

Prestatieafspraken 2023 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 overzicht onderaan voor totalen) per 31-12-2023.	<p>Portaal handhaaft minimaal het huidige aanbod sociale huurwoningen van 758 woningen (niveau 1 januari 2022).</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ontwikkeling aantal sociale huurwoningen</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stand per 1 jan.</td> <td>758</td> <td>790</td> <td>789</td> <td>784</td> <td>781</td> <td>775</td> </tr> <tr> <td>Stand per 31 dec.</td> <td>790</td> <td>789</td> <td>784</td> <td>781</td> <td>775</td> <td>868</td> </tr> <tr> <td>Mutaties</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nieuwbouw</td> <td>32</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>Aankoop</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Verkopen</td> <td>0</td> <td>-1</td> <td>-5</td> <td>-3</td> <td>-6</td> <td>-7</td> </tr> <tr> <td>Sloop</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>32</td> <td>-1</td> <td>-5</td> <td>-3</td> <td>-6</td> <td>93</td> </tr> </tbody> </table>	Ontwikkeling aantal sociale huurwoningen	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Stand per 1 jan.	758	790	789	784	781	775	Stand per 31 dec.	790	789	784	781	775	868	Mutaties							Nieuwbouw	32	0	0	0	0	100	Aankoop	0	0	0	0	0	0	Verkopen	0	-1	-5	-3	-6	-7	Sloop	0	0	0	0	0	0	Totaal	32	-1	-5	-3	-6	93
Ontwikkeling aantal sociale huurwoningen	2022	2023	2024	2025	2026	2027																																																											
Stand per 1 jan.	758	790	789	784	781	775																																																											
Stand per 31 dec.	790	789	784	781	775	868																																																											
Mutaties																																																																	
Nieuwbouw	32	0	0	0	0	100																																																											
Aankoop	0	0	0	0	0	0																																																											
Verkopen	0	-1	-5	-3	-6	-7																																																											
Sloop	0	0	0	0	0	0																																																											
Totaal	32	-1	-5	-3	-6	93																																																											
	De voorraad sociale huurwoningen groeit conform percentages zoals opgenomen in het Regio convenant.	Aan deze doelstelling draagt Portaal ook haar steentje bij: aan het Jochem Janszplantsoen zijn 12 woningen gesloopt en waarvoor er 32 zijn teruggekeerd. 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 gecompenseerd te worden.	In 2023 is Portaal voornemens 1 woning te verkopen in de gemeente Bunnik. In de periode 2024-2027 wil Portaal 21 woningen verkopen. Indien de wens aanwezig is voor verkoop zetten Portaal, gemeente en huurdersorganisatie deze verkoop af tegen nieuwbouw zodat de woningvoorraad																																																															

		<p>sociale huurwoningen van Portaal in gemeente Bunnik niet afneemt. Doel is een toename van de sociale woningvoorraad. Alle partijen zetten zich hiervoor in.</p>
	Nieuwbouw	<p>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 de 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 tussen 2023 en 2025 geen/weinig nieuwbouw te verwachten valt.</p> <p>Gemeente garandeert dat bij ontwikkelingen de in Bunnik werkende corporaties naar voren worden geschoven, daar waar de gemeente invloed kan uitoefenen.</p> <p>Portaal neemt deel aan de projectontwikkeling voor flexwonen. De doelstelling van dit project is om de woningen eind 2023 te kunnen realiseren.</p>
	Voor jongeren en spoedzoekers meer aanbod genereren.	<p>Portaal biedt circa 10 – 15 % van de vrijkomende woningen via Loting aan om jongeren en spoedzoekers ook kans op een woning te bieden. De Huisvestingsverordening regio Utrecht biedt een ruimte van 20% voor aanbiedingen via loting. Verzoek vanuit de regio is om deze loting niet alleen bij kleine woningen maar juist ook bij grotere woningen in te zetten.</p>
	Stimuleren van (onzelfstandige) woongroepen	
	Stimuleren van doorstroming op de sociale woningmarkt.	<p>De gemeente stimuleert bij nieuwbouw doorstroming. Per project wordt gezamenlijk bekeken of inzetten van wet- en regelgeving effectief is. In de beleidsregels Huisvestingsverordening 2022 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.</p>

