

Oplevering van het
nieuwbouwcomplex Nijveldsingel

Prestatieafspraken 2020~2024

Gemeente Utrecht, Portaal, Huurdersraad Portaal regio Utrecht

Inhoudsopgave

1	<u>INLEIDING</u>	3
2	<u>WIJKEN VOOR IEDEREEN</u>	4
3	<u>INZET VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN</u>	6
4	<u>LEEFBAARHEID</u>	8
5	<u>BESCHIKBAARHEID</u>	9
6	<u>BETAALBAARHEID</u>	11
7	<u>HUURDERSPARTICIPATIE</u>	12
8	<u>DUURZAAMHEID</u>	13
9	<u>KWALITEIT</u>	15
10	<u>FINANCIËLE AFSPRAKEN EN INVESTERINGSRUIMTE</u>	16
11	<u>ONDERTEKENING</u>	17

BIJLAGE APPENDIX STEDELIJKE PRESTATIEAFSPRAKEN 2020

1 Inleiding

In 2019 zijn de nieuwe Woonvisie “Utrecht beter in balans”, het Stadsakkoord Wonen, en de stedelijke prestatieafspraken 2020-2022 ondertekend en/of vastgesteld. Dit zijn drie mijlpalen die zorgen voor heldere ambities en sterke allianties om samen de woonopgaven van Utrecht te realiseren. De individuele prestatieafspraken die de woningcorporaties (verenigd in de STUW*), gemeente Utrecht en huurders samen maken, bouwen voort op deze mijlpalen. Het laat zien wat de bijdrage is van al deze partijen aan de woonopgaven en -ambities waar Utrecht voor staat.

De opgaven waar partijen prestatieafspraken over maken zijn: het vergroten van de sociale voorraad, het werken aan gemengde wijken, het betaalbaar houden van de voorraad (gematigd huurprijsbeleid) en verduurzaming van de woningvoorraad. Deze opgaven staan ook beschreven als thema's in de stedelijke prestatieafspraken. De thema's die beschreven staan in de stedelijke prestatieafspraken zijn ook de thema's die in dit document als indeling worden gebruikt.

Kader van de afspraken

De prestatieafspraken worden jaarlijks vastgesteld voor een periode van 5 jaar, waarbij de prestaties in het eerste jaar (2020) zo concreet mogelijk zijn omschreven en in de periode van 4 jaar daarna (2020 t/m 2024) meer het karakter hebben van een doorkijk. Hiermee wordt aangesloten bij de werkwijzen zoals beschreven in de Woningwet 2015. De eerder gemaakte afspraken blijven staan, voor zover deze niet in deze nieuwe afspraken geactualiseerd zijn.

De afspraken in dit document worden gemonitord en geëvalueerd. Jaarlijks worden de afspraken herijkt. Hierbij wordt rekening gehouden met de vastgelegde koers in de woonvisie en de stedelijke afspraken.

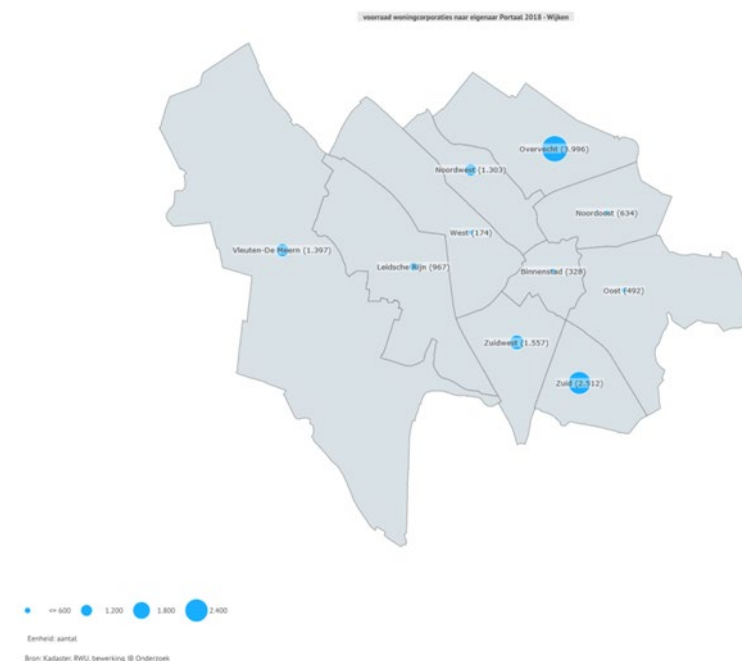
Bij zowel de individuele afspraken als de stedelijke afspraken zijn de huurdersorganisaties nadrukkelijk ook een partij: het betreft tripartiete afspraken. Dit is vastgelegd in de herziene Woningwet 2015. Bij Portaal is dat “Huurdersraad Portaal regio Utrecht”.

