

## Bod Portaal

**1E:** Onoverzichtelijk aangeleverd. Voorstel zou zijn de indeling van eerder jaar aan te houden.

**1E:** De inzet rondom bouw sociale huur (2021: 15 stuks), aankoop sociale huur (2021: 0 stuks) en aankoop/transformatie naar woningen (2021: 0 stuks) lijkt erg minimaal. Anderzijds houdt Portaal wel vast aan de eerdere ambities en stelt die niet bij: *Het maken van afspraken over het aandeel sociale huurwoningen op locaties waarvan de gemeente geen eigenaar is. In onze stedelijke afspraken hebben we hier reeds afspraken over gemaakt. We verwachten dat we die in stand houden.* De 'vraagkant' richting gemeente lijkt ook disproportioneel groot onder het kopje *Nieuwbouw en aankoop woningen* (bijvoorbeeld het schrappen van de meerwaardeafdracht voor bepaalde locaties).

### Wijken voor iedereen

Afspraak 2020	Bod 2021	Opmerking
Portaal past, net als in voorgaande jaren, het tweehurenbeleid toe. Daardoor verhuurt Portaal minimaal 70% van alle aangeboden sociale huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens. Dit valt binnen de kaders die in de Woonvisie gesteld zijn.		Algemeen: <b>1E</b> : meer SMART. <b>1E</b> : Alles is weinig concreet i.t.t. afspraken 2020-24: b.v St Maartensdreef (gerealiseerd); afspraken met Huurdersraad over ouderenhuisvesting Resultaat en gevolgen afspraken NIDOS. Nieuwe projecten, toewijzing in nieuwbouw <b>1E</b> : Veel vragen aan gemeente, ook financieel, b.v. gemeenschappelijke ruimten bij gemengd wonen. Regeling voor gemotiveerd toewijzen
Portaal wijst sinds 1 januari 2016 passend toe. Op deze manier zorgen we ervoor dat huishoudens met recht op huurtoeslag keuze blijven houden uit het totale woningaanbod in de sociale sector van Portaal.	.	
In de Bangkokdreef voert Portaal een pilot uit met 'anders toewijzen'. Een complex met 116 wooneenheden waarvan 10% van de woningen wordt toegewezen aan bewoners die met extra aandacht en zorg omkijken naar hun burens. Deze bewoners vallen zowel in de primaire doelgroep, secundaire doelgroep en middeninkomens. Deze aanpak wil Portaal ook eind 2020 uitvoeren bij het project Nigerdreef en Ibisdreef voorafgaand aan de renovatie. Daarnaast wordt 20% van een het nieuwbouwproject Nijeveldsingel in Hoograven toegewezen aan draagkrachtige bewoners. 14% van de herontwikkeling gebied Oudegeinlaan is bestemd voor middenhuur (36 woningen Vronesteinlaan).		<b>1E</b> : Portaal wil meer gaan sturen op de 10% aan middeninkomens. Doel is om op complex en wijkniveau tot een betere balans te komen van dragende en vragende bewoners. Voor de komende prestatieafspraken wil Portaal graag vastleggen dat we gebruik maken van de mogelijkheid om tot 15% toe te wijzen.  In Utrecht wijst Portaal anders toe op de Ibis, Niger en Bangkokdreef. De grote woningen worden toegewezen aan middeninkomens en er worden intakegesprekken gehouden. Op de Bangkokdreef hebben we na de renovatie toegewezen aan middeninkomens en op basis van motivatie "goede burens" geselecteerd. Er stonden toen 20 woningen leeg. Voor de kleinere woningen sluiten we urgenten uit op de Ibis, Niger en Bangkokdreef. Dit alles maakt onderdeel uit van "sociaal renoveren in Overvecht".  Portaal wil het instrument anders toewijzen (op basis van motivatie) graag breder toepassen om zo de leefbaarheid te verbeteren met name in wijken met veel corporatiebezit. Hierover vindt overleg plaats met de gemeente.
In 2019 werkt Portaal een voorstel uit hoe, waar en op welke termijn zij de ruimte om aan middeninkomens toe te wijzen, in 2020 gaat inzetten, passend bij de doelstellingen van de Woonvisie. Daarin wordt ook de mogelijkheid onderzocht om 15% ruimte in te zetten i.p.v. de huidige 10% (landelijke regelgeving stuurt aan op deze mogelijkheid). Het principe van mengen van dragende en vragende bewoners vormt het basisuitgangspunt. Ook wordt ook gekeken waar huurders uit de primaire en secundaire doelgroep, die extra aandacht en zorg nodig hebben, in andere wijken van Utrecht terecht kunnen.	Daarom bieden we ook woningen aan niet-huurtoeslagontvangers en middeninkomens. Afhankelijk van het aanbod van andere aanbieders voor middeninkomens (zoals commerciële beleggers), kan ons aanbod in de vrije sector huur in sommige gemeenten lager of juist hoger liggen. Daarnaast houden we in ons aanbod meer woningen dan nu bereikbaar tot 500 euro, specifiek voor minima en de laagste inkomens. Als er specifieke aanbieders zijn voor bijvoorbeeld studenten en jongeren, kan het percentage tot 500 euro in een gemeente lager liggen, omdat we ons dan meer richten op het vergroten van de slaagkans van andere inkomensgroepen.	
In 2020 werkt Portaal samen met de STUW corporaties een voorstel uit om meer differentiatie in de wijken aan te brengen. Dit wordt in een	Portaal streeft naar inclusieve, gemengde en leefbare buurten. Gemengd naar inkomen, naar balans in hulpbehoevende huurders en huurders die	<b>1E</b> : is die 60% nieuw?

