

# **Prestatieafspraken 2017 Stichtse Vecht Gemeente, Portaal en Huurdersraad**

## **Inleiding**

In dit document beschrijven wij de prestatieafspraken voor 2017.

In de Prestatieafspraken leggen beide partijen vast welke bijdrage ze in 2017 leveren aan het volkshuisvestelijke beleid van uw gemeente zoals beschreven in de woonvisie 2017-2022.

Samen met u en met onze Huurdersraad hebben wij meerdere keren overleg gevoerd over de inhoud van deze prestatieafspraken. Uw beider reacties en opmerkingen zijn verwerkt in voorliggende prestatieafspraken.

## **Inhoud van de prestatieafspraken**

De prestatieafspraken gaan over de volgende onderwerpen:

1. Nieuwbouw en aankoop
2. Liberalisatie en verkoop
3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
4. Huisvesting huishoudens met een bijzondere woonvraag
5. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningen
6. Leefbaarheid
7. Lokale opgaven en prioriteiten
8. Financiële onderbouwing

## **Portefeuillestrategie Portaal**

Het uitgangspunt van de portefeuillestrategie van Portaal is om het huidige marktaandeel in de sociale sector te blijven leveren, maar de voorraad efficiënter en effectiever in te zetten om onze doelstellingen te bereiken. Onze uitgangspunten daarbij zijn:

- Onze doelgroep verschuift steeds meer van gezinnen naar een- en twee persoonshuishoudens, waarvan een steeds groter deel uit senioren zal bestaan.
- In de portefeuille zetten we daarom in op een groei van het aantal appartementen met lift, een lichte afname van appartementen zonder lift waar marktrisico's optreden en een stevige afname van het aantal (grote) eengezinswoningen.
- We streven naar minimaal 80% lage inkomens, 12% middeninkomens en maximaal 8% hoge inkomens in onze voorraad in Stichtse Vecht in 2026. Op dit moment is de verdeling 67% laag, 14% midden en 19% hoog.
- We zetten in op doorstroom en dynamiek in onze portefeuille en ontwikkelen hier instrumenten voor, zoals bijvoorbeeld de introductie van tijdelijke huurcontracten voor starters (jongeren) of de begeleiding van ouderen van een grote eengezinswoning naar een kleiner appartement.

## 1. Nieuwbouw en aankoop

Om de beschikbaarheid van voldoende passende sociale huurwoningen substantieel te vergroten is sprake van een inspanningsverplichting voor zowel de corporaties als de gemeente. Om ons gezamenlijk doel te bereiken vragen we daarom de gemeente zich in te spannen voor het leveren van locaties (en te transformeren gebouwen). De gemeente heeft te maken met wettelijke procedures die zorgvuldig moeten worden doorlopen om eventuele vertragingen nadien te voorkomen. Gemeente en Portaal spannen zich in om het doorlopen van deze procedures zo accuraat/soepel mogelijk te laten verlopen.

Zoals in de Portefeuillestrategie van Portaal omschreven zet Portaal zich in op een groei van appartementen met lift in de gemeente Stichtse Vecht.

Concreet vervolgen Portaal en de gemeente in 2017 het gesprek over de volgende nieuwbouw mogelijkheden:

- Kuyperstraat: 25 sociale huur appartementen; start realisatie voorzien in 2018
- Daalsehoek: 23 sociale huur appartementen; start realisatie voorzien in 2019
- Haarrijnweg: Realisatie sociale huur appartementen. We zijn nog in overleg met gemeente over het exacte aantal dat op deze locatie mogelijk is en de haalbaarheid van deze ontwikkeling.

Portaal start in 2017 de voorbereiding voor het project:

- Ds. van Schuylenburglaan in Tienhoven: sloop 8 eengezinswoningen en nieuwbouw 12 eengezinswoningen. Start realisatie voorzien in 2019.