* STUW is een samenwerkingsverband tussen Mitros, Portaal, Bo-ex, SSH en GroenWest

Bezit sociale huurwoningen

De STUW-corporaties hebben bijna 45 duizend zelfstandige sociale huurwoningen in hun bezit in de gemeente Utrecht. Van alle sociale huurwoningen in Utrecht die in het bezit zijn van een corporatie, maakt de STUW ongeveer 98% van dat deel van het bezit uit.

Woningcorporatie Portaal bezit **12.360** woningen in de gemeente Utrecht. Deze woningen zijn verspreid over heel Utrecht.



2 Wijken voor iedereen

De komende jaren moet een groot deel van de nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd worden in wijken waar het aandeel sociale huur op dit moment relatief laag is. In wijken waar het aandeel sociaal juist relatief hoog is, wordt gestreefd naar het mengen van woningtypen primair door verdichting. Dit moet zorgen voor inclusieve, leefbare wijken en buurten, waar voor iedereen plek is, ook als je een laag inkomen of een zorgvraag hebt.

Binnen het thema 'Wijken voor Iedereen' maken we afspraken over:

- De inzet van het huurprijsbeleid om te zorgen voor differentiatie binnen het sociale segment
- Woningtoewijzing aan woningzoekenden met maatschappelijke urgentie
- Verkoop, liberalisatie en sloop
- Ruilconstructies voor een meer gemengde woningvoorraad
- Inzicht in de woningvoorraad valt onder het thema 'Beschikbaarheid'

Afspraken

1. Portaal past, net als in voorgaande jaren, het tweehurenbeleid toe. Daardoor verhuurt Portaal minimaal 70% van alle aangeboden sociale huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens. Dit valt binnen de kaders die in de Woonvisie gesteld zijn.
2. 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.
3. In de Bangkokedreef voert Portaal een pilot uit met 'anders toewijzen'. Een complex met 116 wooneenheden waarvan 10% van de woningen wordt toegewezen aan bewoners die met extra aandacht en zorg omkijken naar hun burens. Deze bewoners vallen zowel in de primaire doelgroep, secundaire doelgroep en middeninkomens. Deze aanpak wil Portaal ook

eind 2020 uitvoeren bij het project Nigerdreef en Ibisdreef voorafgaand aan de renovatie. Daarnaast wordt 20% van een het nieuwbouwproject Nijveldsingel in Hoograven toegewezen aan draagkrachtige bewoners.

14% van de herontwikkeling gebied Oudegeinlaan is bestemd voor middenhuur (36 woningen Vronesteinlaan).

4. In 2019 werkt Portaal een voorstel uit hoe, waar en op welke termijn zij de ruimte om aan middeninkomens toe te wijzen, in 2020 gaat inzetten, passend bij de doelstellingen van de Woonvisie. Daarin wordt ook de mogelijkheid onderzocht om 15% ruimte in te zetten i.p.v. de huidige 10% (landelijke regelgeving stuurt aan op deze mogelijkheid). Het principe van mengen van dragende en vragende bewoners vormt het basisuitgangspunt. Ook wordt ook gekeken waar huurders uit de primaire en secundaire doelgroep, die extra aandacht en zorg nodig hebben, in andere wijken van Utrecht terecht kunnen.
5. In 2020 werkt Portaal samen met de STUW corporaties een voorstel uit om meer differentiatie in de wijken aan te brengen. Dit wordt in een voorstel waarin de spreiding van urgenties en instroom maatschappelijke opvang is beschreven.
6. Alle huurders bij Portaal krijgen de mogelijkheid op koopvoorrang. Hierbij wordt een huurder in staat gesteld om met voorrang een voormalige sociale huurwoning te kopen. Dit doet Portaal in samenwerking met Mitros zodat huurders ook van Mitros van die voorrang gebruik kunnen maken bij verkoop van woningen door de andere corporatie en visa versa.
7. Portaal is bereid om in de nabije toekomst mee te werken aan ruilconstructies binnen de wijken waar dit kan leiden tot meer gemengde wijken voor iedereen. Voor 2020 heeft Portaal geen concreet project op het oog. Wel doet Portaal in 2020 een scan op mogelijke uitruillocaties.
8. Portaal is terughoudend met verkoop. Verkoop is en blijft wel noodzakelijk om de nieuwbouw te kunnen financieren. Voor verkoop komen in aanmerking woningen die niet goed passen in haar vastgoedportefeuille of

wanneer dit de samenstelling in de wijk verbetert (bijvoorbeeld Overvecht). Het verkoopprogramma past binnen het beleid van de Woonvisie. In het meerjarenprogramma wordt er rekening gehouden met maximaal 65 woningen die verkocht gaan worden in 2020 in de wijken: Overvecht, Zuid, Zuidwest, West, Vleuten De Meern en Leidsche Rijn. De nadruk ligt op de verkoop van woningen in Overvecht, Noordwest en Zuidwest omdat dit ten goede komt aan de balans in de stad.

