

Prestatieafspraken 2021 gemeente Bunnik-Portaal- Huurdersraad Portaal Regio Utrecht

Beschikbaarheid								
Ambitie	Instrument	Bod/Afspraken						
Voor inwoners van Bunnik zijn voldoende passende sociale huurwoningen beschikbaar.	Corporaties garanderen gezamenlijk minimaal 956 sociale huurwoningen (zie bijlage voor totalen) per 31-12-2020.	Portaal handhaaft minimaal huidige aanbod sociale huurwoningen van 768 woningen. Door sloop en nieuwbouw van project Jochem Jansz neemt het aantal sociale huurwoningen tot en met 2020 af om vanaf 2021 (geplande oplevering NIEUWBOUW) toe te nemen.						
		Ontwikkeling aantal sociale huurwoningen	2020	2021	2022	2023	2024	2025
		Stand per 1 jan.	768	758	770	790	789	784
		Stand per 31 dec.	758	770	790	789	784	778
		Mutaties						
		Nieuwbouw	0	12	20	0	0	0
		Aankoop	2	0	0	0	0	0
		Verkopen	0	0	0	-1	-5	-6
		Sloop	-12	0	0	0	0	0
		Totaal	-10	12	20	-1	-5	-6
	Tot en met 2021 groeit de voorraad sociale huurwoningen met 3%, conform Regio convenant.	Aan deze doelstelling draagt Portaal ook haar steentje bij: aan het Jochem Janszplantsoen worden 12 woningen gesloopt en komen er 32 voor terug. Voor overige nieuw te bouwen sociale huurwoningen wordt verwezen naar bijgevoegde lijst van woningbouwprojecten gemeente Bunnik.						
Meer aanbod van sociale huurwoningen genereren.	Sociale huurwoningen die worden onttrokken aan de voorraad dienen 1 op 1	In 2021 is Portaal niet voornemens woningen te verkopen in de gemeente Bunnik. Indien de wens aanwezig is voor verkoop zetten Portaal, gemeente en						

	gecompenseerd te worden.	huurdersorganisatie deze verkoop af tegen nieuwbouw zodat de woningvoorraad sociale huurwoningen van Portaal in gemeente Bunnik niet afneemt. Alle partijen zetten zich hiervoor in.
	Nieuwbouw	Portaal vraagt aan de gemeente voldoende nieuwbouwlocaties, zodat ze kunnen transformeren naar gewenste portefeuille en de woningen die niet passend zijn kunnen verkopen en voldoende kern-voorraad behouden. Voorwaarde hierbij is wel dat de woningvoorraad sociale huurwoningen van Portaal in gemeente Bunnik gelijk blijft. De verkoopwoningen zijn interessant voor de middeninkomens en zorgen voor doorstroming. Daarnaast erkenning en goedkeuring van de gemeente, dat Portaal verkoop inzet ten gunste van het financieren van nieuwbouw en als volkshuisvestelijk instrument ter bevordering van de leefbaarheid in wijken. Tevens geeft Portaal aan dat er tot 2024 geen/weinig nieuwbouw te verwachten valt.
	Verminderen van scheefwonen.	Portaal is in overleg met haar huurdersorganisatie over de opgave/middelen in relatie tot de huurinkomsten. We spreken over de inkomensafhankelijke huurverhoging, de jaarlijkse huurverhoging en het huurbeleid bij mutatie. Op dit moment is hier nog geen overeenstemming over. Portaal is voornemens de inkomensafhankelijke huurverhoging voor de hogere inkomens in een sociale huurwoning toe te passen. De extra inkomsten die deze maatregel oplevert, zetten we in voor extra investeringen in nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad. Als Portaal een inkomensafhankelijke huurverhoging vraagt, dan komen de meeropbrengsten ten goede aan de investeringen in de gemeente Bunnik. Op dit moment heeft Portaal een inflatievolgend huurbeleid en om op lange termijn aan de opgaves te kunnen voldoen willen we in de huurverhoging meer differentiatie toepassen binnen het wettelijk kader van inflatie+1%, indien we geen voldoende korting krijgen op de verhuurderheffing. In het huurbeleid bij mutatie willen we meer differentiatie toepassen zodat we naast de aftoppingsgrenzen (minimaal 70%) woningen ook voor de laagste inkomens en middeninkomens kunnen inzetten. In deze prestatieafspraken spreken we onze intenties uit en zijn we in overleg met onze huurdersorganisatie om hier

