

Addendum

Prestatieafspraken 2017 – 2020

Gemeente Utrecht, Portaal en Huurdersraad Portaal regio Utrecht

Utrecht, 23 november 2016

Inhoud:

1.	INLEIDING	3
2.	INVESTERINGSRUIMTE EN FINANCIËLE INSPANNING PORTAAL.....	3
3.	ADDENDUM PRESTATIEAFSPRAKEN 2017 - 2020.....	3
4.	ONDERTEKENING	6
5.	BIJLAGE 1A VOORRAAD PORTAAL.....	7
6.	BIJLAGE 1B PRODUCTIEPROGRAMMA PORTAAL.....	7

1. Inleiding

Op 2 maart 2016 ondertekenden corporaties en STUW, huurdersorganisaties en gemeente de prestatieafspraken 2016 – 2019. De Woningwet 2015 schrijft voor dat het maken van prestatieafspraken een jaarlijks terugkerend proces is. Partijen hebben daarom in 2016 overleg gevoerd over aanvullende afspraken over wederzijdse inspanningen om de doelstellingen uit de 'Actualisering woonvisie Utrecht' (juni 2015) te behalen, mede op basis van de (financiële) mogelijkheden van de corporaties.

De aanvullende afspraken (2017 – 2020) tussen Portaal, de Huurdersraad Portaal regio Utrecht en de gemeente Utrecht staan in dit addendum.

2. Investeringsruimte en financiële inspanning Portaal

Uit gemeentelijke analyse van de dpi-gegevens van de corporaties blijkt dat er nog onbenutte financiële ruimte is bij Portaal, met name na 2018. Portaal gebruikt 62% van de totale investeringsruimte zoals deze door BKZ is berekend. De resterende investeringsruimte is nodig om dit de komende jaren op een maatschappelijk verantwoorde manier in te blijven zetten, waaronder voor de realisatie van meer nieuwe sociale huurwoningen en Nul-op-de-Meter.

Bij het maken van de nieuwe afspraken in 2017 zal de investeringsruimte opnieuw worden bekeken en zal deze als uitgangspunt dienen voor de afspraken 2018 -2021.

3. Addendum Prestatieafspraken 2017 – 2020

In de tekst hieronder is per onderwerp de uitvraag van de gemeente weergegeven, met vervolgens in cursief de afspraak die daarover gemaakt is.

Uitwerking prestatieafspraken 2016 – 2019

In de prestatieafspraken 2016-2019 is vastgelegd dat Portaal streeft naar gezamenlijke bouwstromen met Mitros en Bo-Ex, zowel in renovatie als bij nieuwbouw in Leidsche Rijn. De gemeente vraagt een concreet voorstel, afgestemd met de twee andere corporaties.

De STUW- corporaties stemmen hun nieuwbouwprogramma in Leidsche Rijn nauw met elkaar af. Daarbij benutten zij zoveel mogelijk de standaard bouwproducten die verkrijgbaar zijn en zich al eerder hebben bewezen bij andere corporaties en ontwikkelende partijen. In de renovaties wisselen de corporaties kennis uit en stemmen zij af als het gaat om soortgelijke producten, zoals de gestapelde bouw in Overvecht en Kanaleneiland.

Betaalbaarheid

Huurmatiging voor de huurders met de slechtste huurquote en huurverhogingen in 2017

In 2016 heeft Portaal geen huurverhoging toegepast. Voor 2017 en 2018 zet Portaal voor de doelgroep in op een inflatievolgende huurverhoging. De jaarlijkse huurverhoging voor 2017 en 2018 zal in samenspraak met de Huurdersraad worden vastgesteld.

Voor de hoge inkomens (bruto huishoudinkomen hoger dan 43.786 euro) voert Portaal de toegestane huurverhoging wel door, omdat de corporatie scheefwonen wil tegengaan en de huren wil laten aansluiten bij het inkomen van de huurder. Per 1 juli 2016 is voor deze hoge inkomensgroep een

huurverhoging doorgevoerd van 4,6%. Bij deze hoogste inkomens laat Portaal de huur stijgen tot 100% maximaal redelijk.

De extra inkomsten als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging investeert Portaal in brede zin terug in de volkshuisvesting.

Uitwerking motie 200/2015 “Verhuizen, hoezo?”, gekoppeld aan Woonlastenfonds

Portaal zal, als de Stuurgroep Huren (voorzien op 23 november 2016) daartoe besluit, het experiment over huurverlaging voor lage inkomens met een te hoge huurquote, gecombineerd met het experiment betaalbaarheid, samen met de gemeente, uitvoeren.