		Op korte termijn wordt een actualisatie van de Huisvestingswet verwacht en in 2023 zal een nieuwe regionale Huisvestingsverordening worden vastgesteld. Via deze regelgeving zal het mogelijk worden om een ander percentage van de mutaties lokaal en regionaal 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.
Méer 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 € 40.765 en € 52.147 (prijspeil 2022) om op een sociale huurwoning te reageren met een huurprijs tussen de € 678,66 en € 763,47 (prijspeil 2022).</p> <p>Bij de vrijkomende huurwoningen in deze prijsklasse wordt woningzoekenden met een middeninkomen de mogelijkheid gegeven te reageren. Daarbij streven we ernaar 10% van onze vrijkomende woningen aan deze doelgroep te verhuren.</p> <p>Tot 1 januari 2022 was er naast 10% vrije toewijzingsruimte ook ruimte om 10% van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan de lage middeninkomensgroep. Op dit moment geldt dat er wettelijk ruimte is voor 7,5 % vrije toewijzing en er aanvullend 7,5% extra ruimte kan worden afgesproken.</p> <p>Ook in 2023 wil Portaal gebruik maken van 15% vrije toewijzingsruimte. Binnen deze vrije toewijzingsruimte streeft Portaal ernaar 10% van haar sociale huurwoningen te verhuren aan de middeninkomensgroep (inkomen tussen € 40.765 en € 52.147, prijspeil 2022).</p> <p>De Eerste Kamer stemde 23 maart 2021 in met een wetswijziging waarmee er vanaf 1 juli 2022 een nieuwe vorm van inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk is. De inkomensgrenzen gaan omhoog, maar de stappen in huurverhoging gaan dat ook. Tevens kunnen huurders met een lage huurprijs een hogere huurverhoging krijgen. De</p>

		nieuwe inkomensafhankelijke huurverhoging maakt het mogelijk de huurprijzen van middeninkomens sneller op te trekken.
--	--	---

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.	<p>Portaal past huurbeleid bij mutatie toe:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Portaal voert momenteel een 2-huren beleid met een streefhuurpercentage van gemiddeld 80% • Portaal stuurt op 10% toewijzen aan middeninkomens.
	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 (€ 678 > 764). Door passend toewijzen sinds 1-1-2016 huren huurtoeslaggerechtigden altijd onder de voor hen geldende aftoppingsgrenzen. (Niveau 2022: 68% goedkoop en betaalbaar in Bunnik)</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 2022: Kwaliteitskortingsgrens: € 442,46 1^e aftoppingsgrens: € 633,25 = alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens 2^e aftoppingsgrens: € 678,66 = drie- of meerpersoonshuishoudens Liberalisatiegrens: € 763,47 = huurgrens sociale huurwoning</p>