9. In de stedelijke prestatieafspraken wordt een appendix opgenomen over een gezamenlijke wijkenstrategie die past bij de ambities die zijn gesteld in de stedelijke prestatieafspraken en de Woonvisie. Dit is een procesafpraak die in STUW-verband is gemaakt. De wijkenstrategie moet een antwoord geven op de vraag wat de sociale voorraadontwikkeling (productie, verkoop en liberalisatie/socialisatie) per wijk gaat zijn voor de komende vier jaar en met een perspectief voor de jaren daarna
10. Portaal onderzoekt ook of complexmatige verkoop welke onderdeel moet gaan uitmaken van een mogelijke ruilconstructie om het streven naar meer gemengde wijken te verbeteren.

3 Inzet voor bijzondere doelgroepen

Gemeente woningcorporaties en zorginstellingen hebben een gezamenlijk plan van aanpak voor de huisvesting en ondersteuning van kwetsbare doelgroepen opgesteld en vastgelegd. In het plan van aanpak 'Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen' hebben de drie partijen gezamenlijke afspraken gemaakt over de inzet die zij in 2019 en volgende jaren leveren om het gestelde doel te bereiken. De afspraken betreffen de aantallen woningen die voor de doelgroepen beschikbaar worden gesteld, de zorginfrastructuur die aanwezig moet zijn, de spreiding over de stad en de zorg voor draagvlak in de samenleving.

Binnen het thema 'Inzet voor bijzondere doelgroepen' maken we afspraken over:

- Medewerking aan het Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen
- Initiatieven voor meer aanbod bijzondere doelgroepen
- Huisvesting van statushouders

Afspraken

1. Conform het 'Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen' stelt Portaal woningen beschikbaar voor:
 - verhuur aan zorginstellingen ten behoeve van mensen die zijn aangewezen op professionele woonbegeleiding;
 - verhuur aan mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang / beschermd wonen en vrouwenopvang. Dit proces verloopt via Beter Wonen.Conform het genoemde plan is de gemeente het aanspreekpunt voor zorgpartijen en levert informatie betreffende de aantallen van de uitstroom en welke woningen nodig zijn. De gemeente garandeert ook de benodigde zorg en begeleiding aan deze mensen.

2. Portaal blijft in 2020 op zoek naar vernieuwende woonvormen die een andere woonvorm dan regulier wonen wensen en nodig hebben.
3. Portaal werkt in 2020 verder aan concrete projecten voor bijzondere doelgroepen, zoals de St. Maartendreef en Theemdsdreef. In Overvecht, waaronder deze complexen, wonen steeds meer mensen die om welke reden dan ook zich niet goed staande kunnen houden in onze maatschappij. Portaal kijkt samen met gespecialiseerde hulpverlening (Tussenvoorziening, Lister, Abrona) naar een passende aanpak. Doel is dat meer mensen zich wel staande houden en er nieuwe netwerken ontstaan. Onze andere huurders in het complex ervaren minder overlast en krijgen meer begrip voor de situatie. Onderdelen van dit project zijn: wijkkring, flatcoach en ontwikkelwerkplaats
4. De STUW corporaties hebben uitgesproken dat zij de taakstelling ten aanzien van statushouders, die de gemeente Utrecht van het rijk krijgt opgelegd, ook als hun taakstelling zien. Daarom zal er in de periode 2020 t/m 2022 (net als in voorgaande jaren) voldoende woonruimte ter beschikking worden gesteld, om deze doelgroep te huisvesten. Deze opgave zal in STUW-verband onderling verdeeld worden. De begeleiding en integratie van statushouders is een verantwoordelijkheid van de gemeente. Het realiseren van de huisvesting, begeleiding en integratie van statushouders is een verantwoordelijkheid van de gemeente.
5. De gemeente Utrecht heeft een kwartiermaker vernieuwende woonvormen ingesteld, die beschikbaar is om Portaal in 2020 daar waar nodig bij te staan bij de vorming van nieuwe initiatieven.
6. Partijen betrokken bij het 'Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen' (hierna: PVA), onderzoeken of de uitstroom uit de zogenaamde NIDOS-woningen (waar statushouders jonger dan 18 zijn gehuisvest), onderdeel van het PVA kan gaan uitmaken.
7. De Huurdersraad pleit voor meer aandacht voor de problematiek van ouderen in relatie tot het langer zelfstandig thuis wonen. Partijen spreken

af in 2020 te onderzoeken wat het vraagstuk is en waar we dit een plek kunnen geven. Levensloopbestendig bouwen, kwaliteit en aantrekkelijke woningen bevordert de doorstroming.