In 2017 onderzoeken we samen de mogelijkheden om de gewenste 30% sociale nieuwbouw woningen, die in de woonvisie zijn genoemd, te realiseren. In eerste aanleg gaat het om het realiseren van permanente woonruimte, en in tweede aanleg om alternatieve (tijdelijke) woonruimte al dan niet in samenwerking met daarvoor gespecialiseerde partijen. Ook verkennen we samen de mogelijkheden voor transformatie van gebouwen en het turn key afnemen van woningen van ontwikkelende partijen.

In de grondprijzenbrief 2017 zijn een drietal prijscategorieën opgenomen voor de uitgifte van kavels ten behoeve van sociale huur. De gemeenteraad neemt hierover in november 2016 een besluit. De tarieven genoemd in de grondprijzenbrief zijn vanaf 1 januari 2017 van toepassing.

Sociale huurwoningen met een maandhuur tot € 586,68		€ 17.000,- per kavel
Sociale huurwoningen met een maandhuur van €586,68 tot € 628,76		€ 18.000,- per kavel
Sociale huurwoningen met een maandhuur van € 628,76 tot € 710,68		€ 20.000,- per kavel

Het aangaan van een anterieure overeenkomst maakt onderdeel uit van het gemeentelijke grondbeleid. Het draait daarbij om het kostenverhaal. Doorgaans is er, bij projecten waar gemeente grond beschikbaar stelt voor de bouw van sociale huurwoningen, sprake van grondverkoop. Het kostenverhaal zit dan in de grondprijs verdisconteerd.

## 2. Liberalisatie en verkoop

### DAEB – niet-DAEB

Conform de eisen in de Woningwet moeten wij in 2018 onze woningvoorraad hebben verdeeld in een DAEB-voorraad en niet-DAEB voorraad. Het concept splitsingsplan is aan u toegestuurd. Dit voorstel is op 6 juni 2016 met de Huurdersraad van Portaal Utrecht besproken en op 10 juni 2016 met vertegenwoordigers van uw gemeente. Wij hebben een positieve zienswijze van de gemeente Stichtse Vecht ontvangen.

### Verkoop

Om voldoende sociale huurwoningen beschikbaar te houden, stopt Portaal met de verkoop van sociale huurwoningen in 2017. De verkoop van geliberaliseerde woningen gaat door conform het met u besproken portfolioplan. We verwachten in 2017 maximaal 8 geliberaliseerde woningen te verkopen. De opbrengst uit verkoop, zet Portaal in op het gebied van de volkshuisvesting in Stichtse Vecht. De verkoop van (geliberaliseerde) woningen wordt in 2017 gemonitord.

### De ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad

De sociale huurwoningvoorraad van Portaal blijft in 2017 gelijk. We verkopen geen sociale huurwoningen en voegen ook geen sociale huurwoningen toe.

Het is belangrijk dat de sociale huurwoningen die beschikbaar zijn ook aan de juiste doelgroep worden verhuurd. Ons streefbeeld daarbij is dat we in 2026 voor 80% huishoudens met een laag inkomen huisvesten. In onderstaande tabel is de ontwikkeling van de inkomens voor de komende jaren opgenomen.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Streefbeeld 2026
Laag	67%	69%	69%	70%	71%	72%	72%	73%	73%	80%
Midden	14%	12%	12%	11%	11%	10%	10%	10%	9%	12%
Hoog	19%	19%	19%	19%	18%	19%	18%	17%	17%	8%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

In bovenstaande tabel is te zien dat Portaal steeds meer huishoudens met een laag inkomen huisvest. Er is een duidelijke trend zichtbaar. Portaal zet in op doorstroming en is bezig hiertoe een gereedschapskist te vullen.

Afspraak met de gemeente is om deze ontwikkeling eens per jaar te monitoren.

## 3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

Het bieden van voldoende betaalbare woningen voor onze doelgroepen, is voor Portaal één van de belangrijkste maatschappelijke doelen. Portaal realiseert dit middels ons beleid voor passend toewijzen en ons streefhuur- en huurverhogingsbeleid.

