

Prestatieafspraken gemeente Bunnik – Portaal – Huurdersraad, 2018

Inleiding

Voorliggende prestatieafspraken tussen de gemeente Bunnik en Portaal zijn afgesloten voor 1 jaar, 2018.

Inhoud van de prestatieafspraken

De prestatieafspraken gaan over de volgende onderwerpen:

1. Woonvisie
2. Woningvoorraad
 - 2.a Nieuwbouw en aankoop van woningen
 - 2.b Ontwikkeling voorraad en verkoop
3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
4. Huisvesting specifieke doelgroepen
5. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningen
6. Leefbaarheid
7. Lokale opgaven en prioriteiten

Prestatieafspraken

1. Woonvisie

Voorliggende prestatieafspraken tussen de gemeente Bunnik en Portaal zijn afgesloten voor 1 jaar, 2018. De gemeente werkt in 2017 een woonvisie uit. Na besluitvorming over de woonvisie is de intentie te komen tot meerjarige afspraken.

2. Woningvoorraad

Het is belangrijk dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn. Portaal garandeert in 2018 765 sociale huurwoningen.

2.a Nieuwbouw en aankoop van woningen

In Bunnik is er met name behoefte om te bouwen voor 1 en 2 persoonshuishoudens. Ook heeft de huurdersraad aangegeven dat het hun wens is dat Portaal ook in de gemeente Bunnik nieuwe woningen bouwt onder de kwaliteitkortingsgrens van € 415.

Er is met LEKSTEDewonen een convenant gesloten waarbij LEKSTEDewonen voor de komende 150 woningen preferred partner is.

Aan het Jochem Janszplantsoen en De Singel in de kern Odijk is Portaal voornemens om 12 laagbouwoningen te slopen en te vervangen door circa 30 levensloopbestendige etagewoningen. Met de huidige bewoners en de omwonenden is overleg over de plannen.

In 2018 is geen sprake van sloop of concrete plannen voor nieuwbouw. Portaal is actief op zoek naar kansen voor nieuwbouw. Portaal deelt in 2018 een lijst met locaties die zijn onderzocht op kansen voor nieuwbouw of transformatie.

	2018
Sloop sociale huurwoningen	0
Nieuwbouw sociale huurwoningen	0

Om ook op de langere termijn de beschikbaarheid van passende sociale huurwoningen te vergroten, voor voornamelijk de groeiende groep ouderen, is sprake van een inspanningsverplichting voor zowel de corporaties als de gemeente. Om het gezamenlijk doel te bereiken zal de gemeente zich inspannen voor het leveren van locaties (en/of te transformeren gebouwen) tegen een (grond)prijs die past bij de beperkte huur die Portaal kan vragen en het accuraat/soepel toepassen van procedures. Hierbij wordt het convenant met Lekstede wel in acht genomen.

2.b Ontwikkeling voorraad en verkoop

Voornemens van liberalisatie

Portaal wil een beperkt deel van haar bezit verhuren in de vrije sector. Hiertoe heeft zij een aantal complexen gelabeld als niet-DAEB. Het behouden van een bepaald aantal sociale huurwoningen is voor Portaal belangrijker; mocht nieuwbouw stagneren, zal zij een deel van haar niet-DAEB woningen bij mutatie sociaal verhuren.

Onderstaand een indicatie van de aantallen; dit aantal kan dus lager uitvallen¹.

	2018
Prognose te liberaliseren woningen	3

Voornemens verkopen bestaande woningportefeuille

Portaal geeft aan dat het toevoegen van woningen trager loopt dan gedacht. Daarom valt de investeringsbehoefte lager uit en vervalt de noodzaak om te verkopen. Portaal heeft om die reden in 2016 de verkopen van de sociale huurwoningen stilgelegd en verkoopt ook in 2018 geen woningen, behalve in VvE-complexen waarin hierover afspraken zijn gemaakt. Er wordt nog bekeken wat voor 2019 de wens is.

