

Prestatieafspraken 2024 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.	Portaal handhaaft minimaal het huidige aanbod sociale huurwoningen van 786 woningen (niveau 1 januari 2023).						
		Ontwikkeling aantal sociale huurwoningen	2023	2024	2025	2026	2027	2028
		Stand per 1 jan.	786	785	839	835	829	923
		Stand per 31 dec.	785	839	835	829	923	956
		Mutaties						
		Nieuwbouw	0	57	0	0	100	40
		Aankoop	0	0	0	0	0	0
		Verkopen	-1	-3	-4	-6	-6	-7
		Sloop	0	0	0	0	0	0
		Totaal	0	54	-4	-6	94	33

	De voorraad sociale huurwoningen groeit conform percentages zoals opgenomen in het Regio convenant.	In 2024 levert Portaal een nieuw complex met 48 flexwoningen op in Odijk. Ook wordt het complex “Heeren van Werkhoven” opgeleverd, met 9 sociale huurappartementen in de kern Werkhoven.
Meer aanbod van sociale huurwoningen genereren.	Sociale huurwoningen die worden onttrokken aan de voorraad dienen 1 op 1 gecompenseerd te worden.	In 2024 is Portaal voornemens 3 woningen te verkopen in de gemeente Bunnik. In de periode 2025-2028 wil Portaal 23 woningen verkopen. Indien de wens aanwezig is voor verkoop zetten Portaal, gemeente en huurdersorganisatie deze verkoop af tegen nieuwbouw zodat de woningvoorraad sociale huurwoningen van Portaal in gemeente Bunnik niet afneemt. Doel is een toename van de sociale woningvoorraad. Alle partijen zetten zich hiervoor in.
	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. 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.</p> <p>Gemeente garandeert dat bij ontwikkelingen de in Bunnik werkende corporaties naar voren worden geschoven, daar waar de gemeente invloed kan uitoefenen. Gemeente en Portaal leveren een gezamenlijke inspanning om in de komende jaren locaties te vinden om te ontwikkelen. Kansen verkennen voor toekomst bij locatie De Vork in Odijk mede in verband met de toegang tot de Kersenweide. In de eerste helft van 2024 organiseren we een gezamenlijke bijeenkomst waar we locaties inventariseren. Bij deze bijeenkomst kunnen ook de andere corporaties betrokken worden.</p> <p>Portaal neemt deel aan de projectontwikkeling voor flexwonen. Deze 48 woningen zullen in 2024 worden opgeleverd. Ook worden 9 sociale huurappartementen in het nieuwbouwproject “Heeren van Werkhoven” opgeleverd. Portaal en de gemeente Bunnik maken nadere afspraken over de toewijzing om lokale doorstroming te bevorderen.</p>

	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. 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.
	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 2023 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. Op korte termijn wordt een actualisatie van de Huisvestingswet verwacht en in 2023 is een nieuwe regionale Huisvestingsverordening vastgesteld. Vanuit de vernieuwde Huisvestingswet zal het mogelijk worden om een ander percentage van de mutaties lokaal en regionaal toe te wijzen.
	Lokaal Maatwerk experiment bij toewijzing nieuwbouw.	Gemeente en Portaal stimuleren bij nieuwbouw doorstroming. Door het optimaal inzetten van wet en regelgeving een maximaal resultaat creëren.
	Splitsen van grote eengezinswoningen om meer kleinere woningen te realiseren.	
Méér woningen genereren voor (lage)middeninkomens	Benutten van 10% toewijzingsruimte voor inkomens > 36.000 (tot en met 2020)	Middeninkomens hebben vaak moeite om aan een woning te komen. Vandaar dat Portaal de mogelijkheid biedt voor huurders met een inkomen tussen de € 44.035 en € 56.330 (prijspeil 2023) om op een sociale huurwoning te reageren met een huurprijs tussen de € 693,60 en € 808,06 (prijspeil 2023). 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>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 2024 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 € 44.035 en € 56.330, prijspeil 2023).</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.	<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 (€ 693 > 808). Door passend toewijzen sinds 1-1-2016 huren huurtoeslaggerechtigden altijd onder de voor hen geldende aftoppingsgrenzen. (Niveau 2023: 71% 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 2023: Kwaliteitskortingsgrens: € 452,20 1^e aftoppingsgrens: € 647,19 = alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens 2^e aftoppingsgrens: € 693,60 = drie- of meerpersoonshuishoudens Liberalisatiegrens: € 808,06 = huurgrens sociale huurwoning</p>