### Passend toewijzen

Portaal wijst sinds 1 januari 2016 passend toe. Op deze manier zorgen we ervoor dat huishoudens met recht op huurtoeslag keuze blijven houden uit het totale woningaanbod in de sociale sector van Portaal. De huur is voor hen altijd betaalbaar omdat deze zo nodig afgetopt wordt op (verlaagd

wordt tot) de voor hen geldende aftoppingsgrens (1- en 2 persoons huishouden: €586,68 / 3+huishoudens: €628,76).

Niet-huurtoeslaggerechtigden met een inkomen tot €35.739,- mogen ook blijven reageren op alle sociale huurwoningen van Portaal. Zij betalen hierbij wel de streefhuur.

Niet-huurtoeslaggerechtigden met een inkomen tussen de €35.739,- en €39.874,- mogen enkel reageren op woningen met een huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens (€628,76) en de liberalisatiegrens (€ 710,-)

Onze keuze rondom passend toewijzen heeft geen invloed op de slaagkansen. Immers, enkel de wachttijd blijft bepalen of iemand in aanmerking komt voor een woning. Het huishoudinkomen speelt hierbij geen rol.

### **Streefhuur**

Portaal werkt met een streefhuurpercentage van 80% van de maximaal redelijke huurprijs bij mutatie van een sociale huurwoning. Anders verwoord: alle huurders van een sociale huurwoning krijgen bij de start van het huren bij Portaal standaard een korting op de maximale huurprijs van 20%. Bij passend toewijzen kan de korting door het aftoppen van de huur nog groter zijn.

### **Huurverhoging**

Jaarlijks verhoogt Portaal op 1 juli de huur. Voor 2017 gaan we uit van een inflatievolgend huurbeleid voor onze doelgroep. Voor de hoge inkomens voeren wij de toegestane huurverhoging wel door, omdat wij scheefwonen willen tegen gaan en de huren willen laten aansluiten bij het inkomen van de huurder. De jaarlijkse huurverhoging wordt in samenspraak met de Huurdersraad vastgesteld.

### **Huurprijsklasse**

Portaal stuurt sterk op de betaalbaarheid van de woningvoorraad. We zorgen er voor dat minimaal 65% van de totale voorraad valt in de categorie goedkoop en betaalbaar, dus tot de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens (€628,67). Maximaal 35% van onze voorraad valt in de categorie sociaal duur (€628 t/m €711). Daarnaast bieden we in Stichtse Vecht maximaal 7% van onze woningen in de vrije sector aan. De huidige instroom bestaat uit ca. 85% huurtoeslaggerechtigden, waarbij de huur altijd onder de € 628, 67 valt.

## **4. Huisvesting huishoudens met een bijzondere woonvraag**

In ons bestaande vastgoed huisvesten we diverse huishoudens met een bijzondere woonvraag, zoals vergunninghouders en mensen die extra zorg nodig hebben.

In de nieuwbouw projecten die wij willen realiseren, zullen, naast regulier woningzoekenden, ook bovengenoemde groepen aan bod komen.

Onze inzet op het verhuren van woningen aan vergunninghouders bestaat onder meer uit het participeren in het project woonbegeleiding: "meerdere vergunninghouders in 1 woning".

Er is inmiddels een besluit genomen om dit project uit te breiden naar 25 woningen. Portaal zal hier naar evenredigheid aan bijdragen.

Portaal spant zich in om jaarlijks maximaal haar recht evenredig aandeel (59%) van de vergunninghouders te huisvesten. Daarnaast zijn we met de gemeente in overleg over het realiseren van tijdelijke/permanente huisvesting. Deze extra oplossingen zijn nodig om de reguliere woningzoekenden op de woningmarkt niet te verdringen. Aangezien de gemeente verantwoordelijk is voor het behalen van de taakstelling, neemt de gemeente hierin het voortouw.