		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ontwikkeling aantal sociale huurwoningen naar huurprijscategorie</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Woningen < kwaliteitskortinggrens</td> <td>34</td> <td>45</td> <td>44</td> <td>41</td> <td>41</td> <td>39</td> </tr> <tr> <td>Woningen > kwaliteitskortinggrens en < 1^e aftoppingsgrens</td> <td>241</td> <td>408</td> <td>415</td> <td>415</td> <td>414</td> <td>415</td> </tr> <tr> <td>Woningen > 1^e aftoppingsgrens en < 2^e aftoppingsgrens</td> <td>241</td> <td>167</td> <td>160</td> <td>157</td> <td>150</td> <td>247</td> </tr> <tr> <td>Woningen > 2^e aftoppingsgrens en < liberalisatiegrens</td> <td>198</td> <td>118</td> <td>118</td> <td>117</td> <td>115</td> <td>114</td> </tr> <tr> <td>Woningen > liberalisatiegrens</td> <td>71</td> <td>46</td> <td>42</td> <td>46</td> <td>50</td> <td>48</td> </tr> </tbody> </table>	Ontwikkeling aantal sociale huurwoningen naar huurprijscategorie	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Woningen < kwaliteitskortinggrens	34	45	44	41	41	39	Woningen > kwaliteitskortinggrens en < 1 ^e aftoppingsgrens	241	408	415	415	414	415	Woningen > 1 ^e aftoppingsgrens en < 2 ^e aftoppingsgrens	241	167	160	157	150	247	Woningen > 2 ^e aftoppingsgrens en < liberalisatiegrens	198	118	118	117	115	114	Woningen > liberalisatiegrens	71	46	42	46	50	48																																																
Ontwikkeling aantal sociale huurwoningen naar huurprijscategorie	2022	2023	2024	2025	2026	2027																																																																																						
Woningen < kwaliteitskortinggrens	34	45	44	41	41	39																																																																																						
Woningen > kwaliteitskortinggrens en < 1 ^e aftoppingsgrens	241	408	415	415	414	415																																																																																						
Woningen > 1 ^e aftoppingsgrens en < 2 ^e aftoppingsgrens	241	167	160	157	150	247																																																																																						
Woningen > 2 ^e aftoppingsgrens en < liberalisatiegrens	198	118	118	117	115	114																																																																																						
Woningen > liberalisatiegrens	71	46	42	46	50	48																																																																																						
	Afspraken over huurverhogingen																																																																																											
		<p>De huuraanpassing per 1 juli 2022 zag er als volgt uit:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bruto huishoud-inkomen</th> <th>Huishoud-samenstelling</th> <th>Huur-prijs</th> <th>Max wettelijke hvh</th> <th>Energie-label</th> <th>Max hvh Portaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><47.498</td> <td>Alleenstaand</td> <td><763,47</td> <td>2,30%</td> <td>A t/m D</td> <td>2,30%</td> </tr> <tr> <td><55.486</td> <td>Meerpersoons</td> <td><763,47</td> <td>2,30%</td> <td>A t/m D</td> <td>2,30%</td> </tr> <tr> <td><47.498</td> <td>Alleenstaand</td> <td><763,47</td> <td>2,30%</td> <td>E, F, G</td> <td>0,00%</td> </tr> <tr> <td><55.486</td> <td>Meerpersoons</td> <td><763,47</td> <td>2,30%</td> <td>E, F, G</td> <td>0,00%</td> </tr> <tr> <td><47.498</td> <td>Alleenstaand</td> <td>>763,47</td> <td>2,30%</td> <td>A t/m G</td> <td>0,00%</td> </tr> <tr> <td><55.486</td> <td>Meerpersoons</td> <td>>763,47</td> <td>2,30%</td> <td>A t/m G</td> <td>0,00%</td> </tr> <tr> <td>47.948 < 56.257</td> <td>Alleenstaand</td> <td><679</td> <td>€ 50</td> <td>n.v.t.</td> <td>€ 38</td> </tr> <tr> <td>55.486 < 75.369</td> <td>Meerpersoons</td> <td><679</td> <td>€ 50</td> <td>n.v.t.</td> <td>€ 38</td> </tr> <tr> <td>47.948 < 56.257</td> <td>Alleenstaand</td> <td>>679</td> <td>€ 50</td> <td>n.v.t.</td> <td>€ 33</td> </tr> <tr> <td>55.486 < 75.369</td> <td>Meerpersoons</td> <td>>679</td> <td>€ 50</td> <td>n.v.t.</td> <td>€ 33</td> </tr> <tr> <td>>56.257</td> <td>Alleenstaand</td> <td><679</td> <td>€ 100</td> <td>n.v.t.</td> <td>€ 48</td> </tr> <tr> <td>>75.369</td> <td>Meerpersoons</td> <td><679</td> <td>€ 100</td> <td>n.v.t.</td> <td>€ 48</td> </tr> <tr> <td>>56.257</td> <td>Alleenstaand</td> <td>>679</td> <td>€ 100</td> <td>n.v.t.</td> <td>€ 43</td> </tr> <tr> <td>>75.369</td> <td>Meerpersoons</td> <td>>679</td> <td>€ 100</td> <td>n.v.t.</td> <td>€ 43</td> </tr> </tbody> </table> <p>Huurders die te maken krijgen met een plotselinge daling van hun inkomen kunnen een verzoek tot huurverlaging indienen bij de commissie huurmaatwerk.</p>	Bruto huishoud-inkomen	Huishoud-samenstelling	Huur-prijs	Max wettelijke hvh	Energie-label	Max hvh Portaal	<47.498	Alleenstaand	<763,47	2,30%	A t/m D	2,30%	<55.486	Meerpersoons	<763,47	2,30%	A t/m D	2,30%	<47.498	Alleenstaand	<763,47	2,30%	E, F, G	0,00%	<55.486	Meerpersoons	<763,47	2,30%	E, F, G	0,00%	<47.498	Alleenstaand	>763,47	2,30%	A t/m G	0,00%	<55.486	Meerpersoons	>763,47	2,30%	A t/m G	0,00%	47.948 < 56.257	Alleenstaand	<679	€ 50	n.v.t.	€ 38	55.486 < 75.369	Meerpersoons	<679	€ 50	n.v.t.	€ 38	47.948 < 56.257	Alleenstaand	>679	€ 50	n.v.t.	€ 33	55.486 < 75.369	Meerpersoons	>679	€ 50	n.v.t.	€ 33	>56.257	Alleenstaand	<679	€ 100	n.v.t.	€ 48	>75.369	Meerpersoons	<679	€ 100	n.v.t.	€ 48	>56.257	Alleenstaand	>679	€ 100	n.v.t.	€ 43	>75.369	Meerpersoons	>679	€ 100	n.v.t.	€ 43
Bruto huishoud-inkomen	Huishoud-samenstelling	Huur-prijs	Max wettelijke hvh	Energie-label	Max hvh Portaal																																																																																							
<47.498	Alleenstaand	<763,47	2,30%	A t/m D	2,30%																																																																																							
<55.486	Meerpersoons	<763,47	2,30%	A t/m D	2,30%																																																																																							
<47.498	Alleenstaand	<763,47	2,30%	E, F, G	0,00%																																																																																							
<55.486	Meerpersoons	<763,47	2,30%	E, F, G	0,00%																																																																																							
<47.498	Alleenstaand	>763,47	2,30%	A t/m G	0,00%																																																																																							
<55.486	Meerpersoons	>763,47	2,30%	A t/m G	0,00%																																																																																							
47.948 < 56.257	Alleenstaand	<679	€ 50	n.v.t.	€ 38																																																																																							
55.486 < 75.369	Meerpersoons	<679	€ 50	n.v.t.	€ 38																																																																																							
47.948 < 56.257	Alleenstaand	>679	€ 50	n.v.t.	€ 33																																																																																							
55.486 < 75.369	Meerpersoons	>679	€ 50	n.v.t.	€ 33																																																																																							
>56.257	Alleenstaand	<679	€ 100	n.v.t.	€ 48																																																																																							
>75.369	Meerpersoons	<679	€ 100	n.v.t.	€ 48																																																																																							
>56.257	Alleenstaand	>679	€ 100	n.v.t.	€ 43																																																																																							
>75.369	Meerpersoons	>679	€ 100	n.v.t.	€ 43																																																																																							