		Ontwikkeling aantal sociale huurwoningen naar huurprijscategorie	2023	2024	2025	2026	2027	2028
		Woningen < kwaliteitskortinggrens	33	31	28	27	25	23
		Woningen > kwaliteitskortinggrens en < 1 ^e aftoppingsgrens	417	417	414	412	414	410
		Woningen > 1 ^e aftoppingsgrens en < 2 ^e aftoppingsgrens	110	113	117	115	212	212
		Woningen > 2 ^e aftoppingsgrens en < liberalisatiegrens	168	163	139	140	139	144
		Woningen > liberalisatiegrens	57	58	80	82	76	71
		<p>*hier zijn de 48 flexwoningen en 9 nieuwbouwappartementen in Werkhoven nog niet in opgenomen (geplande oplevering in 2024)</p> <p>De aantallen in deze tabel komen voort uit het rekenmodel ("WALS") dat gebruikt wordt voor deze raming. In het model worden verwachtingen/ afspraken doorgerekend, die op dit moment als meest aannemelijk worden gezien of conform afspraken zoals nu bekend.</p> <p>Zo wordt er gerekend met huurverhogingspercentages zoals die in de Nationale Prestatieafspraken zijn afgesproken t/m 2025 (CAO-stijging minus 0,5%). De liberalisatiegrens stijgt naar verwachting met een lager % (door een inflatie die naar verwachting zal stabiliseren), zodat een woning met een huurprijs rond liberalisatiegrens van de ene naar de andere categorie verschuift.</p> <p>In Bunnik zijn relatief veel huurders die net tegen de liberalisatiegrens huren en dan in 2025 op een paar euro boven de liberalisatiegrens komen. Daarnaast zijn er in Bunnik relatief veel huurders met een vrij hoog inkomen (tussen 56.000 en 76.000 euro), die door inkomensafhankelijke huurverhoging doorschuiven naar een duurdere categorie.</p> <p>Na 2025 gaat de inflatie naar verwachting (en dus ingerekend in dit model) weer gelijk lopen met de huurverhoging waardoor huurders weer onder de stijgende liberalisatiegrens komen omdat we bij mutatie weer aftoppen op de dan geldende grenzen.</p>						
	Afspraken over huurverhogingen	Portaal is voornemens in 2024 een inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen. De opbrengsten hiervan vallen binnen de huursom.						

De huuraanpassing per 1 juli 2023 zag er als volgt uit:

Bruto huishoud-inkomen	Huishoud-samenstelling	Huur-prijs	Max wettelijke hvh	Energie-label	Max hvh Portaal
<48.836	Alleenstaand	<808,06	2,60%	A t/m C	2,60%
<56.513	Meerpersoons	<808,06	2,60%	A t/m C	2,60%
<48.836	Alleenstaand	<808,06	2,60%	D, E, F, G	0,00%
<56.513	Meerpersoons	<808,06	2,60%	D, E, F, G	0,00%
<48.836	Alleenstaand	>808,06	2,60%	A t/m G	0,00%
<56.513	Meerpersoons	>808,06	2,60%	A t/m G	0,00%
48.836 < 57.531	Alleenstaand	<693,60	€ 50	A t/m D	€ 38
56.513 < 76.764	Meerpersoons	<693,60	€ 50	A t/m D	€ 38
48.836 < 57.531	Alleenstaand	>693,60	€ 50	A t/m D	€ 33
56.513 < 76.764	Meerpersoons	>693,60	€ 50	A t/m D	€ 33
>57.531	Alleenstaand	<693,60	€ 100	A t/m D	€ 48
>76.764	Meerpersoons	<693,60	€ 100	A t/m D	€ 48
>57.531	Alleenstaand	>693,60	€ 100	A t/m D	€ 43
>76.764	Meerpersoons	>693,60	€ 100	A t/m D	€ 43
>48.836	Alleenstaand	n.v.t.	€ 0	E t/m G	€ 0
>56.513	Meerpersoons	n.v.t.	€ 0	E t/m G	€ 0

Huurders die te maken krijgen met een plotselinge daling van hun inkomen kunnen een verzoek tot huurverlaging indienen bij de commissie huurmaatwerk.