Portaal levert een bijdrage aan de Coalitie “gezond en sociaal Zebraspoor”. Een samenwerking met Welzijn Stichtse Vecht, Maria Dommer, Gemeente en sociaal ondernemers. In 2017 passen we in dit kader de entree van complex Willem van Hoornhof aan.

Het instrument “seniorenkortingsregeling” wordt in 2017 voortgezet. Door prijs barrières weg te nemen wordt gepoogd de doorstroming in het woningbezit te stimuleren waardoor ook de beschikbaarheid van het aanbod van sociale huurwoningen wordt vergroot.

In 2017 onderzoeken Portaal en de gemeente gezamenlijk de mogelijkheden om het instrument van verhuisadviseur voor senioren in te zetten. Deze geeft hulp en advies aan senioren met een verhuiscwens naar een beter passende woning waar men langer zelfstandig kan wonen. Dit instrument wordt door de gemeente geïnitieerd vanuit het programma Wonen met Zorg.

Vanaf 01.01.2018 worden de individuele gemeenten verantwoordelijk voor de maatschappelijke opvang. Eind september 2016 vindt nog regionaal overleg tussen de gemeenten plaats over de wijze waarop de maatschappelijke opvang wordt ingevuld en de aantallen personen waar het om gaat. Naar verwachting wordt dit uitgewerkt in een regio-convenant.

Zodra hier meer over duidelijk is, maken Portaal en gemeente hierover in 2017 concrete prestatieafspraken. Tot die tijd houden we de afspraak uit 2016 aan. Een contingent van max 5 woningen van Portaal ten behoeve van de uitstroom vanuit beschermde woonvormen naar zelfstandig wonen.

#### 5. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningen

De komende 5 jaar zullen we ruim 700 woningen in Stichtse Vecht van energetische maatregelen voorzien. We streven naar een gemiddeld energie-index van 1,36 (was voorheen label B) in 2020. Als het uitvoeren van ons huidig nieuwbouw/renovatieprogramma volgens plan loopt en er voldoende draagvlak bij onze bewoners is, gaan we dit precies halen in 2020.

Op dit moment heeft 34% van het bezit van Portaal een A (14%) of een B label (20%). Als ons transformatieprogramma volgens plan loopt zal dit in 2020 zijn gegroeid naar 52%; waarvan 28% een A label en 24% een B label.

Ons uitgangspunt is een optimum tussen investering, verbetering van de energieprestatie en betaalbaarheid voor de huurder. Naast het verduurzamen van de woningen, wordt, indien technisch noodzakelijk, het interieur (keuken, douche, toilet) van de woningen vervangen.

Daarnaast zullen wij participeren in een gezamenlijke bewustwordingscampagne onder bewoners waartoe de gemeente het initiatief neemt. De gemeente en Portaal vinden het belangrijk om op een innovatieve manier samen te werken op het gebied van duurzaamheid.

Portaal start in 2017 de uitvoering van 2 duurzaamheidsprojecten en start met het voorbereiden van het project dat gepland staat voor 2018. Zie onderstaand overzicht.

Prognose te verduurzamen woningen (start uitvoering)	2017	2018	Labelstap
Trompstraat/Doormanplein oe	73		Van C/D naar minimaal B
Bloemstede	131		Van C/D naar A
Huygensstraat/Visserstraat		48	Van E/F naar minimaal B
<b>Totaal Stichtse Vecht</b>	<b>204</b>	<b>48</b>	

De gemeente heeft als ambitie om klimaatneutraal te zijn in 2030. Gemeente en corporaties gaan in 2017 verder in gesprek om de mogelijkheden om dit te bereiken verder te verkennen en uit te werken.