<p>voorstel waarin de spreiding van urgenties en instroom maatschappelijke opvang is beschreven.</p>	<p>hulp kunnen bieden. We stellen de maximale bovengrens voor het aandeel sociale huurwoningen in een buurt op totaal 60%. Waar dit overschreven wordt werken we actief aan meer menging, binnen ons eigen bezit en mogelijkheden gezamenlijk met anderen. We streven naar een meer gelijkmatige spreiding van sociale huurwoningen over de stad door nieuwbouw van sociale huurwoningen in sterke wijken en het trekken van andere doelgroepen in wijken waar nu concentratie plaatsvindt door toevoeging van niet-Daeb, koop of een ander segment binnen de sociale huur. Dit doen we met onze partners. Soms zetten we hiervoor sloop-nieuwbouw (verdichting) voor in om aan de vraag te voldoen.</p>										
<p>Alle huurders bij Portaal krijgen de mogelijkheid op koopvoorrang. Hierbij wordt een huurder in staat gesteld om met voorrang een voormalige sociale huurwoning te kopen. Dit doet Portaal in samenwerking met Mitros zodat huurders ook van Mitros van die voorrang gebruik kunnen maken bij verkoop van woningen door de andere corporatie en visa versa.</p>	<p>In de regio Utrecht werken we met koopvoorrang. Huurders krijgen de mogelijkheid om met voorrang een sociale huurwoningen te kopen.</p>	<p><b>1E</b>: minimaler geformuleerd. Niet ingegaan op uitwissel Mitros.</p>									
<p>Portaal is bereid om in de nabije toekomst mee te werken aan ruilconstructies binnen de wijken waar dit kan leiden tot meer gemengde wijken voor iedereen. Voor 2020 heeft Portaal geen concreet project op het oog. Wel doet Portaal in 2020 een scan op mogelijke uitruillocaties.</p>											
<p>Portaal is terughoudend met verkoop. Verkoop is en blijft wel noodzakelijk om de nieuwbouw te kunnen financieren. Voor verkoop komen in aanmerking woningen die niet goed passen in haar vastgoedportefeuille of wanneer dit de samenstelling in de wijk verbetert (bijvoorbeeld Overvecht). Het verkoopprogramma past binnen het beleid van de Woonvisie. In het meerjarenprogramma wordt er rekening gehouden met maximaal 65 woningen die verkocht gaan worden in 2020 in de wijken: Overvecht, Zuid, Zuidwest, West, Vleuten De Meern en Leidsche Rijn. De nadruk ligt op de verkoop van woningen in Overvecht, Noordwest en Zuidwest omdat dit ten goede komt aan de balans in de stad.</p>	<p>We verkopen vooral grotere (eengezins)woningen, omdat die minder goed passen bij de doelgroepen van de toekomst. Met nieuwbouw dragen we bij aan de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen. De focus zal grotendeels komen te liggen op de verkoop van de duurste woningen. Daardoor kunnen we soms wel 2 woningen nieuw bouwen zodat niet alleen de verkoopwoning een (nieuwe) doelgroep dient maar er ook 2 nieuwe woningen bij komen. Dat is 1 staat tot 3. We zorgen natuurlijk wel voor voldoende voorraad van grote woningen voor huishoudens die dat wel nodig hebben. Verkoop is ook belangrijk om de beoogde nieuwbouw te financieren.</p> <p><i>Voornemens van verkoop</i>  <i>In onderstaande tabel zijn onze voornemens voor verkoop opgenomen.</i></p> <p><i>Prognose te verkopen sociale huurwoningen (boven, red.)</i>  <i>Prognose te verkopen geliberaliseerde huurwoningen (onder, red.)</i></p> <table border="1" data-bbox="1012 1507 1516 1686"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022 t/m 2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>43</td> <td>48</td> <td>204</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>3</td> <td>23</td> </tr> </tbody> </table> <p>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>	2020	2021	2022 t/m 2025	43	48	204	11	3	23	<p><b>1E</b>: Vrij veel nadruk op 1 instrument (verkoop). En vrij hoog over.</p>
2020	2021	2022 t/m 2025									
43	48	204									
11	3	23									