		Voor huurders van een vrije sectorwoning ging de huur per juli 2022 met 2,3% omhoog.
		<p>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.</p> <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, maar ook om tijdelijke woningen te realiseren. Gemeente heeft Portaal in contact gebracht met de ontwikkelaar.</p> <p>Bij te transformeren gebouwen en nieuwbouw is de Visie op Wonen leidend. In 2023 zal de Visie op Wonen worden geactualiseerd. De nieuwe richtlijnen zullen vanaf het moment van vaststellen van de nieuwe Visie op Wonen geldend zijn.</p> <p>Het is van belang dat er goede afspraken worden gemaakt over de aantallen in de nieuwbouw, waarbij een relatie wordt gelegd met de Nationale Prestatieafspraken.</p> <p>Gemeente Bunnik betreft Portaal samen met collega-corporatie LekstedeWonen bij de ontwikkeling van nieuwbouw. In het bijzonder de transformatielocatie Stationsgebied en de uitleglocatie Kersenweide.</p>
	Er ligt een convenant met LekstedeWonen waarin is vastgelegd dat tot en met 2021 Lekstede 150 woningen bouwt.	In bijgevoegd overzicht worden de geprognostiseerde nieuwbouwwoningen weergegeven (Woningbouwprognose 2021-2025). Portaal en Lekstede Wonen zoeken de samenwerking op voor het realiseren van woningen in de ontwikkelgebieden.
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.		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>Portaal heeft standaard PvE nieuwbouw aangevuld met een aantal elementen uit Woonkeur Nieuwbouw. Portaal heeft per groep woningtypes een PvE.</p> <p>De Huurdersraad hecht eraan dat Portaal bouwt met innovatieve bouwmaterialen wat de bouwkosten drukt en betaalbaarheid bevordert.</p>
Méer 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. 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>In paragraaf 3 - Natuurlijk in Bunnik - van het Coalitieakkoord 2022 - 2026 voor Werkhoven, Odijk en Bunnik is het volgende opgenomen: Mobiliteit en leefbaarheid wordt stevig ingezet op duurzame mobiliteit, zoals fiets en openbaar vervoer, en worden woningen gebouwd in de nabijheid van OV-knooppunten (station en bushaltes). Als concrete maatregel wordt in het akkoord benoemt: We stellen een duurzame mobiliteitsvisie 2040 op, waarin de volgende elementen een plek krijgen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voorrang en ontwerp aan de hand van prioritering in het STOP-principe: eerst wandelaars, dan fietsers, dan openbaar vervoer en ten slotte auto's - Duurzame mobiliteitsconcepten, zoals deelauto's en mobility as a service - Duurzaam parkeer- en laadbeleid - Aandacht voor openbaar vervoer in nabijheid van alle woonwijken