Kern van dit voorstel is dat voor huurders met een huur boven de aftoppingsgrenzen en een relatief laag inkomen, een huurverlaging aangeboden wordt. Het voorstel komt mede voort uit de prestatieafspraken die met de STUW zijn gemaakt (afspraken 5.1)

Beschikbaarheid

Alle partijen zien dat de druk op de sociale voorraad in Utrecht de komende jaren toeneemt en zullen er zich voor inspannen om de sociale voorraad en de (beschikbare) kernvoorraad toe te laten nemen. Uitgangspunt daarbij is dat het aandeel kernvoorraad binnen de sociale voorraad minimaal gelijk blijft, maar bij voorkeur stijgt.

Kernvoorraad

De gemeente heeft gevraagd om vergroting van het aandeel kernvoorraad binnen het totale aantal sociale huurwoningen op basis van de berekeningen die in de werkgroep Woningmarkt gemaakt worden omtrent de behoefte aan deze prijscategorie woningen. Op welke wijze denkt Portaal vergroting van het aandeel kernvoorraad te bereiken.

Portaal is bereid een bijdrage te leveren aan het vergroten van het aantal woningen binnen de kernvoorraad. Dat doet ze door:

1. Passend toewijzen.

Met >90% aan toewijzingen onder de aftoppingsgrens is vrijwel geen sprake meer van een verschuiving van de voorraad vanuit de kernvoorraad naar de duurdere voorraad.

2. Nieuwbouw in de kernvoorraad.

Indien er sprake is van nieuwbouw realiseert ze deze, indien haalbaar, in de kernvoorraad, óók in de bestaande stad.

3. Verkoop.

Om voldoende sociale huurwoningen beschikbaar te houden, stopt Portaal in 2017 in principe met de verkoop van sociale huurwoningen en daarmee ook van woningen uit de kernvoorraad (tenzij er afspraken zijn om wel te verkopen, bv. afspraken met VVE-besturen). Als na 2017 de nieuwbouwproductie op gang is gekomen, met inachtneming van de doelstelling om het aandeel kernvoorraad te laten stijgen, zal Portaal het verkoopprogramma weer starten.

Daarnaast zal Portaal, om binnen de kernvoorraad de lage huren (onder de kwaliteitskortingsgrens) te garanderen, woningen op “basiskwaliteit” blijven aanbieden (maximaal 10%). Deze woningen kwalificeren zich als schoon, heel en veilig, maar Portaal doet geen investeringen voor verbetering of renovatie. Door de lagere kwaliteit is het mogelijk om de huren laag te houden, zodat zij bereikbaar blijven voor de laagste inkomens.

Woningbouwproductie

De ontwikkeling van de voorraad en het geactualiseerde productieprogramma zijn opgenomen in bijlagen 1a en 1b en vormen onderdeel van de afspraak.

*In bijlage 1a is de ontwikkeling van de **voorraad** opgenomen, waarin de tijdelijke woningen van project Overtuin apart onderscheiden zijn. Voor het totaalbeeld tellen deze tijdelijke woningen mee. Wel moet voorkomen worden dat op het moment dat deze tijdelijkheid vervalt, er een tekort aan sociale huurwoningen ontstaat volgens de berekeningen die dan gelden. Bij zicht op het vervallen van deze tijdelijkheid in de komende 10 jaar zal bij nieuwe prestatieafspraken hier een aanvullende afspraak over gemaakt worden.*

Motie 23 ("zorg voor locaties sociale huur") maximale inspanning om voor de periode 2016 tot en met 2019 locaties voor 1.500 nieuw te bouwen sociale huurwoningen te vinden.

*In bijlage 1b is het geactualiseerde **productieprogramma** weergegeven. Portaal vraagt om een versnelling van de beschikbaarheid van locaties in met name Leidsche Rijn. Corporaties en gemeente werken middels een werkgroep aan de zogenaamde Groslijst en spannen zich in om voor 1.500 sociale huurwoningen locaties te vinden.*

De ambitie uit de prestatieafspraken 2016-2019 is een voorraad van 12.200 sociale huurwoningen in 2020. Portaal interpreteert motie 23 als een extra ambitie van 400 woningen (naar rato verdeeld). De totale ambitie komt hiermee op 12.600 woningen per 1-1-2020. Vooralsnog lijkt Portaal dit niet te halen, door een gebrek aan locaties (zie tabel 1a).

Duurzaamheid

Portaal heeft aangegeven in 2020 uit te komen op gemiddeld label B (Energie-index 1,2 – 1,4) in 2020.

