaar af te stemmen. Daarbij gebruiken we de woonvisie als basis.

Zicht op de actuele markt vraag en de ontwikkeling van de woonopgaven is noodzakelijk om (bij) te kunnen sturen. Dat vraagt een goede en praktische monitoring van de realisatie en (markt)ontwikkelingen. In februari/maart wordt jaarlijks op basis van dan actuele cijfers door gemeenten en provincie besproken hoe de lokale woningbouwaantallen (o.a. qua realisatie, plannen (hard en zacht) en ambities uit de woonvisie) en de regionale optelsom hiervan, zich ontwikkelen. Met de optelsom van de lokale aantallen, kan het regionale totaalbeeld worden gemonitord. Als wordt geconstateerd dat dit totaalbeeld uit de pas loopt met de regionale analyses (nu van Atrivé en Companen, volgende jaren door dan actueel onderzoek of de dan actuele Primos prognose) zal er door gemeenten en provincie worden besproken of bijstelling of bijsturing noodzakelijk is.

Bijlage: Resultaten woningmarktanalyse

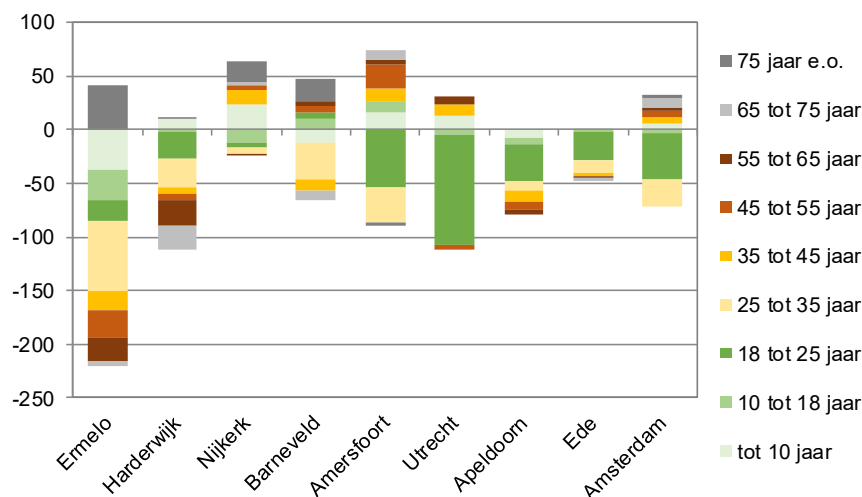
Inhoudsopgave

Regionale woningmarkt	27
Dynamiek en impact van diverse doelgroepen op de woningmarkt	28
Woonopgaven door een samenleving die in rap tempo verandert	29
Communicerende vaten: nieuwbouw/bestaand, korte termijn/lange termijn	32
Transformatieopgave van bestaand vastgoed	33
In een ander zorglandschap	34
Verduurzamen = het adagium	35

Regionale woningmarkt

Voor een beter begrip hoe de woningmarkt functioneert in de gemeente Putten, heeft Atrivé gekeken naar het daadwerkelijk verhuisgedrag van mensen en de verhuisrelaties tussen Putten en andere gemeenten. Uit Figuur 1 blijkt dat de gemeente Putten met name inwoners 'verliest' aan Ermelo en Harderwijk. Dit geldt met name voor de leeftijdsgroep 25-35 jaar.

Figuur 1 Verhuissaldi van verhuizingen van en naar Putten naar leeftijd en gemeente 2011-2018