8. Portaal, de andere STUW corporaties en de gemeente willen in 2020 een tweede Place2BU in Utrecht waarmaken. De gemeente zal zich inspannen om samen met de corporaties een locatie te vinden om dit te realiseren. Ook zal zij ambtelijke capaciteit beschikbaar stellen en de impuls Flexibele Woonconcepten van het ministerie van Binnenlandse Zaken daarbij proberen te benutten.

4 Leefbaarheid

Om de leefbaarheid in de wijken en buurten op het gewenste peil te houden investeren gemeente en corporaties in goed beheer en het schoon, heel en veilig houden van de openbare ruimte en wooncomplexen. De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een goed beheer en veiligheid van de openbare ruimte. De corporaties zorgen voor het schoon, heel en veilig houden van hun wooncomplexen en de directe omgeving. Dit is niet alleen een financiële investering maar ook het aanwezig en aanspreekbaar zijn in wijken om proactief in te kunnen spelen op leefbaarheidsvraagstukken. Dit draagt ook bij aan het vroeg signaleren van individuele en sociale problemen in de wijk om de leefbaarheid te bevorderen.

Binnen het thema Leefbaarheid maken we afspraken over:

- De hoogte en inzet van leefbaarheidsuitgaven in de wijken waar de corporatie actief is
- Nieuwe initiatieven die de leefbaarheid in de wijk bevorderen

Afspraken

1. Ten behoeve van de leefomgeving investeert Portaal met leefbaarheidsuitgaven in haar complexen. Deze uitgaven worden aan leefbaarheidsinterventies besteedt die passen binnen de wettelijke kaders en zijn beschreven in bijlage 3. Zo wil Portaal zorgen voor Inclusieve Buurten die de leefbaarheid versterken.
2. Met de gemeente en andere corporaties wordt een convenant woonfraude opgesteld, waarin onder andere afspraken zijn opgenomen voor het delen van gegevens.
3. De Gemeente Utrecht ontwikkelt een leefbaarheidsmonitor voor Utrecht. Er zal gekeken worden hoe Portaal hier optimaal gebruik van kan maken bij het uitvoeren van leefbaarheidsmaatregelen.

4. De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor goed beheer en een schone en veilige openbare ruimte.
5. We werken samen bij de aanpak van woonproblematiek, hiervoor is in mei 2019 het convenant 'Samenwerkingsovereenkomst woonproblematiek 2019-2022' vastgesteld, door de STUW, de gemeente, zorgpartijen, politie, Buurtteams, U-Centraal, Lokalis en Het Vierde Huis. Hierin staan afspraken en werkwijzen (incl. uitwisseling gegevens) beschreven op het terrein van buurtbemiddeling, aanpak extreme woonoverlast, Laatste kansbeleid, voorkomen van huisuitzetting, woonhygiëne, vroegsignalering en aanpak ernstig overlastgevende gezinnen.

5 Beschikbaarheid

De behoefte aan sociale huurwoningen is groot. Voor de periode van 2017 tot 2040 moeten er 60.000 woningen in de stad Utrecht bijkomen. Het gezamenlijke uitgangspunt is dat de omvang van de sociale huurvoorraad moet toenemen en dat in 2040 35% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen bestaat. Om dit te bereiken is extra inzet nodig van alle betrokken partijen. In 2040 bedraagt de omvang van de kernvoorraad (tot de tweede aftoppingsgrens) tenminste 70% van de sociale voorraad

Binnen het thema Beschikbaarheid maken we afspraken over:

- Huidige voorraadbeleid
 - Harde planvoorraad tot 2024
 - Zachte planvoorraad tot 2024
 - Woningtoewijzing en doorstroming
 - Woningtoewijzing via loting
 - Omzetten niet-DAEB wonen naar middenhuur (bijv. initiatieven / aantallen)
 - Nieuwbouw ontwikkelen voor mixed zone (bijv. initiatieven / aantallen)
- De ontwikkeling van de voorraad tot en met 2024 is weergegeven in bijlage 1. Hierin is ook de definitie van harde en zachte plannen terug te vinden.
- Het geactualiseerde productieprogramma tot en met 2024 is weergegeven in bijlage 2

Afspraken

1. Voor de periode tot en met 2023 voorziet Portaal dat 70% van de woningen in de kernvoorraad tot de kernvoorraad behoort.
2. In 2020 heeft Portaal verschillende nieuwbouwprojecten in de gemeente Utrecht in aanbouw of voorbereiding. In totaal gaat het om 546 sociale huurwoningen over de periode 2020-2024: Leidsche maan 5.1 (70),

Leidsche maan 5.7 (60), Oudegeinlaan (43), Cartesiusdriehoek fase 2 (171), Kavel G8 Leidsche Rijn (96) en Kavel F1/G1 Leidsche Rijn (106). Recent opgeleverd is de Nijveldsingel (79).