		samen afspraken voor de komende jaren over te maken.
	Voor jongeren en spoedzoekers meer aanbod genereren.	Portaal biedt circa 10 – 15 % van de vrijkomende woningen via Loting aan om jongeren en spoedzoekers ook kans op een woning te bieden.
	Stimuleren van (onzelfstandige) woongroepen	
	Stimuleren van doorstroming op de sociale woningmarkt.	De gemeente stimuleert bij nieuwbouw doorstroming. Per project wordt gezamenlijk bekeken of inzetten van wet- en regelgeving effectief is. In de beleidsregels Huisvestingsverordening 2019 gemeente Bunnik is opgenomen dat bij de eerste toewijzing van nieuwbouw lokale inwoners voorrang hebben. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid in de Huisvestingswet 2014 om max. 25% van de mutaties lokaal toe te wijzen.
	Lokaal Maatwerk experiment bij toewijzing nieuwbouw.	De gemeente stimuleert bij nieuwbouw doorstroming. Per project wordt gezamenlijk bekeken of inzetten van wet- en regelgeving effectief is.
	Splitsen van grote eengezinswoningen om meer kleinere woningen te realiseren.	In 2018 heeft Portaal onderzoek gedaan naar deze mogelijkheid. Partijen concluderen op basis van dit onderzoek dat de investering niet opweegt tegen het resultaat. Plattegrond, energielabel en kwaliteit van de gesplitste woningen zijn niet toekomstbestendig.
Méér woningen genereren voor (lage)middeninkomens	Benutten van 10% toewijzingsruimte voor inkomens > 36.000 (tot en met 2020)	<p>Middeninkomens hebben vaak moeite om aan een woning te komen. Vandaar dat Portaal de mogelijkheid biedt voor huurders met een inkomen tussen de € 39.055 en € 43.574 (prijsspeil 2020) om op een sociale huurwoning te reageren met een huurprijs tussen de € 663,40 en € 737,14 (prijsspeil 2020). Partijen spreken af dat Portaal hier 15% vrije toewijzingsruimte voor in zal zetten. Volgend jaar zal geëvalueerd worden of dit percentage aangepast moet worden of kan worden voortgezet.</p> <p>Op dit moment geldt dat we wettelijk ruimte hebben voor 10%. Deze gaat per 1 januari terug naar 7,5% TENZIJ in de prestatieafspraken een extra ruimte wordt opgenomen.</p> <p>De huidige ruimte willen we blijven houden om zo 10% van de woningen aan</p>

		<p>middeninkomens (< € 50.000,-) te kunnen verhuren.</p> <p>Overigens is het nog niet helemaal zeker of het wetsvoorstel per 1 januari in gaat. De Kamer moet het nog vaststellen en het voorstel is opgenomen in een groter pakket maatregelen over het huurbeleid (toewijzing en differentiatie DAEB-inkomensgrenzen). Nu is ook nog niet duidelijk of er specifieke vormvereisten zijn waaraan de afspraken rondom uitbreiding van de vrije toewijzingsruimte moeten voldoen.</p> <p>Deze regeling zal worden toegepast zodra de wet van kracht wordt.</p>
--	--	--

Betaalbaarheid		
Ambitie	Instrument	Bod/Afspraken
Minimaal 80% van het jaarlijkse aanbod (nieuwbouw en mutatie) heeft een huurprijs onder de 2 ^e aftoppingsgrens	Monitoring van verhuringen.	Portaal heeft in het bod het voorstel neergelegd om te komen tot een vierhurenbeleid bij mutatie. Dit voorstel is nog in bespreking met de huurdersorganisatie.
	Corporaties hebben minimaal 65% van de totale voorraad in categorie goedkoop en betaalbaar, dus tot de 2 ^e aftoppingsgrens.	<p>Portaal stuurt sterk op de betaalbaarheid van de woningvoorraad en zorgt ervoor dat 70% van de totale voorraad valt in de categorie goedkoop en betaalbaar, dus onder de 2^e aftoppingsgrens. Maximaal 30% valt in de categorie sociaal duur (€ 663>737). Door passend toewijzen sinds 1-1-2016 huren huurtoeslaggerechtigden altijd onder de voor hen geldende aftoppingsgrenzen.</p> <p>Portaal verhuurt een beperkt deel van haar bezit in de vrije sector om zo ook middeninkomens te kunnen bedienen. Portaal verhuurt 15 woningen in Bunnik als vrije sector-woning vanuit de niet-DAEB-tak, zoals in de Woningwet voorgeschreven.</p> <p>Huurprijscategorieën prijspeil 2020 (prijspeil 2021): Kwaliteitskortingsgrens: € 432,51 (€ 442,46) 1^e aftoppingsgrens: € 619,01 (€ 633,25) 2^e aftoppingsgrens: € 663,40 (€ 678,66) Liberalisatiegrens: € 737,14 (€ 752,33)</p>