Daarnaast stopt Portaal met het verkopen van woningen onder de Koopgarant-constructie.

	2018
Prognose te verkopen sociale huurwoningen	0
Prognose te verkopen geliberaliseerde huurwoningen	0

¹ Het totaal aantal woningen gelabeld als niet-DAEB in de gemeente Bunnik bedraagt 90. Van deze 90 woningen verhuurt Portaal 15 woningen met een geliberaliseerd contract; 75 woningen verhuurt Portaal met een sociaal huurcontract. In de tabel is weergegeven hoeveel van de 75 woningen Portaal de komende jaren verwacht geliberaliseerd te gaan verhuren.

Huurprijsklasse

Portaal garandeert dat minimaal 65% van de totale voorraad valt in de categorie goedkoop en betaalbaar, dus tot de 2^e aftoppingsgrens (€635,05). Maximaal 35% van de voorraad valt in de categorie sociaal duur (€ 635,05 t/m € 710,68).

3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

Portaal realiseert door passend toewijzen, streefhuur- en huurverhogingsbeleid voldoende betaalbare woningen voor de doelgroepen.

Passend toewijzen

Portaal wijst sinds 1 januari 2016 passend toe. Op deze manier wordt ervoor gezorgd 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 2persoonshuishouden: €592,55 / 3+huishoudens: €635,05).

Niet-huurtoeslaggerechtigden met een inkomen tot €36165,- mogen ook blijven reageren op alle sociale huurwoningen van Portaal. Zij betalen hierbij wel de streefhuur.

Niet-huurtoeslaggerechtigden met een inkomen tussen de €36165,- en €40349,- mogen enkel reageren op woningen met een huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens (€635,05) en de liberalisatiegrens (€ 710,68).

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.

Beschikbaarheid

Portaal voert in 2018 op verzoek van de Huurdersraad een onderzoek uit naar de relatie tussen de bezettingsnorm en de beschikbaarheid van woningen voor 1-persoonshuishoudens in de regio Utrecht.

In 2018 onderzoeken Portaal en gemeente Bunnik welke eengezinswoningen in aanmerking komen voor een pilot voor transformatie naar boven- en benedenwoningen.

Huurverhoging

Voor de drie inkomensgroepen ziet de huuraanpassing per 1 juli 2017 er als volgt uit:

Bruto huishoudinkomen		Wettelijk maximale verhoging	Huurverhoging bij Portaal
lager dan €40.349 per jaar		2,8 %	0,3 %
hoger dan €40.349 per jaar	Huur < 635,05	4,3 %	4,3 %
	Huur > 635,05	4,3 %	2,3 %

Voor huurders van een vrijesectorwoning gaat de huur 0,3% omhoog.

Voor 2018 zet Portaal voor de doelgroep in op een inflatievolgende huurverhoging. De jaarlijkse huurverhoging wordt te zijner tijd ter advisering aan de HBV's voorgelegd.

Woonlasten versus huurprijs

Portaal treft bij een deel van de voorraad energetische maatregelen, zodat huurders een woonlastenbeperking kunnen realiseren. Het betreft hier 46 woningen in Bunnik (Eendrachtstraat, J. de Kruyfstraat, Groeneweg e.o.) en 21 woningen in Werkhoven (Nassau v.d. Leklaan, van Bennekomlaan e.o.). De huurprijsverhoging behorend bij deze renovaties bedraagt 50% van de te verwachten energiebesparing.

Randvoorwaarden

Portaal geeft aan een dringend beroep te doen op de gemeente Bunnik om zich in te spannen voor het leveren van locaties en te transformeren gebouwen, het versnellen of accuraat/soepel toepassen van procedures, en het hanteren van sociale- en/of lagere grondprijzen. Voor de eerste 150 woningen is het eerder genoemde convenant tussen gemeente en Lekstedewonen van kracht. Aanleiding voor dit convenant was de wens om ervoor te zorgen dat de nieuwbouw van sociale huurwoningen op peil blijft.