3. Zoals is opgenomen in de regionale huisvestingsverordening en het lokale deel, zullen de STUW corporaties gezamenlijk, op jaarbasis minimaal 10% en maximaal 20% van alle vrijkomende woningen via loting verdelen.
4. De STUW corporaties hebben het initiatief genomen om een aanjaagteam nieuwbouwprojecten in het leven te roepen. Ook de Huurdersorganisaties zijn hierin vertegenwoordigd. Ook in 2020 zal het aanjaagteam de formele inspraakmomenten benutten om het te streven naar voldoende aandeel sociale huurwoningen op nieuwbouwlocaties. De STUW corporaties en de gemeente stellen een productieoverleg in ten behoeve van de monitoring van de productie en bespreken van de locaties voor nieuwbouw en de positie van sociale huur hierin.
5. Portaal heeft zachte plannen op locaties Beurskwartier en verzoekt de gemeente te sturen op 35% sociale huur.
6. Om alle geplande nieuwbouwactiviteiten te kunnen uitvoeren is Portaal voor de jaren 2021-2024 afhankelijk van voldoende bouwlocaties. Portaal is in nauw contact met de gemeente en andere grondbezitters om nieuwe locaties te verwerven.
7. De gemeente Utrecht blijft zich inspannen om voldoende bouwlocaties beschikbaar te krijgen voor (sociale) woningbouw, zoals ook is vastgelegd in de stedelijke prestatie afspraken en Stadsakkoord Wonen. Dat doet zij via een aantal lijnen. Zo stelt de gemeente bij de realisatie van sociale huur (zoals vastgelegd in de recente Woonvisie), zodanige voorwaarden dat het primaat voor deze projecten, zeker daar waar het de kernvoorraad betreft, bij de corporaties ligt. Daarnaast worden er een aantal lopende projecten tegen het licht gehouden om te kijken of daar extra betaalbare woningen (600-725 extra woningen) gerealiseerd kunnen worden. Tot slot is bij de laatste gemeentelijke Voorjaarsnota opgenomen dat er vanuit de

erfpachtconversie 13 miljoen beschikbaar komt voor betaalbaar wonen (motie 191). De daadwerkelijke inzet daarvan bij een project wordt apart voorgelegd aan de raad (bv. bij vaststellen SPvE/opening grondexploitaties).

8. Portaal is aan het onderzoeken of zij bij de realisatie van de sloop/nieuwbouw van het kantoor Brennerbaan wil verdichten zodat er meer woningen gerealiseerd kunnen worden. In 2020 wordt hier een besluit over genomen.
9. Portaal benut maximaal 10% bij woningtoewijzing in de sociale huur voor huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436. Portaal, de Huurdersraad en de gemeente spreken af de mogelijke 15% extra ruimte te benutten als daar een wettelijke basis voor is. Hiermee wordt gewerkt aan het verminderen van scheefhuur.
10. Portaal zet haar vrije sector huurwoningen grotendeels in voor middeninkomens en past hier de streefhuren op aan. Ze handelt hierbij grotendeels conform het actieplan middenhuur (2017).
11. De gemeente rekent sociale grondprijzen, verleent tijdig planologische medewerking en stelt voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar.
12. Per project wordt bekeken wat de aanvullende gemeentelijke wensen zijn. De gemeente is er zich van bewust dat een te grote stapeling van wensen, in combinatie met lage huren, invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid van het project. Ter vermijding van vertraging op projectniveau streven we in lijn met het Stadsakkoord Wonen naar afspraken die hier (in een vroegtijdig stadium) meer eenduidigheid in brengen, en dwingt de gemeente na politieke besluitvorming geen nieuwe wensen meer af.

6 Betaalbaarheid

Betaalbaarheid en een gematigde huurontwikkeling zijn voor partijen een belangrijke doelstelling. Daarom sluiten partijen aan bij het Sociaal Huurakkoord 2018-2021 dat Aedes en de Woonbond onlangs hebben gesloten. Afspraken over betaalbaarheid moeten vanzelfsprekend binnen de daarvoor geldende wettelijke kaders vallen.