Voor huurders van een vrije sectorwoning ging de huur per juli 2023 met 4,1% 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.

- Voortzetting minima- en armoedebeleid;
- Voortzetting van de samenwerking op Vroegsignalering.
- Verduurzaming van woningen

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.	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. Gemeente en Portaal leveren een gezamenlijke inspanning om actief te zoeken naar dergelijke locaties. Bij te transformeren gebouwen en nieuwbouw is de Visie op Wonen leidend. In 2024 zal de Visie op Wonen worden geactualiseerd. De nieuwe richtlijnen zullen vanaf het moment van vaststellen van de nieuwe Visie op Wonen geldend zijn. 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. Gemeente Bunnik betreft Portaal samen met collega-corporatie LekstedeWonen bij de ontwikkeling van nieuwbouw. In het bijzonder de transformatielocatie Stationsgebied en de uitleglocatie Kersenweide.
	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 2023-2027). 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 vanuit de rijksoverheid is om in 2050 een netto uitstoot van nul CO2 te hebben. Gemeente Bunnik heeft dit doel aangescherpt naar 2040. Portaal houdt 2050 aan. Daarnaast heeft gemeente zich gecommitteerd aan het Convenant Duurzame woningbouw, niveau Goud.

		<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 7 woningen per jaar beschikbaar voor cliënten die uitstromen.	<p>Portaal huisvest 5 á 6 cliënten in 2024 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, Zorgorganisaties 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>

		Daarnaast is in het rapport aandacht voor ouderenhuisvesting, en uitstroom van jongeren uit begeleid wonen.																		
	Volgens de Huisvestingsverordening worden statushouders via bemiddeling gehuisvest.	<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 408 1939 703"> <thead> <tr> <th>Corporatie</th> <th>Aantal sociale huurwoningen per jan. 2024</th> <th>Percentage van de taakstelling</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Portaal</td> <td>785</td> <td>79%</td> </tr> <tr> <td>Lekstede</td> <td>103</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>1065 (-66 = 999)</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.</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</p>	Corporatie	Aantal sociale huurwoningen per jan. 2024	Percentage van de taakstelling	Portaal	785	79%	Lekstede	103	10%	SSH	111	11%	Habion	66	0%	Totalen	1065 (-66 = 999)	100%
Corporatie	Aantal sociale huurwoningen per jan. 2024	Percentage van de taakstelling																		
Portaal	785	79%																		
Lekstede	103	10%																		
SSH	111	11%																		
Habion	66	0%																		
Totalen	1065 (-66 = 999)	100%																		

		taakstelling te bespreken. Het percentage van 30% kan hierbij eventueel in onderling overleg worden aangepast.
	Zorggeschikte woningen worden met voorrang toegewezen via doorstroomexperiment senioren. Eventueel met huurkorting of huurgewenning.	Regionaal bestaat een Van Groot naar Beter-regeling sinds 1 juli 2019. Dit is vastgelegd in de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023, onder artikel 23 lid 4. De regeling omvat voorrang voor huurders die verhuizen naar een beter passende woning en een grote sociale huurwoning achterlaten.
	Afspraken maken over Wmo gelden bij bestaande en nieuwbouw.	<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. - Wens om wooncoach (evt. in combinatie met duurzaamheidscoach) in te zetten ter bevordering van doorstroming. Portaal vraagt aan gemeente om deze mede te financieren. Daarnaast maatregelen treffen ten behoeve van doorstroming. Portaal heeft in 3 andere gemeenten ook al wooncoaches waarmee ze samen werken gericht op passend wonen. In 2024 maken Portaal en gemeente met elkaar afspraken over het al dan niet inzetten hiervan (incl. budget) - Wmo gelden in afstemming met Portaal en andere corporaties inzetten voor aanpassingen van gemeenschappelijke ruimten in wooncomplexen waar mensen met een zorgvraag wonen. Gezamenlijk afwegen of de kosten voor deze voorzieningen in verhouding staan tot het te bereiken resultaat.
	Bestaande woningen worden zorggeschikt gemaakt (= rolstoeltoegankelijk).	
	Realiseren van woningen voor huishoudens met fysieke beperking (=rolstoeltoegankelijk).	De nieuwbouw van Portaal is levensloopbestendig, mits het complex voldoende omvang heeft voor toepassing van een lift.