Daarnaast valt te denken aan het inzetten van het RO instrumentarium dat de gemeente ter beschikking heeft om sociale huurwoningen te verplichten op locaties waar de gemeente geen eigenaar is.

Samenvattend

Het is belangrijk dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn. Portaal garandeert de komende jaren het volgende aantal sociale huurwoningen. Tegelijkertijd is het belangrijk voor de middeninkomens (die niet altijd kunnen kopen) dat er geliberaliseerde woningen beschikbaar zijn.

Ontwikkeling aantal sociale huurwoningen	2018	2019	2020	2021	2022
Stand per 1 jan.	767	765	752	783	783
Stand per 31 dec.	765	752	783	783	807
Mutaties					
Sociaal-geliberaliseerd	3	2	3	2	3
Nieuwbouw	0	0	32	0	0

Aankoop	0	0	0	0	25
Verkopen	1	1	1	0	1
Sloop	0	12	0	0	0

Ontwikkeling aantal sociale huurwoningen naar huurprijscategorie	2018 abs	2018 %	2019	2020	2021	2022
Woningen ≤ kwaliteitskortinggrens	44	6%	37	34	30	26
Woningen > kwaliteitskortinggrens en ≤ 1 ^e aftoppingsgrens	316	41%	306	302	317	321
Woningen > 1 ^e aftoppingsgrens en ≤ 2 ^e aftoppingsgrens	147	19%	143	166	174	175
Woningen > 2 ^e aftoppingsgrens en ≤ liberalisatiegrens	185	24%	169	173	166	165
Woningen > liberalisatiegrens	73	10%	97	108	111	110

In 2017 gelden de volgende bedragen bij de verschillende huurprijscategorieën:

- Kwaliteitskortinggrens: €414,02;
- 1^e aftoppingsgrens: €592,55;
- 2^e aftoppingsgrens: €635,05
- Liberalisatiegrens: €710,68.

De HBV vindt het onwenselijk dat de komende jaren het aantal woningen onder de kwaliteitskortinggrens afneemt. Portaal en de gemeente Bunnik onderzoeken hoe voor deze situatie een oplossing gevonden kan worden.

4. Huisvesting specifieke doelgroepen

Partijen signaleren dat in de toekomst meer en meer woningen nodig zijn voor specifieke doelgroepen. Het gaat dan met name om woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens tot de - 1^e aftoppingsgrens.

Portaal handhaaft de samenwerking met verschillende zorgpartijen om de specifieke doelgroepen huisvesting te kunnen bieden.

Bijzondere doelgroepen

Door de transitie in het sociale domein neemt de extramuralisatie van met name de GGZ-sector en de jeugdzorg toe. Portaal wil naar rato van haar marktaandeel deze groepen huisvesten.

Portaal wil op gemeentelijk niveau met de andere corporaties afspreken hoe we gezamenlijk de huisvesting van deze groepen vormgeven.

Portaal is verantwoordelijk voor betaalbare huisvesting en de gemeente is verantwoordelijk voor opdracht en financiering van partijen voor het leveren van ambulante begeleiding in het kader van de WMO.

Ook de uitstroom uit de Maatschappelijke Opvang neemt toe. De gemeente neemt de regie om behoefte aan woonruimte te inventariseren die bestaat bij uitstroom uit Maatschappelijke Opvang en de extramuralisatie. De gemeente onderzoekt andere initiatieven dan die van corporaties.

In maart 2017 is het regioconvenant m.b.t. uitstroom MO en beschermd wonen met de U16 gesloten. Convenant loopt tot 1 jan 2020. Afspraak instroom = uitstroom. Portaal levert hier een recht evenredig aandeel in; het gaat dan om 3 (+/- 2) personen per jaar.

In U16-verband wordt momenteel onderzocht om hoeveel mensen het gaat, wat de samenstelling van de doelgroep is en welke woningen er regionaal en lokaal nodig zijn. In 2018 is dit afgerond. Op basis van de resultaten van dit onderzoek kunnen de gemeente, Portaal en andere corporaties in Bunnik nadere afspraken maken over huisvesting van doelgroepen uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang.