Bron: CBS-statline, bewerking Atrivé

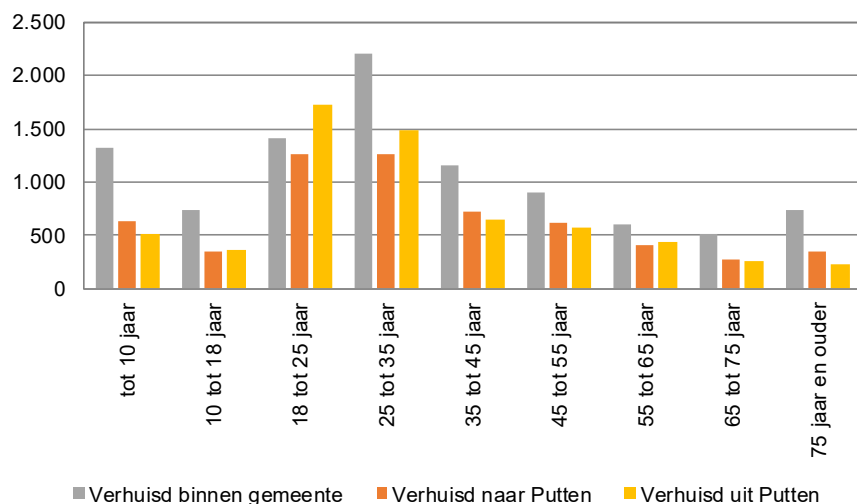
Jonge huishoudens aan het begin van hun wooncarrière vertrekken naar Ermelo, Harderwijk, Barneveld en Amersfoort. Naarmate huishoudens ouder zijn en verder in hun wooncarrière biedt Putten meer mogelijkheden. Ook deze leeftijdsgroepen van 35-45 jaar en 45-55 jaar trekken weg naar Ermelo en Harderwijk, maar Putten trekt deze leeftijdsgroepen aan uit het westen, met name Nijkerk en Amersfoort. Vanzelfsprekend trekken ook jongeren (18-25 jaar) weg uit Putten naar studiesteden zoals Utrecht, Amersfoort en Apeldoorn.

Per saldo is Putten het meest aantrekkelijk voor ouderen (75 jaar en ouder). Putten trekt deze leeftijdsgroep aan uit Ermelo, Nijkerk en Barneveld. Nieuwbouw van de Schau en de Samari-taan in de periode 2011-2018 zullen daarop een belangrijke invloed hebben gehad.

Als we alle verhuizingen samen bekijken valt op dat de leeftijdsgroep 25-35 jaar in absolute zin het meest verhuist. In deze groep is er sprake van een vertreksaldo. Dit hangt samen met de relatief beperkte beschikbaarheid van woningen in Putten.

Voor personen in de leeftijd van 35 tot 55 jaar is het aantal vestigers iets groter dan het aantal vertrekkers. Mensen die op jongere leeftijd naar Ermelo en Harderwijk vertrokken zijn, zien we per saldo niet op latere leeftijd terugkomen.

Figuur 2 Profiel verhuizers in de gemeente Putten naar richting 2011-2018

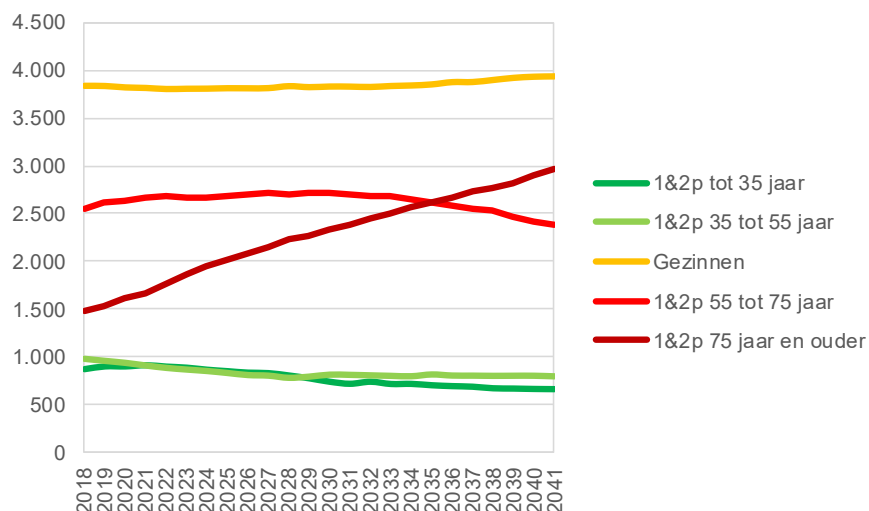


Bron: CBS-Statline

Dynamiek en impact van diverse doelgroepen op de woningmarkt

Stedelijke regio's trekken traditioneel weinig gezinnen en veel jonge huishoudens, terwijl landelijke regio's juist het omgekeerde laten zien. De gemeente Putten kent een landelijk profiel/relatief veel koopengezinswoningen en weinig appartementen. De verschillende doelgroepen beïnvloeden de woningmarkt allemaal op een andere manier.