		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ontwikkeling aantal sociale huurwoningen naar huurprijscategorie</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Woningen < kwaliteitskortinggrens</td> <td>36</td> <td>31</td> <td>25</td> <td>22</td> <td>21</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>Woningen > kwaliteitskortinggrens en < 1^e aftoppingsgrens</td> <td>328</td> <td>357</td> <td>369</td> <td>374</td> <td>372</td> <td>373</td> </tr> <tr> <td>Woningen > 1^e aftoppingsgrens en < 2^e aftoppingsgrens</td> <td>142</td> <td>150</td> <td>141</td> <td>140</td> <td>142</td> <td>142</td> </tr> <tr> <td>Woningen > 2^e aftoppingsgrens en < liberalisatiegrens</td> <td>172</td> <td>162</td> <td>171</td> <td>170</td> <td>167</td> <td>167</td> </tr> <tr> <td>Woningen > liberalisatiegrens</td> <td>76</td> <td>88</td> <td>84</td> <td>86</td> <td>87</td> <td>85</td> </tr> </tbody> </table> <p>Verdeling voor Portaal breed: 20% < 500,- euro; 35% tussen 500,- en 619,- euro; 15% tussen 619,- en 663,- euro; 24% tussen 663,- en 737,- euro; 6% > 737,-euro.</p>	Ontwikkeling aantal sociale huurwoningen naar huurprijscategorie	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Woningen < kwaliteitskortinggrens	36	31	25	22	21	19	Woningen > kwaliteitskortinggrens en < 1 ^e aftoppingsgrens	328	357	369	374	372	373	Woningen > 1 ^e aftoppingsgrens en < 2 ^e aftoppingsgrens	142	150	141	140	142	142	Woningen > 2 ^e aftoppingsgrens en < liberalisatiegrens	172	162	171	170	167	167	Woningen > liberalisatiegrens	76	88	84	86	87	85
Ontwikkeling aantal sociale huurwoningen naar huurprijscategorie	2020	2021	2022	2023	2024	2025																																						
Woningen < kwaliteitskortinggrens	36	31	25	22	21	19																																						
Woningen > kwaliteitskortinggrens en < 1 ^e aftoppingsgrens	328	357	369	374	372	373																																						
Woningen > 1 ^e aftoppingsgrens en < 2 ^e aftoppingsgrens	142	150	141	140	142	142																																						
Woningen > 2 ^e aftoppingsgrens en < liberalisatiegrens	172	162	171	170	167	167																																						
Woningen > liberalisatiegrens	76	88	84	86	87	85																																						
	Afspraken over huurverhogingen	Op dit moment vinden nog overleggen plaats tussen Portaal en de huurdersraad. Zo mogelijk worden de uitkomsten hiervan opgenomen in de prestatieafspraken.																																										
		<p>Voor de twee inkomensgroepen zag de huuraanpassing per 1 juli 2020 er als volgt uit:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bruto huishoudinkomen</th> <th>Wettelijk maximale verhoging</th> <th>Huuraanpassing bij Portaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lager dan €43.574 per jaar</td> <td>5,1%</td> <td>2,6%*</td> </tr> <tr> <td>Hoger dan €43.574 per jaar</td> <td>6,6%</td> <td>6,6%</td> </tr> </tbody> </table> <p>*In het geval dat de huidige huur boven de liberalisatiegrens (€737,14) lag en de huurder een inkomen lager dan € 43.574 heeft, kreeg de huurder geen huurverhoging. In de gemeente Bunnik ging het in 2020 om 9 huishoudens. Huurders die te maken krijgen met een plotselinge daling van hun inkomen kunnen een verzoek tot huurverlaging indienen bij de commissie huurmaatwerk.</p>	Bruto huishoudinkomen	Wettelijk maximale verhoging	Huuraanpassing bij Portaal	Lager dan €43.574 per jaar	5,1%	2,6%*	Hoger dan €43.574 per jaar	6,6%	6,6%																																	
Bruto huishoudinkomen	Wettelijk maximale verhoging	Huuraanpassing bij Portaal																																										
Lager dan €43.574 per jaar	5,1%	2,6%*																																										
Hoger dan €43.574 per jaar	6,6%	6,6%																																										

		Voor huurders van een vrije sectorwoning ging de huur per juli 2020 met 2,6% omhoog.
		Betaalbaarheid is een gedeelde verantwoordelijkheid van corporaties en gemeente; Meer maatwerk toepassen voor huishoudens met een specifiek betaalbaarheidsrisico en samen met de gemeente vanuit hun verantwoordelijkheid in de armoedebestrijding en het voorkomen van schuldenproblematiek. <ul style="list-style-type: none">- Voortzetting minima- en armoedebeleid;- Ondersteuning in de lobby m.b.t.: afschaffing verhuurderheffing;- Voortzetting van de samenwerking op 'Vroegsignalering'.