Statushouders

De gemeente is verantwoordelijk voor het realiseren van de taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders. Tevens zorgt de gemeente voor informatie over de aantallen statushouders, aanvullende begeleiding en het creëren van draagvlak onder haar burgers.

Portaal neemt naar rato van haar marktaandeel (85%) haar verantwoordelijkheid in het exploiteren en beheren van complexen voor de huisvesting van groepen statushouders.

Portaal heeft een projectmanager transformatie aangesteld die projecten aanjaagt en mede tot uitvoering brengt.

De gemeente spant zich in om ook op andere wijzen dan via corporaties statushouders te huisvesten.

Portaal sluit zich aan bij de periodieke overleggen met COA, SSH en LEKSTEDewonen waarbij 3x per jaar de stand van zaken ten aanzien van statushouders en eventuele knelpunten wordt besproken.

Portaal spant zich in om woningen verspreid over het jaar te leveren zodat opstoppingen in de aanvoer worden voorkomen.

Werkwijze: toewijzing

Gemeente en Portaal werken door middel van het toepassen van 'directe bemiddeling' samen aan het behalen van de gemeentelijke taakstelling in het huisvesten van statushouders.

Echter, het huidige woningaanbod sluit in een groot aantal gevallen niet aan bij de huishoudgrootte van de te bemiddelen statushouders. Om toch de taakstelling te kunnen behalen, staat Portaal open voor tijdelijke oplossingen. Met name voor de grote groep alleenstaande statushouders. Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat er geen mogelijkheden zijn voor tijdelijke huisvesting van statushouders en dat de verwachting is dat in 2018 ook geen tijdelijke opvang nodig is.

Portaal wil gelijktijdig ook werken aan permanente oplossingen, aangezien de behoefte aan huisvesting - naar het zich laat aanzien - ook een permanent karakter heeft.

Bij het realiseren van extra huisvesting op korte termijn, verwacht Portaal een gezamenlijke inspanning om de (kosten voor) extra dienstverlening en/of investeringen te delen. Onze referentie is de reguliere nieuwbouw.

Nieuwbouw

In nieuwbouwprojecten die Portaal realiseert, komen bovengenoemde groepen aan bod. Dan gaat het met name om woningen voor 1- en 2- persoonshuishoudens.

Werkwijze: op wijkniveau

Door de toename van vergunninghouders, extramuralisatie en uitstroom Maatschappelijke Opvang neemt de instroom van de kwetsbare groepen in de wijken toe. Ook de langer thuis wonende ouderen zijn deels een kwetsbare groep.

Portaal wil op wijkniveau samenwerken met de gemeente en andere stakeholders om de sociale infrastructuur te behouden en verbeteren, onder meer door inzet van gebiedsbeheerder, sociaal beheerder en adviseur leefomgeving.

Vanuit de WMO is de gemeente ervoor verantwoordelijk dat de burger ook op wijkniveau toegang heeft tot de juiste informatie, ondersteuning en begeleiding. De gemeente heeft de regie en verantwoordelijkheid voor de sociale infrastructuur op wijkniveau.

Aanpassing vastgoed: levensloopgeschikt

Door het scheiden van wonen en zorg blijft de groep ouderen langer zelfstandig wonen. Portaal faciliteert het langer zelfstandig wonen door levensloopgeschikte nieuwbouw en het aanpassen van bestaand bezit. Portaal hanteert daarbij de volgende criteria:

- Nieuwbouw: Portaal standaard Programma van Eisen aangevuld met aantal elementen uit woonkeur nieuwbouw (o.a. drempelloos);
- Bestaande bouw: als we bestaande bouw levensloopgeschikt maken, nemen we een aantal aspecten uit woonkeur mee afhankelijk van de technische en financiële mogelijkheden.