	<p>Met de gemeente en de collega-corporaties passen we de verkoop zo goed mogelijk in binnen de principes van de gemengde stad en behoud en toename van de woningvoorraad in de wijken met relatief weinig sociale huur. Zoals afgesproken leggen we dit vast in de wijkenstrategie. Wij sturen in principe op verkoop vanuit bestaande vve's, niet-daeb en woningen die onvoldoende passen binnen de portefeuille. Wij vragen de gemeente te herkennen dat er een spanningsveld is tussen aantallen, doelen mbt gemengde wijken en voldoende beschikbaarheid van nieuwbouwlocaties. Wij vragen voldoende flexibiliteit om op gewenste aantallen en opbrengsten te kunnen sturen.</p>	
<p>In de stedelijke prestatieafspraken wordt een appendix opgenomen over een gezamenlijke wijkenstrategie die past bij de ambities die zijn gesteld in de stedelijke prestatieafspraken en de Woonvisie. Dit is een procesafpraak die in STUW-verband is gemaakt. De wijkenstrategie moet een antwoord geven op de vraag wat de sociale voorraadontwikkeling (productie, verkoop en liberalisatie/socialisatie ) per wijk gaat zijn voor de komende vier jaar en met een perspectief voor de jaren daarna.</p>	<p>De komende jaren hevelen we bij mutatie nog enkele woningen per jaar over naar de niet-daeb in de wijk Noordoost. Op jaarbasis gaat het om circa 5 woningen. Concreet betekent dit dat deze woningen worden geliberaliseerd. Deze voornemens nemen we mee in de wijkenstrategie. We onderzoeken verkoop van de eengezinswoningen, en verdichting op eigen locatie met sociale en middenhuur.</p> <p>(Vraag richting gemeente, red.) We streven naar een meer gelijkmatige spreiding van sociale huurwoningen over de stad door nieuwbouw van sociale huurwoningen in sterke wijken.</p>	<p><b>1E</b> : Het is qua abstractieniveau wel erg wisselend. <i>We streven naar een meer gelijkmatige spreiding van sociale huurwoningen over de stad door nieuwbouw van sociale huurwoningen in sterke wijken.</i> Staat bijvoorbeeld expliciet benoemd. Ik zou geneigd zijn de bullets juist als specificatie van de introductietekst te gebruiken.</p>
<p>Portaal onderzoekt ook of complexmatige verkoop welke onderdeel moet gaan uitmaken van een mogelijke ruilconstructie om het streven naar meer gemengde wijken te verbeteren.</p>		
	<p>Door selectie op motivatie vooraf zorgen we dat bewoners elkaar bewust opzoeken en ontstaan mini-samenlevingen, waar dragende huurders, vragende huurders kunnen ondersteunen en waar mensen door elkaar te leren kennen ook met elkaar leren samenleven.</p> <p>We vragen de gemeente ons (financieel) te ondersteunen zodat de juiste bewoner op de juiste plek woont. Dit komt o.a. bij herhuisvesting aan de orde via doorstroming. Belangrijk instrument bij realiseren van gemengd wonen is "gerichte woningtoewijzing" bijvoorbeeld op basis van motivatie. Daarvoor gebruiken wij 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 experimenteerimte om onderbouwd te mogen afwijken van de huisvestingsverordening om op deze manier maatwerk mogelijk te maken.</p> <p>Binnen de gemeente Utrecht werken we nu inmiddels op een aantal plaatsen met dit concept bijvoorbeeld Majella wonen en Place2BU. We werken verder aan nieuwe locaties en met anders toewijzen passen we de principes ook toe in de bestaande voorraad. We willen het instrument anders toewijzen (op basis van motivatie) graag breder toepassen om zo de leefbaarheid te verbeteren met name in wijken met veel corporatiebezit. Voor heel Overvecht sluiten we uitstroom MOBW uit. Hier zijn we medio 2018 mee gestart en zetten we alsnog voort.</p>	<p><b>1E</b> : Selectie op motivatie nieuw bij Portaal.</p> <p><b>1E</b> : Voor heel Overvecht sluiten we uitstroom MOBW uit. Hier zijn we medio 2018 mee gestart en zetten we alsnog voort. Voor de overige wijken geldt omgekeerd aanbieden; waarbij we dus zelf goed kijken welke woningen we voor uitstroom kunnen aanbieden, rekening houden met spreiding etc.</p> <p><b>1E</b> : Uitsluiting Overvecht: is dat niet te absoluut; hoe staan andere corpo's daarin, en de gemeente? PvA heeft een meer gebalanceerde formulering. Als we dit onderschrijven en vervolgens blijkt er bij Portaal elders te weinig beschikbaar zitten we met een probleem. Zie ook Bo-Ex. Blijft belangrijk steeds uit te gaan van het PvA en de stedelijke afspraken en hierop niet te variëren bij de afspraken per corpo.</p> <p><b>1E</b> : Portaal is de corporatie die schrijft over wat zij van de gemeente verwachten. Goed idee om dat helder te maken. Op pag. 15 schrijven zij echter iets over Anders toewijzen bij gemengd wonencomplexen (bestaand en nieuw). Vraag aan <b>1E</b> : wil jij kijken of wij hiermee in kunnen stemmen, gezien de Huisvestingsverordening en de lobby bij BZK en juridische adviesaanvraag? Misschien moeten we de verwachting iets terugschroeven.</p> <p><b>1E</b> : Over blz15 en anders toewijzen. Portaal gaat hier denk ik idd net iets te ver. Het anders toewijzen is iets wat we nog juridisch aan het uitzoeken zijn. We delen overigens met Portaal wel de wens om het Anders toewijzen (obv) motivatie (beperkt) toe te kunnen passen. Maar we missen hiervoor nog het goede instrument. <b>1E</b> en ik zijn bezig om obv van juridische uitzoekwerk,</p>