Binnen het thema Betaalbaarheid maken we afspraken over:

- Huurprijsbeleid voor de volledige portefeuille (percentages en principes)
- Huurverhoging voor 2020
- Het huurprijsbeleid valt onder het thema 'Wijken voor Iedereen'

Afspraken

1. Ook in 2020 zet Portaal in op gematigde huurverhoging. De huurverhoging voor de sociale doelgroep tot en met inkomensgrens € 42.436, - (peil 2019) is maximaal inflatievolgend. Over de exacte hoogte van de huurverhoging voor alle doelgroepen vraagt Portaal advies aan alle huurdersorganisaties, waaronder de Huurdersraad. Portaal past inkomensafhankelijke huurverhogingen toe binnen de daarvoor geldende regelgeving. De opbrengsten daarvoor zullen worden geïnvesteerd in het productieprogramma.
2. Portaal voert in 2020 geen huuraanpassing door voor een groep huurders, van wie de huur hoger dan € 720,42 is en hun inkomen lager dan € 42.436. Huurders die te maken krijgen met een plotselinge daling van hun inkomen kunnen een verzoek tot huurverlaging indienen bij de commissie huurmaatwerk.
3. Bij nieuwbouwprojecten wordt telkens per project bekeken en afgestemd met de Gemeente Utrecht of deze al dan niet onder de aftoppingsgrenzen wordt gerealiseerd.
4. De gemeente blijft zich inzetten op de preventie van armoede en schulden.

7 Huurdersparticipatie

Om aan de opgaven van de stad te werken is een goede huurdersparticipatie van essentieel belang. Er is een Algemeen Sociaal Plan die de rechten en plichten van huurders in Utrecht regel bij sloop, nieuwbouw en renovatie. Elke woningcorporatie heeft ook met haar huurdersvertegenwoordiging afspraken gemaakt over zaken waar zij recht op hebben en wat hun plichten zijn.

Binnen het thema Huurdersparticipatie maken we afspraken over:

- Evaluatie van het Algemeen Sociaal Plan

Afspraken

1. In 2020 wordt het Algemeen Sociaal Plan geëvalueerd in samenwerking met de gemeente Utrecht, de STUW-corporaties en de huurdersvertegenwoordigingen, waaronder Huurdersraad Portaal Regio Utrecht. De uitkomsten en verbeteringen uit de evaluatie worden verwerkt in een actualisatie van het Algemeen Sociaal Plan.

8 Duurzaamheid

Verduurzaming van de sociale woningvoorraad draagt bij aan een gezonde leefomgeving en kan bijdragen aan betaalbare woonlasten. Het thema duurzaamheid bevat meerdere onderdelen. Zo gaat het over opwek van duurzame energie met zonnepanelen, de energietransitie en de route naar een aardgasvrije stad en het nemen van maatregelen om te komen tot CO2 reductie. Het gaat bij duurzaamheid ook om klimaatadaptatie, circulariteit en natuurinclusief bouwen.

Binnen het thema Duurzaamheid maken we afspraken over:

- Zon op daken (aantallen / initiatieven)
- Afspraken over aardgasvrij en de warmtetransitie
- CO2 besparing
- Verduurzaming bij renovaties: aantallen incl. methode/initiatieven
- Initiatieven op het gebied van circulariteit, klimaatadaptatie, groen, natuurinclusief en duurzame mobiliteit

Afspraken

1. Portaal stuurt aan op een gemiddeld label B (Ei van 1,36 of lager) per 2020. De renovaties en de nieuwbouw dragen in belangrijke mate bij aan de stappen die Portaal zet op het gebied van duurzame woningen. Draagvlak onder huurders bij renovatie en sloop/nieuwbouw is van groot belang bij het behalen van de duurzaamheidsdoelstellingen
2. Portaal is een monitoringssystematiek aan het opzetten voor het monitoren van de CO2-uitstoot.
3. In 2020 continueert Portaal haar Zonnepanelenprogramma. Bij aanvang zijn er 38 woningcomplexen aangedragen met in totaal 1.552 woningen. Op basis van bewonersdraagvlak zijn er medio 2019 162 woningen voorzien van zonnepanelen. De prognose is dat uiteindelijk 30% van de 1.552 woningen gaan deelnemen.