WMO en doorstroming

Portaal wil de mogelijkheden uit de WMO beter benutten; en gaat concreet aan de slag met het volgende:

- Nieuwbouw- en renovatieplannen afstemmen met de gemeente, te weten de afdeling die verantwoordelijk is voor de WMO-budgetten;
- Afspraken maken om WMO-budgetten collectief in te zetten om de toegankelijkheid van de algemene ruimten van een gebouw te vergroten;
- Afspraken over wanneer doorstroming naar een meer geschikte woning aan de orde mag zijn (wanneer zijn de aanpassingen te kostbaar en is verhuizing een beter alternatief?).
- Partijen stellen een WMO-convenant op, waarbij voor wat betreft de woningen van Portaal ook de Huurdersraad Portaal Utrecht wordt betrokken.

Bijzondere woonvormen

Voor mensen met een intensievere of specifiekere zorgvraag realiseren we al jaren beschermde en beschutte woonvormen. Het gaat dan om doelgroepen die zorg ontvangen vanuit de Wet Langdurige Zorg (WLZ). Portaal wil, onder voorwaarden, maximaal 5% van haar vastgoed inzetten als specifiek zorgvastgoed. Hierbij richten we ons uitsluitend op het wonen.

Daar waar specifiek zorgvastgoed wordt ontmanteld onderzoeken Portaal en de gemeente in hoeverre we dit vastgoed kunnen inzetten voor huisvesting van statushouders of huishoudens met een bijzondere woonvraag in het kader van de extramuralisering.

Onderzocht wordt of op het Jochem Janszplantsoen maximaal 5 woningen kunnen ingezet voor speciale doelgroepen.

5. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningen

Standaardkwaliteit

Portaal hanteert standaardkwaliteitsbeleid: eind 2020 is 90% van onze voorraad op standaardkwaliteit gebracht. Standaardkwaliteit betekent:

- Portaal biedt haar huurders een basisniveau aan wooncomfort;
- Portaal biedt haar huurders de mogelijkheid om een aantal standaard huishoudelijke apparaten te gebruiken (woning daartoe voorzien van een groepenkast met minimaal 4 groepen en een aardlekschakelaar en een wasmachineaansluiting);
- Portaal biedt haar huurders de mogelijkheid om de kosten van het verwarmen van de woning (en hiermee de totale woonlasten) beperkt te houden;
- Portaal biedt haar huurders een veilige woning en woonomgeving.

Maximaal 10% van de woningen krijgt een wat lager kwaliteitsniveau, waarbij Portaal altijd een veilige en gezonde woning garandeert.

Energie-index

Met het oog op duurzaamheid en energiebesparing gaat Portaal voor haar portefeuille uit van gemiddeld een energie-index (EI) van 1,36 (voorheen label B) in 2020. Dit bereikt zij door onderhoud, renovatie en nieuwbouw.

Sommige woningen houden een F- of G-label ($EI > 2,4$), simpelweg omdat de kosten van verbetering niet opwegen tegen de voordelen. Dit blijft een (gerichte) uitzondering. 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 van de woningen vervangen.

Portaal zet stevig in op innovatieve bouwmethoden, zoals de Stroomversnelling en energie neutrale nieuwbouw, zoals door bij elk nieuwbouwproject de haalbaarheid van nul-op-de-meterwoningen te onderzoeken.

Portaal heeft zich verbonden aan het Aedes covenant om in 2020 de gemiddelde energieindex van 1,36 (voorheen energielabel B) te behalen. Voor de periode na 2020 zullen in 2018 naar verwachting nieuwe doelstellingen worden geformuleerd.

In 2018 verduurzaamt Portaal 67 woningen.

Prognose te verduurzamen woningen	2018	2019 t/m 2022	totaal
Bunnik complex 4235 (Eendrachtstraat, J. de Kruyfstraat, Groeneweg e.o.)	46	0	46
Bunnik complex 4232 (Camminghalaan, Van Riemsdijkgaard e.o.)	0	52	52
Odijk	0	0	0

Werkhoven complex 4247 (Nassau v.d. Leklaan, v. Bennekomlaan e.o.)	21	0	21
Totaal gemeente	67	52	119

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de huidige energielabels van het bezit van Portaal in de gemeente Bunnik en het te verwachten label medio 2020.