Figuur 3 Huishoudensprognose gemeente Putten naar type en leeftijd 2018-2041



Bron: Primos 2018

- Het aantal oudere huishoudens neemt sterk toe. Het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder zal naar verwachting tot 2041 verdubbelen. In 2041 zal in de gemeente Putten 28% van alle huishoudens 75 jaar of ouder zijn. Ouderen verhuizen relatief weinig en

geven in grote meerderheid zelf aan het liefst zo lang mogelijk in de huidige woning te willen blijven wonen. Gemiddeld verhuist per jaar circa 5% van alle inwoners van 75 jaar en ouder in gemeente Putten. Uit landelijke verhuismotieven blijkt dat een substantieel deel verhuist vanwege toenemende beperkingen en extra behoefte aan zorg. Van alle verhuisde personen tussen 2011 en 2018 bestaat 6% uit personen van 75 jaar en ouder.

Met andere woorden: wellicht is de huidige impact van ouderen op de dynamiek van de woningmarkt in de gemeente Putten nog niet zo groot, maar deze groep neemt echter dusdanig in omvang toe dat zij in de toekomst ook een belangrijke factor op de woningmarkt zal zijn.

- Jonge huishoudens zijn het meest verhuisgeneigd. Gemiddeld verhuist in de gemeente Putten elk jaar circa 17% van alle personen in de leeftijd van 25 tot 35 jaar. Van alle verhuisde personen is 23% tussen de 25 en 35 jaar.

De impact van jonge huishoudens op de woningmarkt is dus groot.

- Het aandeel gezinnen blijft groot, mede omdat er een zekere instroom is van huishoudens met opgroeiende kinderen (ouders 35 tot 45 jaar, kinderen tot 10 jaar). Dit kunnen heel goed gezinnen met binding met Putten zijn. Een deel van de jonge huishoudens die wegtrekt komt in een latere levensfase terug. In 2041 zal in de gemeente Putten nog 37% van alle huishoudens uit gezinnen met kinderen bestaan.

Woonopgaven door een samenleving die in rap tempo verandert

We hebben hierboven kort de gemeente Putten geduid vanuit het woonperspectief. We hebben gezien dat Putten min of meer functioneert als een poort naar de Veluwe. Een aantrekkelijk en groen gezinsdorp voor gezinnen uit Nijkerk en Amersfoort die een volgende stap willen zetten. Jongere huishoudens vinden wat minder goed een woning in Putten en vestigen zich ook in de buurgemeenten, met name Ermelo en Harderwijk.

Maatschappelijk doen zich ondertussen grote wijzigingen voor die het domein van wonen beïnvloeden: sociologisch, ecologisch, technologisch, economisch en demografisch. Uit woningmarktonderzoek ontstaat het volgende beeld:

- Op korte termijn is er vooral vraag naar betaalbare koop. Door het grote aantal gezinnen en het zo lang mogelijk zelfstandig wonen van ouderen blijft deze behoefte tot 2025 van belang. Wanneer we de behoefte aan koopwoningen uitsplitsen naar prijssegment, dan blijkt er op korte termijn in alle prijssegmenten sprake te zijn van een vraagdruk. Met name in de segmenten tot € 265.000,-. Doordat het aantal (potentiële) gezinnen in de gemeente Putten ook in de toekomst groot blijft, is er ook op lange termijn een extra behoefte aan koopwoningen, in alle prijssegmenten.
- Doordat ouderen vaker in een koopeengezinswoning (blijven) wonen, leidt de voortgaande vergrijzing pas op langere termijn tot een omslag in de vraag. De veronderstelling is dat er behoefte komt aan huurappartementen. Wellicht moeten we dit niet te letterlijk nemen en gaat het vooral om de wens kleiner te wonen met minder buitenruimte of om de behoefte naar meer servicediensten (tuinonderhoud) en voldoet de huidige

eigen koopwoning voldoende? De huidige voorraad aan (huur)appartementen in Putten is relatief klein, ook ten opzichte van de buurgemeenten Ermelo en Harderwijk.