Nieuwbouw		
Ambitie	Instrument	Bod/Afspraken
De voorraad sociale huurwoningen in Bunnik groeit op termijn naar 20%.	Bij ontwikkeling (nieuwbouw en herstructurering) wordt minimaal 30% sociale huur gerealiseerd.	<p>Partijen erkennen de noodzaak om het aandeel sociale huurwoningen te vergroten. Hoewel bekend is dat de gemeente geen actieve grondpolitiek voert, doet Portaal een beroep op de gemeente om locaties en te transformeren gebouwen te leveren. Daarbij ziet Portaal ook het gebied “De twaalf apostelen” als een interessante ontwikkellocatie, met volop mogelijkheden tot realisatie van sociale huurwoningen. Gemeente heeft Portaal in contact gebracht met de ontwikkelaar.</p> <p>Bij te transformeren gebouwen is de Visie op Wonen leidend.</p> <p>Huurdersraad meent dat helaas te weinig aan beschikbaarheid van appartementen en bouwkvavels wordt gedaan om te voldoen aan de grote vraag voor volkshuisvesting van Bunnik. Zij vindt dat een uitgekende, spoedige ontwikkeling van het bestemmingsplan Odijk-West als VINEX-locatie een ideale manier is om 1.390 woningen tot 2030 te realiseren, die de gemeente Bunnik zichzelf stelt in haar Visie op Wonen.</p>
	Er ligt een convenant met LekstedeWonen waarin is vastgelegd dat tot en met 2021 Lekstede 150 woningen bouwt.	In bijgevoegd overzicht worden de geprognoseerde nieuwbouwwoningen weergegeven (Woningbouwprognose 2020-2025).
Minimaal 80% van de ontwikkeling heeft een huurprijs onder de 2 ^e aftoppingsgrens (over 5 jaar gemiddeld)	Bij ontwikkeling wordt ingezet op zorggeschikte woningen (=rolstoeltoegankelijk) onder de 2 ^e aftoppingsgrens.	
Alle nieuwbouw is gasloos en energieneutraal/-nul.		<p>Portaal laat de sturing op EI los en richt zich op de werkelijke CO2 reductie. Het doel is om in 2050 een netto uitstoot van nul CO2 te hebben.</p> <p>Portaal heeft standaard PvE nieuwbouw aangevuld met een aantal elementen uit Woonkeur Nieuwbouw. Portaal heeft per roep woningtypes</p>

		<p>een PvE.</p> <p>De Huurdersraad hecht eraan dat Portaal bouwt met innovatieve bouwmaterialen wat de bouwkosten drukt en betaalbaarheid bevordert.</p>
Méér woningen genereren voor (lage)middeninkomens	Bij ontwikkeling wordt minimaal 30% middel dure huur gerealiseerd. Waarvan 1/3 met een HP tot € 1.000 en 2/3 met een HP tot € 1.200	
		<p>Portaal verwacht een realistisch en pragmatisch parkeerbeleid voor sociale huurwoningen. De parkeernorm voor deze doelgroep dient te variëren van 0,6 tot 1 per woning.</p> <p>De gemeente Bunnik heeft in 2019 een nieuw parkeerbeleid vastgesteld. Portaal geeft aan dat de oproep tot een lagere norm voor sociale huurwoningen overeind blijft, omdat het autobezit van sociale huurders structureel lager is dan gemiddeld. Portaal geeft aan dat een hoge parkeernorm ertoe leidt dat er minder andere ambities kunnen worden waargemaakt (projecten eerder niet rendabel, lagere woningdichtheden, minder middelen voor bv investeringen in duurzaamheid).</p> <p>Bij het opstellen van de Omgevingsvisie Bunnik zal dit onderwerp wederom meegenomen worden.</p>

Wonen en zorg		
Ambitie	Instrument	Bod/Afspraken
Voor alle inwoners van Bunnik is er een geschikte woning, afgestemd op hun zorgbehoefte.	Volgens het regioconvenant uitstroom BW en MO zijn er gemiddeld vijf woningen per jaar beschikbaar voor cliënten die uitstromen.	<p>Portaal huisvest 2 cliënten conform convenant. In september zijn er 2 geplaatst, waarmee voor 2020 voldaan is aan de afspraken. Nieuwe afspraak voor 2021: nog 5 te realiseren.</p> <p>Huisvesting van deze doelgroepen kan in reguliere woningen met begeleiding, of in specifieke woningen of complexen.</p> <p>Portaal wil de bestaande goede samenwerking met het Centrum voor Elkaar, Vitras en de wijkagent voortzetten.</p> <p>Bij nieuwbouw is maatwerk mogelijk. In de nieuw te bouwen woningen aan het Jochem Janszplantsoen worden maximaal 5 woningen ingezet om te voldoen aan het regioconvenant BW/MO.</p> <p>Gemeente en Portaal maken gebruik van Beter Wonen om de uitstroom uit complexen van Humanitas en Timon te realiseren.</p> <p>In totaal wil Portaal jaarlijks maximaal 30% van haar mutaties toewijzen aan bijzondere doelgroepen. Als de grens van 30% in zicht komt, gaan partijen met elkaar in gesprek.</p> <p>Onder bijzondere doelgroepen wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Urgenten - Statushouders - Uitstroom MO/BW <p>Toewijzing via bemiddeling.</p> <p>De gemeente Bunnik heeft met het rapport “Passend wonen voor onze kwetsbare inwoners” d.d. 17 januari 2019 de vraag in beeld gebracht wat de woningbehoefte is van cliënten die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en bescherm wonen. Daarnaast is in het rapport aandacht voor ouderenhuisvesting, en uitstroom van jongeren uit begeleid wonen.</p>