## **6. Leefbaarheid**

In de Woningwet die 1 juli 2015 in werking is getreden, is het werkterrein van de corporaties ingekaderd. Dit raakt ook onze inzet op leefbaarheid. In het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv), waarnaar de Woningwet verwijst, zijn de leefbaarheidsuitgaven ook financieel gemaximaliseerd op gemiddeld € 126,25 per DAEB woning. Portaal investeert in 2017 maximaal €126,25 per DAEB woning aan leefbaarheid; in totaal ca. € 448.000,- . Dit bedrag is opgebouwd uit uitgaven m.b.t. groen, schoon, heel en veilig, het faciliteren van huurdersinitiatieven, leefbaarheidsprojecten en personeelskosten. Ieder jaar wordt er een jaarplan leefbaarheid gemaakt waarbij inzichtelijk wordt gemaakt hoe dit bedrag wordt ingezet in Stichtse Vecht. We investeren het daar waar het het meeste nodig is. In verhouding gaat het meeste geld naar de wijken Duivenkamp e.o., Bloemstede en Zwanenkamp.

Portaal blijft kiezen voor een stevige personele inzet op leefbaarheid: zichtbaarheid en aanwezigheid in de buurten/wijken, deelnemen aan netwerken, stimuleren van eigen verantwoordelijkheid van huurders. Per 1 september 2016 is er een extra beheerder leefbaarheid gestart in Stichtse Vecht. De doelen op het gebied van leefbaarheid hebben we bij Portaal op basis van klanttevredenheidsonderzoek al een aantal jaren als volgt geformuleerd: we willen dat 70% van onze huurders de leefbaarheid/leefomgeving waardeert met een 7 of meer (lieft per complex/buurt/wijk); en we willen geen onvoldoendes op deelaspecten van leefbaarheid.

## **7. Lokale opgaven en prioriteiten**


Als corporatie zetten we de komende jaren met name in op de transformatie van onze woningvoorraad. Met andere woorden; we willen toewerken van een woningvoorraad met veel grote, (te) dure eengezinswoningen naar een voorraad met meer kleine(re), betaalbare, toe- en doorgankelijke appartementen voor 1 en 2 persoonshuishoudens. Hiermee spelen we in op de demografische ontwikkelingen zoals geschetst in de gemeentelijke woonvisie. Demografische ontwikkelingen die in de sociale huursector al hun beslag hebben gekregen, inmiddels zijn 80% van onze huurders 1 of 2 persoons huishoudens. Om deze transformatie mogelijk te maken zijn met name voldoende en geschikte woningbouwlocaties nodig. Locaties die wij als woningcorporaties niet hebben. Hier hebben we dus de hulp van uw gemeente hard bij nodig! De groeiende taakstelling die de gemeente Stichtse Vecht heeft op het gebied van het huisvesten van vergunninghouders krijg ook – terecht – aandacht in de woonvisie. Als corporatie willen wij de gemeente graag helpen om deze taakstelling te realiseren. Wij zijn met de gemeente in gesprek over creatieve en soms ook tijdelijke oplossingen, maar lopen hier wel tegen moeizame besluitvorming aan. We roepen de gemeente dan ook op hier meer daadkracht te tonen om hier gezamenlijk resultaat te kunnen boeken.

## **8. Financiële onderbouwing**

De prestatieafspraken die wij maken passen binnen onze financiële mogelijkheden. Wij hebben de afspraken doorgerekend en het past binnen de ratio's. Portaal is financieel gezond. Afgelopen jaren hebben wij gewerkt aan een efficiënte organisatie en onze bedrijfslasten teruggebracht. Dit vertaalt zich in een sterke financiële positie. Gezien het uitstel van investeringen in nieuwbouw projecten, schorten we de verkoop van sociale huurwoningen in 2017 op. Dit zal de beschikbaarheid van sociale

huurwoningen ten goede komen. Dat is voor ons prioriteit 1. Gevolgd door duurzaamheid en huurmatiging. Inmiddels worden er gesprekken gevoerd over mogelijke nieuwbouwlocaties. We maken in 2017 graag afspraken met de gemeente over concrete locaties waar we onze financiële ruimte in kunnen zetten om zo onze maatschappelijke opgave om voldoende beschikbare sociale huurwoningen te hebben, waar te maken.

Aldus overeengekomen op 8 december 2016 te Maarssen

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