- Atrivé verwacht dat door de grotere groep ouderen de vraag naar meer alternatieve woonvormen toeneemt. Denk aan speciale 'multi-single'-woningen (waarin oudere alleenstaanden voor elkaar kunnen zorgen) en 'centraal wonen' projecten (waar ouderen gemeenschappelijk gebruik kunnen maken van woonruimte en voorzieningen).
- Er is volgens het woningbehoefte onderzoek op het eerste gezicht weinig behoefte aan extra huurwoningen. Voor de sociale huur (huur tot circa € 720,- in 2019) zien we wel een tekort. Het aantal actief woningzoekenden in Putten voor een sociale huurwoning is de laatste jaren (2016 t/m 2018) verder opgelopen, terwijl het aantal verhuringen is gedaald. Dat zien we met name terug in extreem lage slaagkansen voor een sociale huurwoning voor jongeren t/m 27 jaar. Hoewel veel Puttense jongeren een voorkeur hebben voor een koopwoning, zijn ze in de praktijk afhankelijk van een sociale huurwoning, omdat voor hen betaalbare koopwoningen zeer beperkt beschikbaar zijn. In de jaren 2016 t/m 2018 was de slaagkans voor een sociale huurwoning gemiddeld 15%. In sec 2018 was de slaagkans van de Puttense woningzoekenden voor een woning in Putten 10%. Om de slaagkans weer op peil (15%) te krijgen, is een toevoeging van 22 woningen per jaar nodig, dat wil zeggen, ruim 130 woningen van 2019 t/m 2025 (in de prestatieafspraken is afgesproken om de slaagkansen op peil te houden. Daarnaast zijn er nog een aantal bijzondere opgaven voor Putten, zoals de huisvesting van statushouders en de uitstroom uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Deze laatste zijn afhankelijk van regionale afspraken over (door)decentralisatie en de mate van extramuralisering. Voor de behoefte aan nieuwbouw van sociale huurwoningen ramen we daarom een bandbreedte van 170 tot 210 woningen. Hieraan liggen de volgende onzekerheden ten grondslag:
 - Woningbehoefte voor statushouders in de periode 2019 tot 2025: op basis van de relatief lage taakstelling 2019 40 woningen. Wanneer we ons baseren op de gemiddelde taakstelling over laatste jaren (2016 t/m 2018) komt de behoefte voor deze periode uit op 80 woningen
 - Woningbehoefte uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen, afhankelijk van regionale afspraken: 0 tot 60 woningen nodig in de periode 2019 t/m 2025.
- Op lange termijn neemt de behoefte aan huurwoningen tot de liberalisatiegrens (circa € 720,- in 2019) verder toe. Het bouwtempo wordt dan wel lager. De verwachting is dat de behoefte aan sociale huur in 2040 circa 300 woningen hoger is dan de huidige voorraad. Uitgaande van een afvlakkende groei zou dat neerkomen op 250 sociale huurwoningen extra in 2030. Een toevoeging van 50 à 75 sociale huurwoningen in de periode 2025-2030.
- De vraag is hoe groot op dit moment de behoefte is aan middeldure huur. Vooralnog zien we in dit segment geen grote vraag. Hoewel we merken dat vooral startende jongere huishoudens op dit moment moeilijker toegang hebben tot de koopmarkt (stijgende huizenprijzen, vaker eenpersoonshuishouden, huidige hypotheekregels), hebben we de indruk dat de meesten een middeldure huurwoning niet echt als alternatief zien. Dan liever wachten, doorsparen of in de buurgemeenten kijken. Een deel zal wellicht voor

middeldure huur kiezen, maar dan als noodoplossing. Investerings in dit segment zien we dan ook als enigszins risicovol.

- Samenvattend is het dan voor de nieuwbouw gewenst om tot 2025 in ieder geval 50% van het programma in de categorie betaalbaar en goedkoop te realiseren (koop tot € 265.000,- + sociale huur), met daarbinnen de volgende indicatieve onderverdeling:
 - Sociale huur: 25% tot 30%
 - Goedkope koop tot € 210.000,-: 5% tot 10%
 - Betaalbare koop € 210.000,- tot € 265.000,-: 15%

Voor de indicaties is gebruik gemaakt van de data uit regionaal woningbehoefte onderzoek Noord-Veluwe (zie figuur 4). Deze zijn in combinatie met andere bronnen (gegevens woningtoewijzing) vertaald naar kansrijke en risicovolle segmenten (zie figuur 5 en figuur 6).