		<p>Rapport wordt toegevoegd aan deze prestatieafspraken.</p> <p>Als uitvloeisel van het voornoemde rapport zijn afspraken gemaakt over de reservering van 5 wooneenheden uit dit nieuwbouwproject voor bij voorkeur oorspronkelijk lokaal ingezetenen waarbij er een specifieke huisvestingsvraag ligt voor begeleid/beschermd wonen. In 2021 zullen deze afspraken verder worden uitgewerkt in nauw overleg met het Centrum voor Elkaar.</p>
	<p>Volgens de Huisvestingsverordening worden statushouders via bemiddeling gehuisvest.</p>	<p>Portaal neemt naar rato van haar bezit in de gemeente Bunnik 82% van de taakstelling voor haar rekening, waarbij geldt dat het aantal bijzondere verhuringen per jaar niet meer dan 30% van het aantal mutaties bedraagt.</p> <p>Portaal spant zich in om woningen aansluitend te verhuren. O.a. door in de maand van opzegging oude en nieuwe huurder al met elkaar in contact te brengen. Daarbij wijst Portaal de zittende huurder op de mogelijkheid goederen te laten overnemen door de nieuwe huurder en verstrekken wij deze, indien van toepassing, de contactgegevens van VWS Bunnik.</p> <p>Ook blijft goede vloerbedekking / laminaat e.a. standaard in de woning achter.</p> <p>Portaal en de gemeente hebben 3x per jaar een overleg samen met COA en andere corporaties om de voortgang en eventuele knelpunten bij de realisatie van de taakstelling te bespreken.</p>
	<p>Zorggeschikte woningen worden met voorrang toegewezen via doorstroomexperiment senioren. Eventueel met huurkorting of huurgewenning.</p>	<p>Regionaal bestaat een Groot naar Beter-regeling sinds 1 juli 2019. Dit is vastgelegd in de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, onder artikel 2.4.4 lid 1. De regeling omvat voorrang voor huurders die verhuizen naar een beter passende woning en een grote sociale huurwoning achterlaten.</p>
	<p>Afspraken maken over WMO gelden bij bestaande en nieuwbouw.</p>	
	<p>Bestaande woningen worden</p>	

	zorggeschikt gemaakt (= rolstoeltoegankelijk).	
	Realiseren van woningen voor huishoudens met fysieke beperking (=rolstoeltoegankelijk).	
	Afspraken maken over huisvesting van kwetsbare inwoners, crisisopvang van gezinnen en jongeren.	<p>Gemeente en Portaal onderzoeken hoe vorm te geven aan inclusieve wijken. Daarbij wordt onderzocht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Welke woningen en complexen in de bestaande bouw zijn geschikt om kwetsbare doelgroepen te huisvesten? - Portaal probeert zoveel mogelijk kwetsbare groepen gespreid te huisvesten. Er is geen wens tot clustering van specifieke doelgroepen in bestaande complexen. Op dit moment is de Laan van Broekhuizen kwetsbaar dus daar wordt op dit moment niet gehuisvest.
	Afspraken maken over signaleren en voorkomen van huisuitzetting bij kwetsbare doelgroepen (i.o.m. Centrum voor Elkaar).	<p>Portaal werkt actief aan het voorkomen van betalingsachterstanden van haar huurders. Volgens een aangescherpt incassoproces treden zij al na de 1^e maand huurachterstand in contact met de huurder. Hiermee worden oplopende huurschulden voorkomen. Deze werkwijze heeft een positief effect op de omvang van de achterstanden en tevens is het aantal huisuitzettingen gedaald. Deze werkwijze zet Portaal voort.</p> <p>Portaal levert een belangrijke bijdrage aan de ketensamenwerking met gemeente, corporaties, Centrum voor Elkaar en schuldhulpverlening en wil graag participeren in gemeentelijke projecten rondom vroegsignalering. In 2018 zijn stappen gezet om de reeds functionerende werkafspraken rond vroegsignalering te formaliseren. Dit wordt in 2020 verder uitgerold met het vormgeven van een convenant.</p> <p>De gemeente heeft schuldhulpverlening belegd bij de RSD. Daarnaast worden er afspraken gemaakt over de signalering op het moment dat inwoners basisvoorzieningen als gas/elektra/water niet meer kunnen betalen, zodat hulp geboden kan worden. Met diverse partijen is dit al in gang gezet.</p>

		Gemeente, Portaal en RSD gaan gezamenlijk invulling geven aan het convenant dat nu ter teruglegging in hun organisaties ligt. In 2021 zal het convenant definitief getekend worden.
	Huisvesting specifieke doelgroepen	Belangrijk instrument bij realiseren van gemengd wonen is "gerichte woningtoewijzing" bijvoorbeeld op basis van motivatie. Daarvoor gebruikt Portaal nu een deel van de vrije ruimte in het toewijzingsbeleid, in 2021 is er ruimte voor maximaal 15%. Soms kan dit knellen met regels uit de huisvestingsverordening, zoals volgorde criteria. Portaal vraagt voldoende experimenteerruimte om onderbouwd te mogen afwijken van de huisvestingsverordening om op deze manier maatwerk mogelijk te maken.