		Inmiddels is als eerste stap opdracht verleend voor een mobiliteitsvisie voor de Traverse in Bunnik.
--	--	--

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 8 woningen per jaar beschikbaar voor cliënten die uitstromen.	<p>Portaal huisvest 6 cliënten in 2023 conform convenant.</p> <p>Portaal neemt naar rato van haar bezit in de gemeente Bunnik 79% van de taakstelling voor haar rekening, waarbij geldt dat het aantal bijzondere verhueringen per jaar in principe niet meer dan 30% van het aantal mutaties bedraagt.</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>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.</p>

		<p>Daarnaast is in het rapport aandacht voor ouderenhuisvesting, en uitstroom van jongeren uit begeleid wonen. Rapport wordt toegevoegd aan deze prestatieafspraken.</p>																		
	<p>Volgens de Huisvestingsverordening worden statushouders via bemiddeling gehuisvest.</p>	<p>Portaal neemt naar rato van haar bezit in de gemeente Bunnik 79% van de taakstelling voor haar rekening, waarbij geldt dat het aantal bijzondere verhuringen per jaar in principe niet meer dan 30% van het aantal mutaties bedraagt.</p> <table border="1" data-bbox="1010 480 1944 740"> <thead> <tr> <th>Corporatie</th> <th>Woningbezit per jan. 2023</th> <th>Percentage van de taakstelling</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Portaal</td> <td>790</td> <td>79%</td> </tr> <tr> <td>Lekstede</td> <td>97</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>SSH</td> <td>111</td> <td>11%</td> </tr> <tr> <td>Habion</td> <td>66</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Totalen</td> <td>1064 (-66=998)</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Habion heeft alleen woningen voor de doelgroep ouder dan 65 jaar. Het is nog niet eerder voorgekomen dat er statushouders aan de gemeente zijn toegewezen in deze leeftijdsklasse. Daarom zijn zij niet meegenomen in de percentages van de verdeling van de taakstelling over de corporaties. Mocht er toch een statushouder ouder dan 65 jaar aan Bunnik worden gekoppeld dan zal deze geplaatst worden in een woning van Habion.</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. 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</p>	Corporatie	Woningbezit per jan. 2023	Percentage van de taakstelling	Portaal	790	79%	Lekstede	97	10%	SSH	111	11%	Habion	66	0%	Totalen	1064 (-66=998)	100%
Corporatie	Woningbezit per jan. 2023	Percentage van de taakstelling																		
Portaal	790	79%																		
Lekstede	97	10%																		
SSH	111	11%																		
Habion	66	0%																		
Totalen	1064 (-66=998)	100%																		