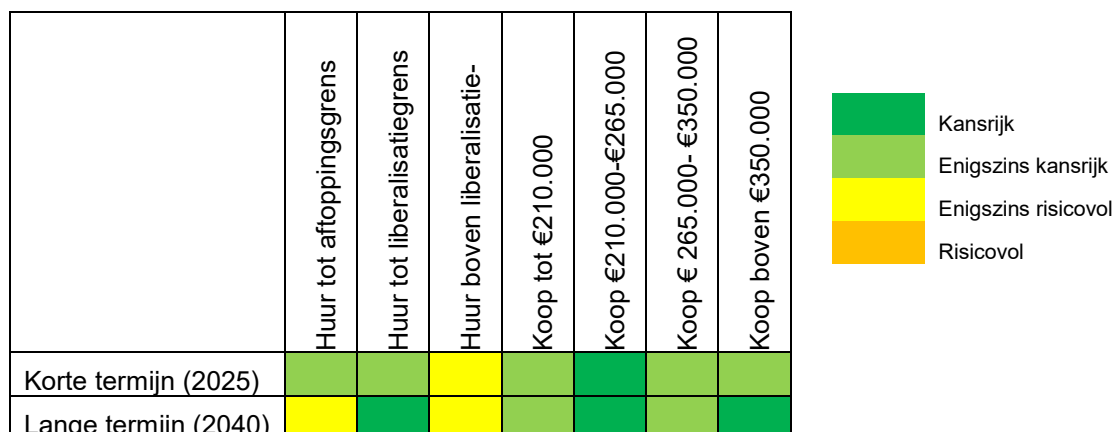
Figuur 4 **Indicaties woningbehoefte onderzoek: behoefte en woningvoorraad naar eigendomsvorm en prijssegment in Putten 2025 en 2040**



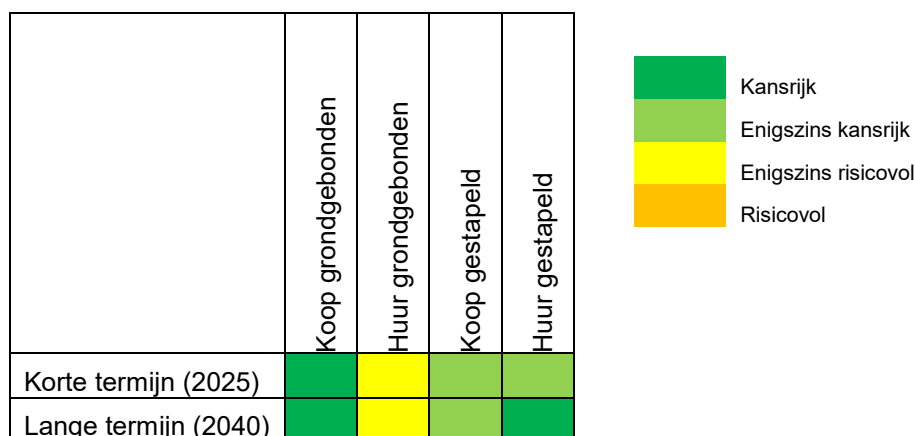
Bron: WoON2018, Primos2018, CBS, bewerking Atrivé

Op basis van het onderzoek geeft Atrivé in onderstaande matrix aan wat op korte termijn (tot circa 2025) en lange termijn (na 2025 tot 2040) kansrijke en risicovolle productmarktcombinaties zijn. Deze matrix geeft indicatief de vraagontwikkeling weer.

Figuur 5 Kansrijke en risicovolle segmenten korte termijn (2018-2025) en lange termijn (2018-2040): eigendom en prijsklasse



Figuur 5 Kansrijke en risicovolle segmenten korte termijn (2018-2025) en lange termijn (2018-2040): eigendom en woningtype



Communicerende vaten: nieuwbouw/bestaand, korte termijn/lange termijn

De komende jaren is er dus een behoefte aan extra woningen: circa 690 woningen. De woonbehoefte vlakkt af als de babyboomgeneratie de woningmarkt verlaat, een effect dat rond 2040 merkbaar zal zijn. De komende jaren heeft de gemeente als woningmarktregisseur de kans om ervoor te zorgen dat er woningen worden gerealiseerd, passend bij de huidige marktvaart én met het oog op de veranderende huishoudenssamenstelling en de bijbehorende woningbehoefte:

- De plancapaciteit in Putten vraagt om aandacht en extra inzet. De gemeente Putten heeft tot 2025 een plancapaciteit van 663 woningen. De voorraad aan harde plannen (waarvan het bestemmingsplan definitief is) bedraagt echter slechts 462 woningen. Er zijn dus op korte termijn meer harde plannen nodig. In deze berekening is nog geen rekening gehouden met planuitval, mogelijke sloopplannen en overige onttrekkingen aan

de voorraad. Op korte termijn is er een forse woningbouwproductie in de uitleglocatie Rimpeler. Hiermee kan de komende jaren de groei in de woningbehoefte van de Puttenaren goed worden opgevangen. Vanaf 2022 valt de woningproductie terug. Bovendien wordt deze onzekerder, ook omdat het vooral locaties in het bestaande dorp betreft, die moeilijker te ontwikkelen zijn en waarvan de ontwikkeling meer geld kost.