4. Om te komen tot meer duurzame manieren van verwarmen en koken, stelt de Gemeente Utrecht een transitievisie warmte op. Dat gebeurt in overleg met partners als vastgoedeigenaren, bewoners, netbeheerders en medeoverheden. Deze visie, die eind 2021 klaar moet zijn, geeft een planning voor een wijk-voor-wijk aanpak en geeft voor de eerste wijken, het meest logische alternatief voor aardgas. Een belangrijke partner in dit proces zijn de woningcorporaties, aangezien zij in Utrecht samen ruim een derde van de woningen in bezit hebben. Eén van de eerste stappen is per buurt in kaart brengen welke investeringsplannen corporaties met hun bezit hebben.
5. De duurzaamheidsaanpak van Portaal kenmerkt zich door te sturen op: het reduceren van de energievraag van de woning met een isolatieaanpak, door de CO2 voetafdruk te verkleinen door gebruik te maken van duurzame warmtebronnen en door huurders bewust te laten worden van hun energiegedrag. Concreet is Portaal in 2020 voornemens:
 - a. De isolatie uitdaging wordt doorontwikkeld middels proefwoningen en het testen van de resultaten.
 - b. Het gasloos koken in Overvecht wordt verder uitontwikkeld in Overvecht. Portaal voert in 2020 een pilot uit op de Kwangodreef. In dit project wordt een woningcomplex voorzien van duurzame warmte. Dit vormt een pilot project om te onderzoeken of middels (tijdelijke) gealloceerde warmte stapsgewijs middels het warmtenet tot een volledig CO2 neutrale aanpak in de bestaande voorraad kan komen.
 - c. Portaal voert in 2020 een all-electric aanpak uit bij 72 woningen van Centraal Wonen Klopvaart. Dit vormt een pilot project met als doel te onderzoeken of we stapsgewijs tot een volledig CO2 neutrale all-electric aanpak kunnen komen binnen de bestaande voorraad.

6. Portaal en de Huurdersraad hebben recent een onderzoek (pilot) laten uitvoeren naar de aansluitwaarden van een 10-hoogflat in Overvecht. Door isolatiewerkzaamheden wordt het opgestelde verwarmingsvermogen aanzienlijk verlaagd. Omdat het vastrecht gebaseerd is op het opgestelde warmtevermogen kan het vastrecht worden verlaagd, wat een besparing oplevert in de verwarmingskosten=servicekosten van de bewoners. Portaal gaat hierover in onderhandeling met Eneco. In 2020 zal Portaal samen met de huurdersraad onderzoeken in hoeverre ook andere woningen c.q. complexen in aanmerking komen voor een verlaging van het vastrechttarief. Hiervoor zal een plan van aanpak worden gemaakt. Portaal zet zich in voor het optimaliseren van de regelinstallaties ten behoeve van de c.v. installaties in complexen. Dit levert een besparing op in de warmtekosten. Voor de thema's klimaatadaptatie en natuur-inclusief bouwen onderzoekt Portaal en de gemeente de aanknopingspunten die recente projecten en experimenten bieden. Zo komen we tot concrete afspraken over oplossingen en tot een sterkere samenwerking op deze thema's. Voorbeelden van concrete oplossingen waar we afspraken over maken zijn: tuinen onttegelen, binnentuinen toegankelijk maken, aanleggen van wandelroutes voor buurten met weinig groen, opwaarderen van grasstroken naar gebieden met struiken en bomen, waterdoorlatende tegels, nestgelegenheid voor dieren in bebouwing, groene daken en gevels, groen bij mutatie en groen beheer bij bestaande tuinen.
7. Voor het thema circulair bouwen versterken Portaal en de gemeente de huidige samenwerking, door het aantal voorbeeldprojecten en experimenten te intensiveren. Dit zien we als opmaat naar een versnelling in 2023.
8. De gemeente Utrecht faciliteert de corporaties waar dat kan en nodig is met kennis/expertise, vergunningen en beschikbare subsidies.
9. Er is periodiek overleg (minimaal 2 maal per jaar) over de vormgeving en voortgang van de samenwerking op de thema's klimaatadaptatie, natuur-inclusief en circulair bouwen,
10. Portaal zet in op de volgende initiatieven:
 - a. Klimaatadaptatie en natuur-inclusief bouwen: Bij het nieuwbouwproject Leidsche Maan realiseren we een klimaatadaptatieve binnentuin en nemen we natuurinclusieve maatregelen.
 - b. Circulair bouwen: In het project Oude Geinlaan worden 5 of 6 prototype circulaire keukens geplaatst. Deze keukens zijn ontwikkeld door de TU Delft en Bribus. Doelstelling is het testen van de circulaire keukens om zo praktijkervaring op te doen met het nieuwe keuken concept. In het Brennerbaan worden 200 woningen gerealiseerd. Portaal onderzoekt de mogelijkheden tot circulair slopen en -nieuwbouwen om zo de CO2-footprint te minimaliseren en materialen in de cyclus te behouden.
11. Portaal zal in 2020 doorgaan met het aanbieden van energieboxen aan haar huurders. Zij zal dezelfde bijdrage leveren als in 2019.