	<p>Afspraken maken over huisvesting van kwetsbare inwoners, crisisopvang van gezinnen en jongeren.</p>	<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.
	<p>Afspraken maken over signaleren en voorkomen van huisuitzetting bij kwetsbare doelgroepen (i.o.m. Centrum voor Elkaar).</p>	<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>
	<p>Huisvesting specifieke doelgroepen</p>	<p>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</p>

		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. Bunnik heeft in 2023 het programma Klimaatneutraal 2040 opgesteld waaruit volgt dat er gestart wordt met een isolatieaanpak in de Kromme Rijnwijk. In de komende jaren zal steeds een andere wijk volgen. Daarnaast vindt er onderzoek plaats naar alternatieven voor aardgas. Er is nog geen wijk aangewezen om van het aardgas af te gaan. Wanneer in een wijk woningbezit aanwezig is van Portaal worden hier met Portaal afspraken over gemaakt. Wanneer Portaal kansen ziet voor het aardgasvrij maken van de woning wordt de gemeente hier in betrokken door Portaal.</p>
	Inwoners van Bunnik beter bewustmaken van energieverbruik	<p>In 2018 zijn de gemeente en Portaal (conform prestatieafspraken 2018) overleggen gestart om het project Energiebox uit te rollen in de gemeente Bunnik. In de afgelopen jaren is dit beperkt afgenomen. In 2024 bekijken Portaal en gemeente in gezamenlijk overleg hoe dit verder wordt doorontwikkeld.</p> <p>Portaal heeft op haar website veel informatie over Duurzaamheid gedeeld. Bij bezoeken aan huis wordt ook direct overlegd welke kleine maatregelen kunnen worden toegepast.</p> <p>Daarnaast is een succesvolle duurzaamheidsweek gehouden. Er wordt bekeken of de uitgevoerde acties in deze week regelmatig kunnen worden herhaald.</p>
Alle woningen in 2050 gasloos.		Portaal wil in 2050 een CO2 neutrale voorraad hebben.

		<p>Daarnaast vraagt gemeente aan Portaal commitment voor het Programma Klimaatneutraal 2040. Portaal kan hieraan niet voldoen. Portaal is druk bezig om haar bezit te verduurzamen.</p> <p>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.</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>Daarnaast haakt Portaal aan bij het project Transitievisie warmte Bunnik.</p>
<p>Een duurzame leefomgeving voor inwoners van Bunnik.</p>		<p>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.</p> <p>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 ligt een grote wens om dit project voort te zetten in gemeente Bunnik.</p> <p>Portaal plaatst op dit moment alleen zonnepanelen bij renovaties en bij het project Jouw Thuis in Arnhem en Amersfoort (tegen een huurverhoging). Vanaf 2023 biedt Portaal daarnaast jaarlijks (landelijk) 200 tot 400 bewoners zonnepanelen aan, bovenop de renovaties die al gepland staan. Portaal is daarbij afhankelijk van de (minder grote) financiële middelen, mogelijkheden bij een woningen en plek bij onze leveranciers. De woningen waar de komende tijd geen onderhoud of renovatie voor gepland staat krijgen voorrang. Huurders die in aanmerking komen, ontvangen daar vanzelf bericht over. Tot nader order zet Portaal niet in op specifiek aanbrengen van panelen in gemeente Bunnik.</p> <p>Portaal zet breder in op verduurzaming. Portaal houdt gemeente op de hoogte van ambities in 2024. Portaal richt zich op heroriëntatie.</p> <p>Samen met gemeente Bunnik is Portaal in 2022 een traject gestart om te onderzoeken hoe huurders d.m.v. simpele goedkope ingrepen geholpen kunnen</p>