		<p>taakstelling te bespreken. Het percentage van 30% kan hierbij eventueel in onderling overleg worden aangepast.</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 2022, 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>	<ul style="list-style-type: none"> - Portaal verwacht dat de gemeente regie neemt in het inzetten van haar financiële middelen voor het sociaal domein, vanuit de WMO en de financiële ruimte voor Jeugdzorg. Ambulante inzet regelt waar nodig ten behoeve van leefbaarheid. Meer inzet van welzijnswerk. - Wooncoaches ter bevordering van doorstroming instellen en Portaal vraagt aan gemeente om deze mede te financieren. Daarnaast maatregelen treffen ten behoeve van doorstroming, hiervoor financiën beschikbaar stellen. - WMO gelden in afstemming met Portaal en andere corporaties inzetten voor aanpassingen in de woningen van mensen met een zorgvraag. Gezamenlijk afwegen wanneer deze kosten boven een drempelbedrag uitkomen om doorstroming te bevorderen. <p>Portaal levert voorstel om te bespreken met Sociaal Domein hoe een wooncoach / duurzaamheidscoach vormgegeven kan worden en of dit eventueel gecombineerd kan worden met een verhuiscoach. Het doel is om dit in 2023 te onderzoeken en nader uit te werken.</p> <p>Gemeente kijkt in welke vorm deze onderwerpen worden meegenomen bij het opstellen van de WoonZorgvisie in 2023. Portaal, Huurdersraad en de gemeente staan positief tegenover het werken met een wooncoach.</p>
	<p>Bestaande woningen worden zorggeschikt gemaakt (= rolstoeltoegankelijk).</p>	

	Realiseren van woningen voor huishoudens met fysieke beperking (=rolstoeltoegankelijk).	
	Afspraken maken over huisvesting van kwetsbare inwoners, crisisopvang van gezinnen en jongeren.	Gemeente en Portaal onderzoeken hoe vorm te geven aan inclusieve wijken. Daarbij wordt onderzocht: <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.
	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>Gemeente, Portaal en RSD geven gezamenlijk invulling aan het in januari 2021 getekende Landelijk Convenant Vroegsignalering.</p> <p>De uitvoering van schuldhulpverlening is wettelijk verankerd en belegd bij de RSD. De RSD is onderdeel van de Regionale Dienst Werk en Inkomen Kromme Rijn Heuvelrug (RDWI). De RSD is de uitvoeringsorganisatie van de RDWI voor de Participatiewet, de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening en aanpalende wetgeving.</p> <p>Via de regeling 'Vroeg in Actie geven woningcorporaties, energie- en waterleveranciers en zorgverzekeraars betalingsachterstanden door aan de RSD, zodat zij in samenwerking met het Centrum voor Elkaar van gemeente Bunnik hulp kunnen aanbieden.</p>

	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 2023 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>Portaalbreed is de Energie-index nu 1,43. Voor de gemeente Bunnik heeft Portaal nu (november 2022) een gemiddelde energie-index van 1,35 (label B). Op pagina 15 en 16 is hier een overzicht per complex te zien.</p> <p>In 2020 is gestart met het project Transitievisie warmte Bunnik, waarbij ook de corporaties zijn aangesloten. Portaal is partner in dit traject. Gezamenlijk zal worden bepaald welke wijkgerichte aanpak zal worden toegepast. Ook in 2023 wordt dit project doorgezet met de corporaties, bewoners en energiecorporaties.</p> <p>Portaal geeft aan in 2021 in Bunnik en Werkhoven 67 woningen te hebben verduurzaamd. Samen met gemeente Bunnik is Portaal een traject gestart om te onderzoeken hoe huurders d.m.v. simpele goedkope ingrepen geholpen kunnen worden om te besparen op hoe energiekosten. Er wordt nog onderzocht welke acties op korte termijn uitgevoerd kunnen worden.</p> <p>Het complex Laan van Broekhuizen is inmiddels onderzocht. Hiervoor is duidelijk geworden dat met een relatief eenvoudige aanpak van de energetische zwakkere plekken en naïsoleren van de gevels het label van C naar label B of A gebracht kan worden. Portaal bekijkt op welke termijn ingrepen plaats kunnen vinden.</p>