Duurzaamheid		
Ambitie	Instrument	Bod/Afspraken
Verminderen CO2 uitstoot (zie beleidsnota Bunnik Duurzaam). Volgens Convenant Energiebesparing huursector en SER Energieakkoord zijn alle woningen vanaf 2020 gemiddeld energielabel B.	Waar mogelijk inzetten op energieneutraal of Nul Op de Meter (NOM).	<p>Portaal wil dat haar woningen eind 2021 gemiddeld (Portaalbreed) label B hebben. In Energieindex is dit 1,4. Uitgangspunt van Portaal is een optimum tussen investering, verbetering van de energieprestatie en betaalbaarheid voor de huurder.</p> <p>Energie-index is nu Portaalbreed 1,44 en we liggen op koers om eind 2021 op label B (EI <1.4) uit te komen.</p> <p>In 2020 is gestart met het project Transitievisie warmte Bunnik, waarbij ook de corporaties zijn aangesloten. Gezamenlijk zal worden bepaald welke wijkgerichte aanpak zal worden toegepast. Ook in 2021 wordt dit project doorgezet met de corporaties, bewoners en energiecorporaties.</p> <p>Portaal geeft aan in Bunnik 67 woningen te gaan verduurzamen, te weten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eendrachtsstraat 2 – 10 & 14 – 20 Bunnik • Groeneweg 82 – 104 Bunnik • Johan de Kruijffstraat 21 – 29 Bunnik • Krommerijnstraat 5 – 19 Bunnik • Langstraat 23, 27 – 29 Bunnik • Rijnzichtlaan 5 – 11 Bunnik • Spoorstraat 2 Bunnik • Van Beesdelaan 13, 15, 19 Bunnik • Van Bennekomlaan 2 – 12, 16 Werkhoven • Nassau van de Leklaan 2 – 10 Werkhoven • Nassau van de Leklaan 3 – 7, 11 Werkhoven • Achterdijk 105 – 109 Werkhoven • Beverweertseweg 25 – 27 Werkhoven <p>Kernwoord bij deze verduurzaming is isoleren, wat per woningtype wordt toegespitst.</p>
	Inwoners van Bunnik beter bewustmaken van	In 2018 zijn de gemeente en Portaal (conform prestatieafspraken 2018) overleggen gestart om het project Energiebox uit te rollen in de gemeente Bunnik. Wegens

	energieverbruik	succes wordt dit voortgezet waarbij gemeente en Portaal de kosten delen.
Alle woningen in 2050 gasloos.		<p>Portaal wil in 2050 een CO2 neutrale voorraad hebben. Na 2021 laat Portaal de sturing op EI los en gaat sturen op de werkelijke CO2 footprint.</p> <p>In de route naar CO2 neutraal zet Portaal eerst in op de meest kosten efficiënte maatregelen. Zoals zonnepanelen, bewustwording en het terugbrengen van de warmtevraag door isolatie.</p> <p>De inzet van Portaal is om binnen drie jaar een roadmap te hebben met wat en hoe Portaal dit gaat doen en wat dit voor de huurders betekent. Daarbij haakt Portaal aan bij het project Transitievisie warmte Bunnik.</p>
Een duurzame leefomgeving voor inwoners van Bunnik.		<p>In het kader van Zonnig Portaal voorziet Portaal daken van zonnepanelen. In de gemeente Bunnik is hiermee gestart in 2019. Dit wordt in 2021 gecontinueerd / afgerond.</p> <p>De opbrengst van de panelen wordt voor de helft gebruikt om de investering mee terug te verdienen en komt voor de andere 50% ten goede aan de huurder.</p>
		<p>Overzicht te verduurzamen woningen vanaf 2020 in de gemeente Bunnik met huidig en toekomstig labels.</p> <p>Na afronding van de verduurzaming van de 67 woningen zal een nieuw label-overzicht worden opgesteld. Daarna kan een nieuwe planning voor de volgende fase worden gemaakt.</p> <p>De energielabels bij veel woningen met zonnepanelen zullen wijzigen per 1 januari. Door de NTA 8800 die per 1 januari gebruikt moet gaan worden verschuiven er echter ook bij andere woningen energielabels.</p> <p>Onderstaand een overzicht van de verwachte verschuivingen bij huurwoningen (bron Atriensis).</p>

Oorzaken verschuivingen:

- Gemiddeld iets beter labelklasse
- Elektriciteitsgebruik positiever beoordeeld
- PV panelen minder voordeel bij gasgestookt
- Duurzame installaties doen mee
- Niet meer: gemiddelde isolatiegraad schil
- Maar wel: berekend energiegebruik

Voor complex 4232 is in 2018 bekeken of het combineren van energiemaatregelen bij uitvoering standaard kwaliteit mogelijk was. Dit was gezien het versnipperde bezit en de verhouding kosten/rendement/huurprijs niet rendabel. Nu worden de woningen met planmatig onderhoud waar nog nodig voorzien van dubbel glas, asbest gesaneerd bij de carport en geschilderd. Hierbij is de verduurzaming deels ingevuld en deels vervallen.