Complex	Kern	Aantal OGE	Huidig EI	Huidig label	Label ambitie 2020
MerkenselJng.Cammingal.RI	Bunnik	53	1,87	D	D
In v. Broekh. 16-50 even	Bunnik	18	1,92	D	D
Camminghl, Hoendrikl, 't Wo	Bunnik	55	1,78	D	D
Eendr. even, Lang. oneven	Bunnik	10	2,54	F	A
Eendrachtstr 2-4 even	Bunnik	3	2,15	E	A
Rijnzichtln 5-11 oneven	Bunnik	4	2,79	F	A
Krommerlijnstr 5-19 oneven	Bunnik	8	2,35	E	A
Beesdeln 13-15,19-21	Bunnik	3	2,47	F	A
J.d.Kruyfstr.21-29 oneven	Bunnik	5	2,51	F	A
Groenew .82-104, Spoorl.2	Bunnik	13	2,28	E	A
Langstr. 10-80 even	Bunnik	36	1,81	D	D
Provinci.w. 45-1 t/m 45-9	Bunnik	18	1,45	C	C
Dorpstr. 12-1 t/m 16-4	Bunnik	12	1,16	B	B
Het Slot 4-12,3-13,39-61	Bunnik	23	1,49	C	C
Slot 14-28,62-82,92-98	Bunnik	23	1,53	C	C
Het Slot 32-52 even	Bunnik	11	1,51	C	C
Slot 34-6-,84-90,100-106	Bunnik	12	1,53	C	C
Kerseboomgaard 43-82 even	Bunnik	25	1,32	C	B
de Vork 3-7 oneven	Odijk	3	3,32	G	G
Zeisterweg 47-53 oneven	Odijk	3	2,73	F	B/C
De Vork 13-15 (duplex)	Odijk	2	2,30	E	E
Zeisterweg 43-45 en 66	Odijk	2	2,48	F	B/C
Boomgaardweg 20-28 even	Odijk	4	2,27	E	B/C
Weth.Hol.43-57,Hofl.17-23	Odijk	7	1,86	D	D
Heribertlaan 4-12 even	Odijk	2	2,01	E	B/C
J.J.pl.11-21,Singel 7-17	Odijk	12	1,96	D	NOM
Abdijgaard 18-30 even	Odijk	3	1,88	D	D
Beukelaar 2-48,Eikel.1-23	Odijk	36	1,44	C	C
Meidoorn 1-8, Weged. 2-14	Odijk	15	1,61	D	D
Beuk.50-64,1-19 Roz.1-23	Odijk	24	1,44	C	C
Mel.,St.Nicolaasln,Weged.	Odijk	24	1,59	C	C
Ooi.bl,Esdoorn,Ganzebloem	Odijk	20	1,47	C	C
Goudsbl. oneven,P.bl.even	Odijk	30	1,41	C	C
R.Takkenln,M.Struysln	Odijk	24	1,42	C	C
Perzlkkr,Penningkr,Fluite	Odijk	32	1,51	C	C
Korenbloem 2 t/m 48 even	Odijk	24	1,28	B	B
de Vork 10 t/m 36 even	Odijk	14	1,59	C	C
Zeisterwg 55 t/m 59a	Odijk	4	1,30	B	B
Achterdijk 105,107 en 109	Werkhoven	3	2,28	E	E
Beverweertseweg 25-27	Werkhoven	2	2,47	F	F
N. v. d. Lekln 3t/m7,11	Werkhoven	4	2,10	E	E
v. Bennekomln 2t/m12,16	Werkhoven	7	2,07	E	E
N. v.d. Lekln 2t/m10 even	Werkhoven	5	2,36	E	E
Bovenk,Kr.kamp,St.Boog,Za	Werkhoven	22	1,46	C	C
Ambachtstr / Beverweertse	Werkhoven	6	1,62	D	D