		Gemeente Bunnik heeft zich bij het tekenen van het convenant Duurzaamheid geconformeerd aan niveau Goud. Dit houdt in dat bij onderhoud en nieuwbouw gestreefd moet worden naar het behalen van de doelstellingen die behoren bij niveau Goud.
	Inwoners van Bunnik beter bewustmaken van energieverbruik	In 2018 zijn de gemeente en Portaal (conform prestatieafspraken 2018) overleggen gestart om het project Energiebox uit te rollen in de gemeente Bunnik. Wegens succes wordt dit ook in 2023 voortgezet waarbij gemeente en Portaal de kosten delen. Portaal heeft op haar website veel informatie over Duurzaamheid gedeeld. Bij bezoeken aan huis wordt ook direct overlegd welke kleine maatregelen kunnen worden toegepast. Daarnaast is een succesvolle duurzaamheidsweek gehouden. Er wordt bekeken of de uitgevoerde acties in deze week regelmatig kunnen worden herhaald.
Alle woningen in 2050 gasloos.		Portaal wil in 2050 een CO2 neutrale voorraad hebben. De aanpak op CO2 neutraal bestaat uit drie sporen: verduurzamen van het gebouw (eerst isoleren, dan ventileren en daarna de installatie), verduurzamen met de huurder, verduurzaming van de warmtebron. 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. Daarnaast haakt Portaal aan bij het project Transitievisie warmte Bunnik.
Een duurzame leefomgeving voor inwoners van Bunnik.		In het kader van Zonnig Portaal voorziet Portaal daken van zonnepanelen. In de gemeente Bunnik is hiermee gestart in 2019. Dit is in 2021 afgerond. Van ons bezit in de gemeente Bunnik bleken 177 eengezinswoningen geschikt om zonnepanelen te plaatsen. Hiervan hebben uiteindelijk 96 huurders (54%) gekozen voor zonnepanelen. Er wordt onderzocht hoe dit project opnieuw kan worden opgestart.

In 2021 is een project van verduurzaming van 67 woningen afgerond. De gemiddelde EI voor het Portaalbezit in de gemeente Bunnik is nu 1,35, waarmee label B is behaald. Onderstaand een overzicht van de actuele EI per complex.

Complex	Aantal OGE	Huidig EI	Huidig label
BUNNIK	337	1,50	C
Beesdeln 13-15,19-21	3	1,20	A
Camminghl,Hoendrikl,'t Wo	55	1,75	C
Dorpstr. 12-1 t/m 16-4	12	1,18	A
Eendr. even, Lang. oneven	10	1,20	A
Eendrachtstr 2-4 even	3	1,20	A
Groenew .82-104, Spoorl.2	13	1,20	A
Het Slot 32-52 even	11	1,36	B
Het Slot 4-12,3-13,39-61	23	1,38	B
J.d.Kruijstr.21-29 oneven	5	1,20	A
Kerseboomgaard 43-82 even	25	1,24	B
Krommerijnstr 5-19 oneven	8	1,20	A
Langstr. 10-80 even	36	1,42	C
In v. Broekh. 16-50 even	18	1,86	D
Merkenseijng.Cammingal.Ri	58	1,82	D
Provinci.w. 45-1 t/m 45-9	18	1,22	B
Rijnzichtln 5-11 oneven	4	1,20	A
Slot 14-28,62-82,92-98	23	1,39	B
Slot 34-6-,84-90,100-106	12	1,43	C
ODIJK	393	1,24	B
Abdijgaarde 18-30 even	3	1,82	D
Beuk.50-64,1-19 Roz.1-23	24	1,18	A
Beukelaar 2-48,Eikel.1-23	36	1,26	B
Boomgaardweg 20-28 even	4	2,22	E
de Vork 10 t/m 36 even	14	1,01	A

		De Vork 13-15 (duplex)	2	2,20	E
		de Vork 3-7 oneven	3	3,31	G
		Goudsbl. oneven,P.bl.even	30	1,16	A
		Heribertlaan 4-12 even	2	1,85	D
		J. Janszplantsoen/ Mr. Klaasstr	32	<0,6	A++
		Korenbloem 2 t/m 48 even	24	1,14	A
		Mei.,St.NicolaasIn,Weged.	24	1,57	C
		Meidoorn 1-8, Weged. 2-14	15	1,57	C
		Ooi.bl,Esdoorn,Ganzebloem	20	1,46	C
		Perzikkr,Penningkr,Fluite	32	1,40	B
		R.TakkenIn,M.StruysIn	24	1,20	A
		Rijneiland	31	0,98	A
		Singel 153-189	19	1,21	B
		Violanthus	18	0,95	A
		Weth.Hol.43-57,Hofl.17-23	8	1,68	C
		Wilhelmus Peekhof	19	1,12	A
		Zeisterweg 43-45 en 66	2	2,43	F
		Zeisterweg 47-53 oneven	3	2,37	E
		Zeisterwg 55 t/m 59a	4	1,14	A
		WERKHOVEN	73	1,26	B
		Achterdijk 105,107 en 109	3	1,20	A
		Ambachtstr / Beverweertse	6	1,45	C
		Beverweertseweg 25-27	2	1,20	A
		Bovenk,Kr.kamp,St.Boog,Za	22	1,42	C
		Braampl.Gertudispl.Ruijgr	24	1,11	A
		N. v. d. LekIn 3t/m7,11	4	1,20	A
		N. v.d. LekIn 2t/m10 even	5	1,20	A
		v. BennekomIn 2t/m12,16	7	1,20	A
		Eindtotaal	803	1,35	B