		<p>worden om te besparen op hoge energiekosten. Er wordt nog onderzocht welke acties op korte termijn uitgevoerd kunnen worden.</p> <p>Voor een aantal ingrepen is het noodzakelijk dat eerst een onderzoek naar de habitat van beschermde diersoorten wordt uitgevoerd, voordat werkzaamheden kunnen aanvangen. Gemeente werkt aan een (Soortenmanagementplan) SMP. Hiervoor is een ontheffing in voorbereiding. Corporaties kunnen daar straks gebruik gaan maken.</p> <p><u>Complex Laan van Broekhuijzen</u></p> <p>Het complex is in 2022 onderzocht. Hiervoor is duidelijk geworden dat met een relatief eenvoudige aanpak van de energetische zwakkere plekken en nãisoleren van de gevels het label van C naar label B of A gebracht kan worden. Portaal houdt gemeente en bewoners op de hoogte van de voortgang van de planning en de uit te voeren werkzaamheden (middels een aan te leveren planning).</p> <p><u>Complex Langstraat</u></p> <p>Naar aanleiding van de klachten die tijdens de huurdersbijeenkomst op 14 december 2022 op het gemeentehuis door bewoners naar voren zijn gebracht, heeft Portaal onderzoek laten uitvoeren, waaruit bouwkundige tekortkomingen naar voren kwamen, die o.a. betrekking hebben op de spouwmuurisolatie.</p> <p>Er wordt door Portaal samen met de bewonerscommissie van de <u>Langstraat</u> in Bunnik (de even nummers 10-80) onderzocht hoe en wanneer de bouwkundige tekortkomingen aan deze 36 woningen zullen worden verholpen. Portaal houdt gemeente en bewoners op de hoogte van de voortgang van de planning en de uit te voeren werkzaamheden (middels een aan te leveren planning).</p> <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.</p>
--	--	---

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 gemiddeld label B is behaald.

In het collegeprogramma 2022-2026 is een doelstelling opgenomen om alle huurwoningen eind 2026 te verbeteren naar label B. Portaal geeft aan dat dit op dit moment niet haalbaar is. Zij richten zich eerst op de labels E, F en G binnen hun woningvoorraad. Portaal kan niet mee in motie om de doelstelling uit het collegeprogramma te realiseren. In 2024 overlegt Portaal een planning waarbinnen verduurzaming van de woningen in gemeente Bunnik voor hen wel realistisch is en waarin Portaal aangeeft hoe zij dat willen behalen.

Er is een aantal complexen met labels E, F en G. Die complexen moeten in het Plan van aanpak zeker benoemd worden. In gezamenlijkheid bekijken gemeente en Portaal op welke wijze de gemeente kan bijdragen aan het bereiken van het versneld verduurzamen van de woningvoorraad.

Onderstaand een overzicht van de actuele EI per complex per 2023:

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.Nicolaasln,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.Takkenln,M.Struysln	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. Lekln 3t/m7,11	4	1,20	A
		N. v.d. Lekln 2t/m10 even	5	1,20	A
		v. Bennekomln 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 in 2022 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-</p>

		<p>avond Duurzaamheid op het gemeentehuis in december 2022. Helaas is er geen belangstelling voor deelname aan de huurdersraad. Voorstel is om in te zetten op huurderscommissies per thema's en hiermee te starten in de eerste helft 2024.</p> <p>In 2024 zullen alle 3 partijen hun kanalen gebruiken om huurders uit de gemeente Bunnik te werven voor de Huurdersraad. Portaal gaat actiever melding doen van mogelijkheid voor deelname aan huurdersraad bij tekenen van huurcontract door nieuwe huurders.</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.</p> <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 leefbaarheidsgelden/ personele inzet	<p>Partijen komen overeen dat Portaal zich in 2024 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</p>

		<p>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, 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. Dit is ook een aandachtspunt bij de flexwoningen. In 2024 worden hierover nadere afspraken gemaakt tussen gemeente en Portaal. - In buurten of complexen waar de leefbaarheid onder druk staat en bij renovatie verwachten we vanuit de gemeente en zorgpartijen een stevige bijdrage voor ambulante buurtteams. De inzet verandert van vraaggericht naar preventief. <p>Deze onderwerpen worden meegenomen bij de door de gemeente op te stellen WoonZorgvisie in 2024.</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. In zo'n geval gaat Portaal het gesprek aan met gemeente over wat wel mogelijk is.

Ondertekening voor akkoord

Datum: .. december 2023

Portaal

De heer S. Heinsman, Voorzitter Raad van Bestuur

Huurdersraad Portaal Regio Utrecht

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

Gemeente Bunnik

De heer O. James, wethouder

Bijlage: aantal sociale huurwoningen in gemeente Bunnik

STAND PER jan 2024	EGW	APP	ONZELFSTANDIG	TOTAAL	toelichting
Portaal	501	284		785	
SSH		111		111	
Habion		66		66	
Lekstede		103		103	
De Gaarde		6		6	particulier initiatief
Landje van Kemp	10			10	particulier initiatief
	511	581		1081	

Excl. 3 woonwagens.

EGW = eengezinswoning

APP = appartement