9 Kwaliteit

Partijen streven gezamenlijk naar een goede prijs-kwaliteitverhouding van woningen, zodat er meer (kwalitatief) passend aanbod beschikbaar is voor woningzoekenden, ook voor mensen met een fysieke beperking.

Binnen het thema Kwaliteit maken we afspraken over:

- Nul-tredenwoningen op het totaal van nieuwbouw (aantallen/%)
- Verhoging van fysieke woningkwaliteit bestaande voorraad (welke initiatieven en aanpak schimmeloverlast in woningen)

Afspraken

1. Portaal houdt het aantal nultredenwoningen bij wanneer er sprake is van mutatie. Verder heeft Portaal het aandeel nul-treden woningen in haar huidige bezit inzichtelijk gemaakt.
2. **Nieuwbouwapartementen worden zoveel mogelijk als nul-tredenwoningen uitgevoerd en zijn daarmee bewoonbaar of gemakkelijk bewoonbaar te maken.**
3. **Woningen die nieuw worden gebouwd zijn rolstoelbezoekbaar.**

• Een woning is woonbaar wanneer een bewoner (in een rolstoel, slecht ter been) zonder specifieke voorzieningen van alle voorkomende functies gebruik kan maken en zelfstandig kan wonen. Het betreft de volgende functies: toegang tot het woongebouw, verkeersruimten, lift, sanitaire voorzieningen, woon- en eetkamer, slaapkamer en buitenruimte.

• Soms zijn de douche en het toilet in een nultreden woning niet-toegankelijk. Dan moeten deze ruimten altijd naast elkaar liggen met een leidingloze niet-dragende tussenmuur. Als het nodig is kan deze muur eenvoudig worden verwijderd, zodat er een toegankelijke douche/toiletruimte ontstaat ([zie filmpje](#)).

• Iedereen -ook als hij of zij gebruik maakt van een rolstoel- alle nieuwe of verbouwde woningen kan bezoeken. Iedereen kan vanaf de openbare weg bij de voordeur komen, een brief in de bus doen, aanbellen, binnengaan, in de woonkamer komen en bij het toilet. Dit houdt bijvoorbeeld in dat er geen trappetjes of opstapjes zijn, binnen of buiten de woning. Dit is een woning die bezoekbaar is.

10 Financiële afspraken en investeringsruimte

1. De Gemeente Utrecht en Portaal besluiten om bij de WSW-borging gebruik te maken van een gelimiteerde generieke bilaterale achtervangovereenkomst.

11 Ondertekening

Namens de gemeente Utrecht

De wethouder Wonen, de heer K. Diepeveen

XX

XX

XX

Namens Stichting Portaal

Dhr. R.J. Spits

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Namens Huurdersraad Portaal Regio Utrecht

Dhr. C.P. Werner

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Bijlage 3. Leefbaarheidsactiviteiten Portaal in 2020

Samen met lokale partners speelt Portaal in op ontwikkelingen in een wijk of buurt en dragen we bij aan de leefbaarheid in en rondom onze complexen. De leefbaarheidsinterventies van Portaal in 2020 richten zich op:

- het schoon, heel en veilig houden van onze wooncomplexen en de directe omgeving;
- aanwezig en aanspreekbaar zijn in de kernen en wijken waar wij woningen hebben zodat we proactief in kunnen spelen op leefbaarheidsvraagstukken die spelen;
- het vroeg signaleren van individuele en sociale problemen bij huurders, waarbij we kiezen voor een proactieve aanpak in het voorkomen en oplossen van overlast en onrechtmatige bewoning, huurschulden en huisuitzettingen. Hierbij trekken we samen op met lokale maatschappelijke partners waaronder gemeente, politie, BOA's, zorg- en welzijnsorganisaties, schuldhulpverlening en huurdersorganisaties;
- het bevorderen van huurdersbetrokkenheid bij het (sociaal) beheer van hun woonomgeving. Hiervoor zetten we een breed scala aan instrumenten in, zodat we aansluiten bij de wensen en behoeften van onze huurders op dit vlak. Zo ondersteunen we mogelijk financieel initiatieven van huurders die binnen de wettelijke kaders vallen. Denk bijvoorbeeld aan activiteiten waarbij het ontmoeten en samenwerken van huurders centraal staat. Zoals een schoonmaakactie in de buurt of het aanleggen en onderhouden van groen.

De leefbaarheidsuitgaven van Portaal blijven in 2020 binnen het wettelijke maximum met van € 129,17 (prijspeil 1-1-2019).