- De plannen voor de korte termijn sluiten kwalitatief redelijk aan bij de geraamde behoefte op korte termijn. De nieuwbouwwoningen in Rimpeler zijn in trek bij Puttenaren die vanuit bestaande wijken (zoals Bijsteren) een volgende stap willen maken. In deze wijken komen dan weer koopwoningen vrij voor andere gegadigden. Na 2022 lijken de plannen minder evenwichtig, met een overmaat in het hoogste koopsegment (> € 350.000,-).
- De plannen voor de periode 2019 tot 2025 in de huursector zijn 142 woningen: 84 woningen in de categorie maandhuur € 607,- tot € 720,-. Er zijn 58 woningen gepland met een maandhuur tot € 607,-. Dit is iets lager dan de geraamde behoefte, maar zou wel moeten bijdragen aan betere slaagkansen voor de Puttense woningzoekenden.
- Een tekort aan woningen kan ervoor zorgen dat de grootste groep vestigers van 25-30 jaar hun woning in de toekomst elders zoeken. Dit stelt de gemeente Putten en haar woonpartners voor de vraag wat de beste nieuwbouwplannen voor wie zijn en op welke plek. En hoe we tempo houden? Het vraagt van gemeente, ontwikkelaars en beleggers om frequent (regionaal) periodiek kwalitatief en kwantitatief af te stemmen over woningbouwplannen (opnamecapaciteit, tempo, fasering).
- Een andere uitdaging is de transformatie van de bestaande voorraad: in hoeverre en waar is het nodig dat deze voorraad zich aanpast aan veranderende wensen? We weten dat vooral de groep ouderen de komende jaren gaat groeien, die groep is behoorlijk honkvast en wil zo lang mogelijk zelfstandig oud worden. Vindt u dat de mogelijkheden voor nieuwbouw en het transformeren van de bestaande voorraad (splitsen, sloop/nieuwbouw) opgaven zijn die hand in hand moeten gaan? Wat is wijsheid en hoe anticiperen we hierop?

Transformatieopgave van bestaand vastgoed

Eén ding zal u als lezer duidelijk zijn, het schakelen tussen korte en lange termijn stelt de gemeente voor dilemma's en vormt een uitdagend sturingsvraagstuk. Daar komt bij dat het overgrote deel van de woningvoorraad van de toekomst er vandaag al staat en er nog lang zal staan. Hoe staat het met de kwaliteit van die voorraad, is de voorraad geschikt voor de huidige en toekomstige vraag van de consument? Woningen zijn niet altijd levensloopbestendig, maar de meeste eengezinswoningen kunnen gemakkelijk aangepast worden. Maar staan de woningen wel op de juiste plek, dichtbij voorzieningen?

- We zijn benieuwd welke aanwijzingen voor transformatie u ziet.
- En waar zien corporaties een herstructureringsaanpak?
- Hoe staat het met het overig vastgoed in de gemeente (boerderijen, verzorgingstehuizen, maatschappelijke voorzieningen)? Is daar in de toekomst te veel van?

In een ander zorglandschap

Er doen zich ondertussen maatschappelijk grote wijzigingen voor die het domein van wonen beïnvloeden en waar de woonvisie ook kaders voor moet bieden. Zorg- en gezondheidsvraagstukken worden in toenemende mate een vraagstuk van de samenleving. De verantwoordelijkheid van de burger neemt toe. Als lokale overheid is de gemeente Putten samen met zorg- en welzijnsorganisaties en corporaties de dragende partij in de transformatie.

Steeds meer mensen wonen thuis met allerlei beperkingen. Via sociale contacten en zorgorganisaties kunnen zij in die situaties in de wijk hulp krijgen. Dit vraagt gemêleerde buurten naar leeftijdsopbouw en sociale draagkracht en om een goede zorginfrastructuur in de wijk. Maar ook om woonvoorzieningen dichtbij waar mensen naar toe kunnen als zelfstandig wonen niet meer lukt. Hoe verhoudt zich dat tot de steeds grote wordende groep ouderen? Gelukkig worden veel mensen vitaal oud. Maar raakt de verhouding tussen draagkracht en draaglast mogelijk op termijn uit balans? Wat is ervoor nodig om dat te voorkomen?