Complex	Kern	Aantal OGE	Huidig Ei 2019 31 aug	Huidig label 2019 31 aug	Label ambitie 2020
Merkenseijng.Cammingal.Ri	Bunnik	53	1,84	D	D
In v. Broekh. 16-50 even	Bunnik	18	1,92	D	D
Cammingh, Hoendrikl, 't Wo	Bunnik	55	1,76	C	C
Eendr. even, Lang. oneven	Bunnik	10	2,54	F	A
Eendrachtstr 2-4 even	Bunnik	3	2,16	E	A
Rijnzichtln 5-11 oneven	Bunnik	4	2,82	G	A
Krommerijnstr 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	2,26	E	A

		Langstr. 10-80 even	Bunnik	36	1,81	D	D
		Provinci.w. 45-1 t/m 45-9	Bunnik	18	1,41	C	C
		Dorpstr. 12-1 t/m 16-4	Bunnik	12	1,17	A	A
		Het Slot 4-12,3-13,39-61	Bunnik	23	1,49	C	C
		Slot 14-28,62-82,92-98	Bunnik	23	1,52	C	C
		Het Slot 32-52 even	Bunnik	11	1,49	C	C
		Slot 34-6-,84-90,100-106	Bunnik	12	1,53	C	C
		Kerseboomgaard 43-82 even	Bunnik	25	1,31	B	B
		de Vork 3-7 oneven	Odijk	3	3,32	G	G
		Zeisterweg 47-53 oneven	Odijk	3	2,72	G	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	1,85	D	D
		Heribertlaan 4-12 even	Odijk	2	1,91	D	B/C
		J.J.pl.11-21,Singel 7-17	Odijk	12	1,95	D	BENG/NOM
		Abdijgaarde 18-30 even	Odijk	3	1,87	D	D
		Beukelaar 2-48,Eikel.1-23	Odijk	36	1,45	C	C
		Meidoorn 1-8, Weged. 2-14	Odijk	15	1,62	C	C
		Beuk.50-64,1-19 Roz.1-23	Odijk	24	1,42	C	C
		Mei.,St.NicolaasIn,Weged.	Odijk	24	1,60	C	C
		Ooi.bl,Esdoorn,Ganzebloem	Odijk	20	1,46	C	C
		Goudsbl. oneven,P.bl.even	Odijk	30	1,40	B	B
		R.TakkenIn,M.StruysIn	Odijk	24	1,42	C	C
		Perzikk,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	1,58	C	C
		Zeisterwg 55 t/m 59a	Odijk	4	1,29	B	B
		Achterdijk 105,107 en 109	Werkhoven	3	2,30	E	A
		Beverweertseweg 25-27	Werkhoven	2	2,47	F	A
		N. v. d. Lekln 3t/m7,11	Werkhoven	4	2,10	D	A
		v. Bennekomln 2t/m12,16	Werkhoven	7	2,07	D	A
		N. v.d. Lekln 2t/m10 even	Werkhoven	5	2,36	E	A
		Bovenk,Kr.kamp,St.Boog,Za	Werkhoven	22	1,45	C	C
		Ambachtstr / Beverweertse	Werkhoven	6	1,62	C	C
		Braampl.Gertudispl.Ruijgr	Werkhoven	24	1,23	B	B
		Rozelaar 27 29 Schoudermantel*	Odijk	3	N.B.	N.B.	N.B.
		Singel 153-189	Odijk	19	1,21	B	B
		Wilhelmus Peekhof	Odijk	22	1,11	A	A
		Rijneiland	Odijk	31	0,98	A	A
		Violanthus	Odijk	18	1,05	A	A
					1,59		
*betreft bergingen en woonwagenstandplaatsen							

Leefbaarheid		
Ambitie	Instrument	Bod/Afspraken
Behoud van dorpse en sociale karakter van gemeente Bunnik.	Monitoren of hoge concentratie van kwetsbare doelgroepen leidt tot leefbaarheidsproblemen.	<p>Portaal neemt naar rato de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders. Hierbij wordt gestreefd naar evenwichtige spreiding over het bezit in de verschillende wijken.</p> <p>De gemeente onderzoekt doorlopend met Vluchtelingenwerk in hoeverre het draagvlak voor deze doelgroep kan worden behouden.</p> <p>De Huurdersraad spant zich in om huurders uit de gemeente Bunnik aan tafel te krijgen bij het tripartite overleg. De gemeente stelt het gemeentehuis ter beschikking voor het organiseren van een huurdersinformatiebijeenkomst o.i.d. waarbij huurders worden geïnformeerd over de werkzaamheden van de Huurdersraad. De uitnodiging aan de huurders van Portaal in de gemeente Bunnik zal uit naam van alle drie de partijen worden verstuurd.</p>
	Maatwerk in toewijzing van kwetsbare doelgroepen.	Partijen wensen een evenwichtige spreiding van kwetsbare doelgroepen in de verschillende wijken.
	Voorkomen van betalingsachterstanden	<p>Portaal werkt actief aan het voorkomen van betalingsachterstanden. Portaal levert een belangrijke bijdrage aan de ketensamenwerking met gemeente, corporatie, wijkteams en schuldhulpverlening en wil graag participeren in processen rondom vroegsignalering.</p> <p>Portaal en de gemeente hebben in 2019 een proces in gang gezet om hierover met meerdere partijen een convenant af te sluiten.</p> <p>Gemeente, Portaal en RSD gaan gezamenlijk invulling geven aan het convenant dat nu ter teruglegging in hun organisaties ligt. In 2021 zal het convenant definitief getekend worden.</p>