Braampl.GertudlSpl.Ruijgr	Werkhoven	24	1,22	B	B
Rozelaar 27 29 Schoudermantel	Odijk	3	1,20*	B	B
Singel 153-189	Odijk	19	1,18	B	B
Wilhelmus Peekhof	Odijk	22	1,20*	B	B
Rijneiland	Odijk	31	0,98	A	A
Violanthus	Odijk	18	1,06	B	A
			*=schatting		

Voorlichting en bewonersinitiatieven

Om bewoners meer controle te geven over hun energieverbruik en hen daarmee ook te kunnen laten besparen op de energiekosten stellen wij voor het project Energiebox te introduceren binnen de gemeente Bunnik. Binnen dit project krijgen huurders een persoonlijk energieadvies. Portaal heeft hier al succesvol ervaring mee opgedaan in de gemeenten Utrecht en Stichtse Vecht. Graag zouden wij dit project in gezamenlijkheid met de gemeente Bunnik oppakken. Portaal zal hierbij het initiatief nemen om dit project op te starten. Gemeente en Portaal zullen beide financieel bijdragen in de kosten en zorgen voor de nodige communicatie over het project. Met de campagne zullen we aanhaken op lokale initiatieven als de Energiegroep Bunnik.

6. Leefbaarheid

Portaal investeert in 2018 maximaal €127,01 per sociale huurwoning aan leefbaarheid. Dit bedrag is opgebouwd uit uitgaven m.b.t. groen, schoon, heel en veilig, het faciliteren van huurdersinitiatieven, leefbaarheidsprojecten en personeelskosten. Gemeente en Portaal hebben contact met elkaar om de leefbaarheid te vergroten en weten elkaar te vinden wanneer de leefbaarheid in het geding is.

Naast de investeringen die Portaal doet, verwacht Portaal van haar partners dat zij ook investeren in leefbaarheid.

Portaal spant zich in om leegstand te voorkomen. Niet alleen na mutatie, maar ook vooral woningen die terugkomen uit Koopgarant. Portaal spant zich in om deze woningen (die terugkomen uit Koopgarant) binnen 2 maanden aan te kunnen bieden via WoningNet. Portaal levert 2x per jaar een overzicht aan partijen aan van woningen die langdurig leegstaan en de reden hiervoor.

Concreet werkt Portaal in 2018 aan:

- samenwerking met de gemeente op het gebied van groen bij aangrenzend onderhoud van hagen bij onze complexen;
- tuinen bij senioren worden gesnoeid door Portaal zodat gemeente kan herbestraten;
- samenwerking sociaal beheer met zorgpartners, politie en jongerenwerk;
- inzet van buurtbeheerder voor 50 uur per maand.

7. Lokale opgaven en prioriteiten

Gezien de grote krapte op de sociale huurmarkt in de regio is het van groot belang om te blijven zoeken naar mogelijkheden voor nieuwbouw binnen de gemeente Bunnik. Hier wordt nogmaals gewezen op de overeenkomst met Lekstedewonen.

Ondertekening

De ondergetekenden verklaren het voorgaande te zijn overeengekomen:

- A. de gemeente Bunnik, vertegenwoordigd door mevrouw H.M. Spil, hierna te noemen "de gemeente";
- B. Stichting Portaal, vertegenwoordigd door de voorzitter van de Raad van Bestuur, de heer D.J. van der Zeep hierna te noemen "Portaal";
- C. Huurdersraad Portaal Regio Utrecht, vertegenwoordigd door de heer R.J.M.T. van Aubel en de heer J.I. Hoare, hierna te noemen "Huurdersraad Portaal"

De gemeente: d.d. 7 december 2017

Portaal: d.d.

Huurdersraad Portaal: d.d. 8-12-2017 te Utrecht.

R. Van Aubel
J.I. Hoare