- Er is in Putten een ruim aanbod aan plaatsen in zorggebouwen en aanleunwoningen voor ouderen met somatische aandoeningen. Dit is tot 2025 zeker toereikend, als we naar de aantallen kijken. Wat de kwaliteit betreft is mogelijk een modernisering gewenst.
- Voor dementerenden zijn er aanvullende (kleinschalige) woonvormen nodig. Voor hen zijn er tot 2025 ongeveer 75 extra plaatsen nodig.
- Er is ook sprake van de ontwikkeling dat mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek (de GGZ-doelgroep) vaker zelfstandig wonen, vanuit het maatschappelijke perspectief: “Je bent meer burger met je eigen voordeur.” Ook deze groepen moeten nu hun weg vinden op de reguliere woningmarkt. Het vraagt niet alleen woningen, maar ook goede begeleiding en alertheid van alle betrokkenen. Voor een aantal mensen is wonen in de wijk niet mogelijk. Dat vraagt om bijzondere woonvormen voor bijzondere huurders, zoals bijvoorbeeld skaeve huse.
- In Putten verwachten we dat het in 2025 om 60 personen met een psychiatrische problematiek zal gaan. Dit aantal blijft redelijk constant, maar de woonvorm verandert. Van hen wonen er nu nog ongeveer 30 personen in een beschermde woonvorm, maar het beleid is erop gericht dat de komende jaren meer mensen beschermd thuis wonen. Hoe willen woon- en zorgpartners hiermee omgaan?
- Huisvesting is slechts één aspect bij het steeds meer zelfredzaam wonen van zorgdoelgroepen. In het dagelijks leven ervaren burgers met een ondersteunings- of zorgvraag dat andere zaken vaak van groter belang zijn, zoals zekerheid over begeleiding en ondersteuning, het verkrijgen en in standhouden van een sociaal netwerk (ontmoeting, op mensen terug kunnen vallen) en een zinvolle dagbesteding. Platform 31 schrijft in dit kader over het belang om in de vergrijzende buurten de “Triple A-voorzieningen” voor ouderen (arts, apotheek, AH) in de buurt bereikbaar te houden. Ook is aandacht nodig voor die inwoners die minder mobiel zijn en die de toegang tot voorzieningen en andere functies dreigen te verliezen.

Verduurzamen = het adagium

Het mag duidelijk zijn dat de toekomstige woningmarkt opgave in de gemeente Putten er een is van nieuwbouw én transformatie in en van de bestaande woningvoorraad. We voegen graag nog een uitdaging toe: verduurzamen. Het staat al jaren op de agenda en de urgentie wordt steeds groter. Het regeerakkoord bevat stevige ambities ten aanzien van duurzaamheid en er wordt gesteld dat gemeenten een belangrijke, regisserende rol moeten gaan vervullen. Van gemeenten wordt verwacht dat zij samen met Rijk, netbeheerders, provincies en waterschappen tot een programmatische aanpak komen, om invulling te geven aan de noodzakelijk energietransitie. In het interbestuurlijk Programma van het Rijk, VNG en IPO staat bovendien dat elke gemeente in 2021 een warmtetransitieplan moet hebben opgesteld. In dat plan wordt de wijk-voor-wijk aanpak en planning van de warmtetransitie in de gemeente bepaald.

Enkele landelijke normen en ambities

- Nieuwbouw moet vanaf 2021 bijna energieneutraal zijn (BENG);
- Vanaf 2050 zijn alle woningen (bestaand en nieuw) grotendeels energieneutraal (de maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) en ligt vast in het Bouwbesluit).
- Eind 2020 moet 80% van de huurwoningen van particuliere verhuurders gemiddeld label C of beter zijn.
- Voor de sociale huursector geldt landelijk de afspraak dat woningen in 2021 gemiddeld energielabel B (Energie-Index van 1,25) hebben en na 2020 opnieuw forse stappen in energiesprongen (sinds 1 januari 2015 wordt gebruik gemaakt van een meer exacte bepaling van de energieprestatie, de Energie-Index). Deze is vooral voor sociale verhuurders van belang). Op de lange termijn, uiterlijk 2050, zorgen corporaties ervoor dat hun woningen CO₂-neutraal zijn.
- In 2020 moet sprake zijn van tenminste 14% duurzame opwekking en in 2023 16% duurzame opwekking. En in het regeerakkoord staat voor 2030 49% als doelstelling.
- Vanaf 1 juli 2018 is een gasaansluiting niet meer verplicht, mensen hebben een warmterecht.