<p>Instandhouding en verbetering leefbaarheid</p>	<p>Inzet leefbaarheidsgelden/ personele inzet</p>	<p>Partijen komen overeen dat Portaal zich in 2021 ook in Bunnik in zet voor de instandhouding en verbetering van de leefbaarheid in en rondom haar complexen.</p> <p>Daarbij opereert Portaal binnen de randvoorwaarden die gesteld zijn vanuit de Woningwet 2015. Hierdoor zijn de leefbaarheidsuitgaven ook financieel gemaximaliseerd op gemiddeld € 131,37 (prijspeil 01-01-2020), jaarlijkse indexatie) per DAEB-woning. Dit bedrag is opgebouwd uit uitgaven met betrekking tot groen, schoon, heel en veilig, het faciliteren van huurdersinitiatieven, leefbaarheidsprojecten en personeelskosten.</p> <p>Portaal kiest voor een stevige personele inzet op leefbaarheid: zichtbaarheid en aanwezigheid in de buurten/wijken, deelnemen aan netwerken, stimuleren van eigen verantwoordelijkheid van huurders. De doelen op het gebied van leefbaarheid zijn door 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 (liefst per complex/buurt/wijk); en we willen geen onvoldoendes op deelaspecten van leefbaarheid.</p> <p>Partijen komen overeen dat de gemeente haar verantwoordelijkheid neemt in het adequaat schoon en heel houden van openbare ruimte van de gemeente in de buurten waar sociale huurwoningen staan.</p>
---	---	---

Disclaimer Portaal

De in deze Prestatieafspraken verwerkte ambities van Portaal en de lokale huurdersorganisatie zijn gebaseerd op een inschatting van de financiële situatie en draagkracht van de corporatie nu en in de voorzienbare toekomst. Partijen onderkennen echter, dat iedere corporatie eindverantwoordelijk is en blijft voor de bedrijfsvoering, voor de financieel-economische gezondheid en voor een afdoende weerstandsvermogen van de corporatie. Dat heeft tot consequentie dat deze Prestatieafspraken in geen geval tot investeringen of kosten zullen kunnen leiden, die een corporatie in de gegeven omstandigheden op financieel-economische gronden niet verantwoord acht.

Voor Portaal geldt dat de opgaven en middelen op dit moment niet meer in evenwicht zijn (zie toelichting in ons bod 2021). Bij deze Prestatieafspraken is door Portaal uitgegaan van een significante korting op de verhuurderheffing, danwel van een extra huursomstijging van maximaal 1% boven inflatie. Over instemming van de Huurdersorganisaties zijn we nog in gesprek. Portaal en haar Huurdersorganisaties overleggen over het verhogen van de huren en/of het bijstellen van ambities, indien de verhuurderheffing niet voldoende gekort wordt, waarbij de insteek is om gezamenlijk een voor beide partijen aanvaardbare keuze te maken. Indien dit leidt tot het bijstellen van ambities in latere jaren wordt dit vervolgens met de gemeente afgestemd. Dit is onderwerp van gesprek in het tripartite overleg tussen gemeente, corporatie en Huurdersorganisatie. Hiervoor zal qua timing worden aangesloten op de volgende ronde jaarlijkse prestatieafspraken.

Jaarlijks wordt bekeken of de (financiële) situatie, al dan niet onder invloed van wet- en regelgeving, aanleiding geeft voor Partijen tot het bijstellen van afspraken. Hierbij kan o.a. gedacht worden aan situaties als het afschaffen van de Verhuurdersheffing, wijzigingen op de vastgoedmarkt, gevolgen van de corona-crisis e.d. en een borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de financiering van de desbetreffende DAEB-verplichting heeft gekregen.

Ondertekening voor akkoord

Datum: .. december 2020

Portaal

De heer D.J. van der Zeep, Voorzitter Raad van Bestuur

Huurdersraad Portaal Regio Utrecht

De heer R.J.M.T. van Aubel

Gemeente Bunnik

De heer P. Heijmerink, wethouder

Bijlage: aantal (sociale) huurwoningen in gemeente Bunnik

STAND PER 1 sept 2020	EGW	APP	ONZELFSTANDIG	TOTAAL	toelichting
Portaal*	519	249		768	
SSH		111		111	
Habion		66		66	
Lekstede		56		56	
De Gaarde		6		6	particulier initiatief
Landje van Kemp	10			10	particulier initiatief
	529	488		1017	

Excl. 3 woonwagens.

EGW = eengezinswoning

APP = appartement