



Prestatieafspraken gemeente Bunnik – Portaal – huurdersraad, 2017

Inleiding

Voorliggende prestatieafspraken tussen de gemeente Bunnik en Portaal zijn afgesloten voor 1 jaar, 2017.

Inhoud van de prestatieafspraken

De prestatieafspraken gaan over de volgende onderwerpen:

1. Woonvisie
2. Woningvoorraad
 - 2.a Nieuwbouw en aankoop
 - 2.b Liberalisatie en verkoop
3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
4. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningen
5. Wonen met zorg, huisvesting huishoudens met een bijzondere woonvraag
6. Leefbaarheid

Prestatieafspraken

1. Woonvisie

1. Voorliggende prestatieafspraken tussen de gemeente Bunnik en Portaal zijn afgesloten voor 1 jaar, 2017. De gemeente werkt eind 2016 en begin 2017 een woonvisie uit. Na besluitvorming over de woonvisie is de intentie te komen tot meerjarige afspraken.

2. Portaal en de Huurdersraad van Portaal leveren in 2017 actief een inhoudelijke bijdrage aan de Woonvisie. In het bijzonder wordt een onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van het splitsen van woningen. Splitsen van wonen kan een bijdrage leveren aan de uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen.

2. Woningvoorraad

Het is belangrijk dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn. Portaal garandeert in 2017 741 sociale huurwoningen.

2.a Nieuwbouw en aankoop van woningen

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

In 2017 is geen sprake van sloop of concrete plannen voor nieuwbouw. Portaal is actief op zoek naar kansen voor nieuwbouw. Portaal deelt in 2017 een lijst met locaties die zijn onderzocht op kansen voor nieuwbouw of transformatie.

	2017
Sloop sociale huurwoningen	0
Nieuwbouw sociale huurwoningen	0

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

1.b Ontwikkeling voorraad en verkoop

Voornemens verkopen bestaande woningportefeuille

Portaal geeft aan dat het toevoegen van woningen trager loopt dan gedacht. Daarom valt de investeringsbehoefte lager uit en vervalt de noodzaak om te verkopen. Portaal heeft om die reden in 2016 de verkopen van de sociale huurwoningen stilgelegd en verkoopt ook in 2017 geen woningen.

	2017
Prognose te verkopen woningen	0

Ontwikkeling woningvoorraad

In de onderstaande tabel is de ontwikkeling van onze woningvoorraad in Bunnik voor 2017 opgenomen (aantallen einde jaar).

Huurcategorieën	2016	2017	% sociaal 2017
Goedkoop < kwaliteitskortingsgrens	48	43	6%
Betaalbaar < 2e aftoppingsgrens	451	458	62%
Duur < huurtoeslaggrens	217	194	26%
Duur > huurtoeslaggrens	27	46	6%
Sociaal contract			
Duur > huurtoeslaggrens	35	37	
Vrije sector contract			
Totaal sociaal Bunnik inclusief sociaal contract	743	741	100%
woonwagens	3	3	
Totaal Bunnik	781	781	

Voor de ontwikkeling van de sociale voorraad maken we onderscheid in woningen die als gevolg van de huurverhoging boven de vrije sector grens uitstijgen en woningen die in de vrije sector worden verhuurd. De eerste categorie telt mee in de sociale voorraad, omdat het contract sociaal blijft en de woning ook bij nieuwe verhuur in het sociale segment verhuurd wordt.

Huurprijsklasse

Portaal garandeert dat minimaal 65% van de totale voorraad valt in de categorie goedkoop en betaalbaar, dus tot de 2^e aftoppingsgrens (€628,76).

3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

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

Passend toewijzen

Portaal wijst sinds 1 januari 2016 passend toe. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat huishoudens met recht op huurtoeslag keuze blijven houden uit het totale woningaanbod in de sociale sector van Portaal. De huur is voor hen altijd betaalbaar omdat deze zo nodig afgetopt wordt op (verlaagd wordt tot) de voor hen geldende aftoppingsgrens (1- en 2-persoonshuishouden: €586,68 / 3+huishoudens: €628,76).

Niet-huurtoeslaggerechtigden met een inkomen tot €35.739,- mogen ook blijven reageren op alle sociale huurwoningen van Portaal. Zij betalen hierbij wel de streefhuur.