Ambities gemeente Putten

Gemeente Putten heeft ook haar eigen duurzaamheidsdoelstellingen geformuleerd. De doelstellingen met betrekking tot duurzaamheid beslaan een breed terrein, met subdoelen als CO₂-reductie, klimaatadaptatie, energietransitie en bevorderen circulaire economie.

- Het coalitieakkoord beschrijft als einddoel dat in 2050 alle gebouwen in Putten energieneutraal zijn.

Doelstellingen Woningstichting Putten

Woningstichting Putten (WSP) heeft in haar prestatieafspraken van 2019 met de gemeente Putten ook ambities ten aanzien van duurzaamheid geduid:

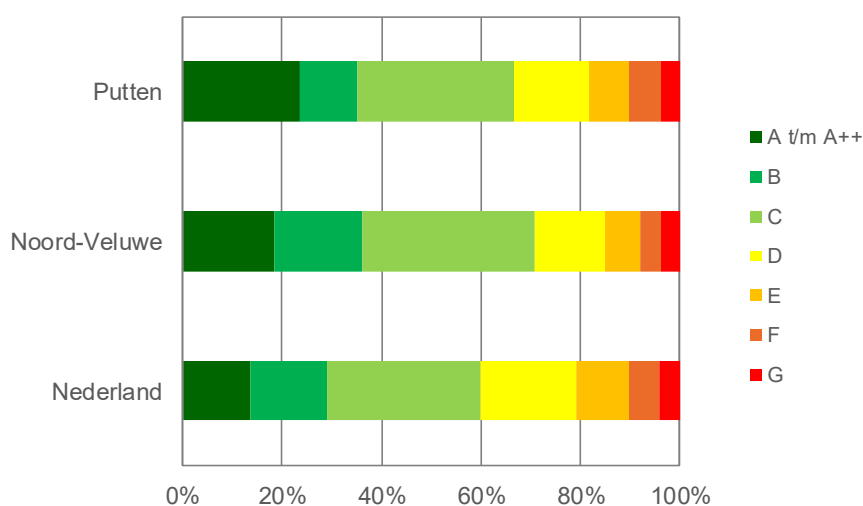
- In 2019 worden 125 woningen geïsoleerd. Bij deze woningen wordt daarmee voorgesorteerd op NOM (nul-op-de-meter). De huidige Energie-Index van de woningen wordt verbeterd van 1,55 naar circa 1,0. Op dit moment ligt WSP op koers om in 2020 een gemiddelde Energie-Index van 1,25 te behalen.

- WSP ontwikkelt een visie op verduurzaming na 2020, die aansluit op de warmtetransitieplannen van de gemeente. De ambitie van WSP is om in 2050 een CO₂-neutrale woningvoorraad te hebben. Dit laatste is mede afhankelijk van de ontwikkeling van duurzame energievoorzieningen in de gemeente Putten.

Huidige situatie energieprestatie woningen

Van de Puttense woningen heeft 35% een geregistreerd energielabel (bijna 3.500 woningen). Het grootste deel hiervan (ruim 2.000 woningen) betreft woningen van WSP. De geregistreerde label A- en B-woningen zijn overwegend woningen van WSP. Particulieren registreren het label van hun woning over het algemeen pas als daar een aanleiding voor is, bij verkoop bijvoorbeeld.

Figuur 6 Geregistreerde labels uitgesplitst naar type label in Putten, Noord-Veluwe en Nederland in 2018



Bron: Klimaatmonitor, 2018

Sturing?

Tot slot, steeds meer inwoners verlangen naar een duurzaam thuis. Overigens ook vanuit betaalbaarheidsperspectief. Maar misschien nog wel belangrijker: consumenten vinden vooral ook een comfortabele woning belangrijk. Isoleren helpt daarbij. En als er toch onderhoud nodig is, of de woning verbouwd wordt, is dat een goed moment. Sturingsmogelijkheden zijn in de particuliere voorraad minder dan in de sociale huur. Het is van belang om te kunnen monitoren in hoeverre de gemeente op koers ligt. Het is de vraag welke partijen de kans oppakken in de particuliere sector.