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>In 2020 is afgesproken dat de Huurdersraad zich inspant 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. Uit een wervende oproep van de Huurdersraad zijn veel reacties gekomen (60-80), hieruit is helaas slechts 1 aspirant-lid overgebleven. Er is een nieuwe oproep gedaan, in combinatie met een thema-avond Duurzaamheid op het gemeentehuis. Deze avond is in december 2022 gepland.</p> <p>In 2023 zullen alle 3 partijen hun kanalen gebruiken om huurders uit de gemeente Bunnik te werven voor de Huurdersraad.</p>
	Maatwerk in toewijzing van kwetsbare doelgroepen.	Partijen wensen een evenwichtige spreiding van kwetsbare doelgroepen in de verschillende wijken.
	Voorkomen van betalingsachterstanden	Portaal werkt actief aan het voorkomen van betalingsachterstanden. Portaal levert een belangrijke bijdrage aan de ketensamenwerking met gemeente, corporatie, wijkteams en schuldhulpverlening.

		<p>Gemeente, Portaal en Regionale Dienst Werk en Inkomen geven gezamenlijk invulling aan het in januari 2021 getekende Landelijk Convenant Vroegsignalering.</p> <p>Via de regeling 'Vroeg in Actie' geven woningcorporaties, energie- en waterleveranciers en zorgverzekeraars betalingsachterstanden door aan de RSD, zodat zij in samenwerking met het Centrum voor Elkaar van gemeente Bunnik hulp kunnen aanbieden.</p>
Instandhouding en verbetering leefbaarheid	Inzet leefbaarheids gelden/ personele inzet	<p>Partijen komen overeen dat Portaal zich in 2023 ook in Bunnik in zet voor de instandhouding en verbetering van de leefbaarheid in en rondom haar complexen.</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 (lieft per complex/buurt/wijk); en we willen geen onvoldoendes op de aspecten van leefbaarheid.</p> <p>Partijen komen overeen dat de gemeente haar verantwoordelijkheid neemt in het adequaat schoon, heel en veilig houden van openbare ruimte van de gemeente in de buurten waar sociale huurwoningen staan.</p> <p>Portaal vraagt aan gemeente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Om inclusieve woonvormen te laten slagen, draagt de gemeente met financiën bij vanuit bijv. WMO of Jeugdzorg door o.a. bij te dragen aan ontmoetingsruimten en een community coach. - In buurten of complexen waar de leefbaarheid onder druk staat en bij renovatie verwachten we vanuit de gemeente en zorgpartijen een

		<p>stevige bijdrage voor ambulante buurtteams. De inzet verandert van vraaggericht naar preventief.</p> <p>Deze onderwerpen worden meegenomen bij de door de gemeente op te stellen WoonZorgvisie in 2023.</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.

Ondertekening voor akkoord

Datum: .. december 2022

Portaal

De heer S. Heinsman, Voorzitter Raad van Bestuur

Huurdersraad Portaal Regio Utrecht

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

Gemeente Bunnik

Mevrouw A. Dekker, wethouder

Bijlage: aantal (sociale) huurwoningen in gemeente Bunnik

STAND PER jan 2023	EGW	APP	ONZELFSTANDIG	TOTAAL	toelichting
Portaal	503	287		790	
SSH		111		111	
Habion		66		66	
Lekstede		97		97	
De Gaarde		6		6	particulier initiatief
Landje van Kemp	10			10	particulier initiatief
	513	567		1080	

Excl. 3 woonwagens.

EGW = eengezinswoning

APP = appartement