Portaal heeft zich verbonden aan het Aedes convenant om in 2020 de gemiddelde Energie-index van 1,36 (voorheen energielabel B) over het hele bezit te behalen. Volgens het huidige inzicht in de programmering zal Portaal dat in Utrecht halen. Mocht het zo zijn dat de nieuwbouwkansen onvoldoende benut kunnen worden en/of er tegenvallers zijn bij de uitvoering van het stroomversnellingsprogramma, dan zal Portaal aanvullende middelen inzetten om alsnog label B te gaan halen in 2020.

Portaal streeft ook met aanvullende programma's voor energiebesparing naar het behalen van de gemiddelde energie-index van 1,36 en/of processen te versnellen bij renovatie. Bij renovatie van hoogbouw is het streven om Nul-op-de-meter te realiseren.

In de meerjarenbegroting 2017-2026 van Portaal zijn voor de periode 2017-2020 aanvullende investeringen opgenomen voor de extra energiemaatregelen, waarbij voor de gemeente Utrecht € 8,5 mln. is gereserveerd.

Planning realisatie van het uiteindelijk doel 'energieneutraal in 2030'

Portaal heeft nog geen concrete planning en uitwerking voor de investeringen op het gebied van duurzaamheid na 2020. Portaal zal actief deelnemen aan de werkconferentie over energieneutraal die Mitros najaar 2016 organiseert. Portaal zal zich, samen met de andere corporatie en stakeholders, inzetten om te komen tot een stappenplan dat leidt tot energieneutraal in 2030.

In het kader van de ambitie van de gemeente van een klimaatneutrale stad in 2030, gaan de woningbouwcorporaties Bo-Ex en Portaal aan de slag met het verkennen van een (gezamenlijke) aanpak om tot wijken te komen waar geen aardgasinfrastructuur meer aanwezig is. Bij deze verkenning zijn ook Stedin, Energie-U en de huurdersorganisaties betrokken. In 2017 kan een meer concrete uitwerking in de prestatieafspraken worden opgenomen.

Label B bij verkoop van woningen (kadastraal splitsen)

Het gemiddelde label van de woningen, gelabeld voor verkoop, wijkt niet af van het gemiddelde van de voorraad.

Acties naar aanleiding van de conclusies uit het "Onderzoek warmteverbruik appartementengebouwen Utrecht" (DHV)

Portaal zal de uitkomsten van het onderzoek naar optimalisatie van de installatie verwerken in het contractonderhoud en tevens de voorstellen voor verbetering opnemen in het planmatig onderhoud van de installaties, voor zover redelijk en billijk ten aanzien van kosten en opbrengsten. Hiermee kan ze starten met pilots in het complex Scharlakendreef. De uitkomsten worden gedeeld met de andere Utrechtse corporaties. De uitkomsten zullen in het eerste kwartaal van 2017 bekend zijn.

Overige: Friendscontracten

Portaal gaat samen met Bo-Ex en Mitros het experiment van Mitros met Friendscontracten in de Verkenner evalueren. Na evaluatie bekijken ze of het wenselijk is deze contractvorm breder te trekken en ook door de andere corporaties te laten toepassen.

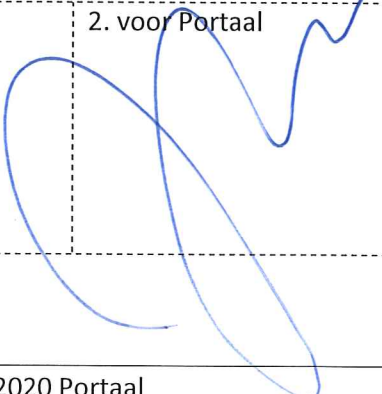
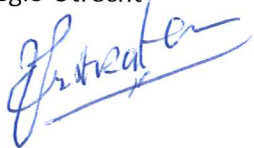
Portaal zal de kennis die zij opdoet met de groepsgewijze verhuur van woningen aan statushouders in de gemeente Stichtse Vecht delen.

4. Ondertekening

1. De gemeente Utrecht, vertegenwoordigd door de wethouder Wonen, de heer ir. P.F.C. Jansen,
2. Stichting Portaal, vertegenwoordigd door haar directeur de heer ir. L.H. Keijts, voorzitter raad van Bestuur,
3. Huurdersraad Portaal regio Utrecht, vertegenwoordigd door de heer drs. E.C.H. Verstraten,

verklaren dat zij aan bovengenoemde aanvulling op de prestatieafspraken (met alle bijbehorende bijlagen) op de beschreven wijze zullen samenwerken bij het realiseren van de Utrechtse opgave voor sociale woningbouw.

Utrecht, 23 november 2016

1. voor de gemeente 	2. voor Portaal 	3. voor Huurdersraad Portaal regio Utrecht 
--	--	--

5. Bijlage 1a Voorraad Portaal

6. Bijlage 1b Productieprogramma Portaal