Niet-huurtoeslaggerechtigden met een inkomen tussen de €35.739,- en €39.874,- mogen enkel reageren op woningen met een huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens (€628,76) en de liberalisatiegrens (€ 710,68).

Voor 2017 wordt verwacht dat Portaal tussen de 80% en 100% van de woningen toewijst aan huurtoeslaggerechtigden.

Streefhuur

Portaal werkt met een streefhuurpercentage van 80% van de maximaal redelijke huurprijs bij mutatie van een sociale huurwoning. Anders verwoord: alle huurders van een sociale huurwoning krijgen bij de start van het huren bij Portaal standaard een korting op de maximale huurprijs van 20%. Bij passend toewijzen kan de korting door het aftoppen van de huur nog groter zijn.

Huurverhoging

Jaarlijks verhoogt Portaal op 1 juli de huur. Bij lage en middeninkomens stijgt deze huur door tot de liberalisatiegrens, uiteraard binnen de grenzen van de maximaal redelijke huur. Bij de hoogste inkomens stijgt de huur tot 100% maximaal redelijk. Per 1 juli 2016 zijn de huren als volgt aangepast:

Bruto huishoudinkomen	Wettelijk maximale verhoging	Huurverhoging bij Portaal
lager dan 34.229 euro per jaar	2,1 %	0 %
tussen 34.229 en 43.786 euro per jaar	2,6 %	0 %
hoger dan 43.786 euro per jaar	4,6 %	4,6 %

Voor de jaren 2017 en 2018 gaat Portaal uit van een inflatievolgend huurbeleid voor de huurders met een inkomen tot € 39.874. Voor de hoge inkomens voert Portaal de toegestane huurverhoging wel door, omdat Portaal scheef wonen wil tegengaan en de huren willen laten aansluiten bij het inkomen van de huurder. De extra inkomsten worden door Portaal geïnvesteerd in de volkshuisvesting in brede zin.

De jaarlijkse huurverhoging 2017 moet nog in samenspraak met de Huurdersraad worden vastgesteld.

4. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningen

Bij elk nieuwbouwproject wordt onderzoek naar de haalbaarheid van nul-op-de-meterwoningen gedaan.

Portaal heeft zich verbonden aan het Aedes convenant om in 2020 de gemiddelde energieindex van 1,36 (voorheen energielabel B) te behalen.

In 2017 verduurzaamt Portaal 21 woningen.

Programma te verduurzamen woningen	2017
5 complexen in Werkhoven	21
Totaal Bunnik	21

5. Wonen met zorg, huisvesting huishoudens met een bijzondere woonvraag

Bij het verhuren van woningen aan statushouders wordt de taakstelling evenredig verdeeld over de corporaties, waarbij Portaal 85% hiervan voor haar rekening neemt.

Portaal spant zich in 2017 in om tijdelijke oplossingen voor de huisvesting van statushouders te realiseren. Indien zich kansen voordoen in de transformatie van gebouwen onderzoekt Portaal de haalbaarheid. Binnen het kader van de Woonvisie onderzoekt Portaal de mogelijkheden voor het splitsen van woningen.

In 2017 wordt een nieuw convenant opgesteld over het jaarlijkse aantal te huisvesten mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang.

Portaal zet in 2017 de seniorenkortingsregeling voort.

6. Leefbaarheid

Portaal investeert in 2017 maximaal €126,25 per sociale huurwoning aan leefbaarheid. Dit bedrag is opgebouwd uit uitgaven m.b.t. groen, schoon, heel en veilig, het faciliteren van huurdersinitiatieven, leefbaarheidsprojecten en personeelskosten.

Concreet werkt Portaal in 2017 aan:

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

Ondertekening

De ondergetekenden verklaren het voorgaande te zijn overeengekomen:

- A. de gemeente Bunnik, vertegenwoordigd door de heer R.A. Zakee, hierna te noemen "gemeente";
- B. Stichting Portaal, vertegenwoordigd door de voorzitter van de Raad van Bestuur, de heer Keijts, hierna te noemen "Portaal";
- C. Huurdersraad Portaal Regio Utrecht, vertegenwoordigd door de heer J. Hoare, hierna te noemen "huurdersraad Portaal"

De gemeente: d.d.

6-12-2016

Portaal:

L.H. Keijts
Raad van Bestuur Portaal

Utrecht

23-11-2016

Huurdersraad Portaal: d.d.

J. Hoare
25-11-2016