	<p>Voor de overige wijken geldt omgekeerd aanbieden; waarbij we dus zelf goed kijken welke woningen we voor uitstroom kunnen aanbieden, rekening houden met spreiding.</p>	<p>gesprekken met Amsterdam en BZK een advies voor <b>1E</b> op te stellen hoe hiermee om te gaan.</p> <p><b>1E</b>: <i>We vragen de gemeente ons (financieel) te ondersteunen zodat de juiste bewoner op de juiste plek woont. Dit komt o.a. bij herhuisvesting aan de orde via doorstroming. Wat wordt hiermee bedoeld??</i></p> <p><b>1E</b>: NB Anders toewijzen (pag 15): als dat wordt uitgebreid: welke aantallen, welk aandeel, wat is de doorwerking op de reguliere woningzoekenden?</p> <p><b>1E</b>: <i>Portaal vraagt voldoende experimenteerruimte om onderbouwd te mogen afwijken van de huisvestingsverordening om op deze manier maatwerk mogelijk te maken. Wat is voldoende? En is dit mogelijk?</i></p>
	<p>Om een gemengd wonen project succesvol te laten zijn is er een tegemoetkoming in de financiering noodzakelijk om hierin samen op te trekken. Van de gemeente vragen we een financiële bijdrage om de exploitatie van een ontmoetingsruimte mogelijk te maken, extra sociaal beheer en de inrichting van de leefomgeving.</p>	<p><b>1E</b>: grotere vraag aan gemeente</p> <p><b>1E</b>: Welke ontmoetingsruimte? Elke ontmoetingsruimte? Voor hoelang? Altijd weer de hand ophouden!</p>

## Inzet voor bijzondere doelgroepen

Afspraak 2020	Bod 2021	Opmerking
<p>Conform het 'Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen' stelt Portaal woningen beschikbaar voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- verhuur aan zorginstellingen ten behoeve van mensen die zijn aangewezen op professionele woonbegeleiding;</li> <li>- verhuur aan mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang / beschermd wonen en vrouwenopvang. Dit proces verloopt via Beter Wonen.</li> </ul> <p>Conform het genoemde plan is de gemeente het aanspreekpunt voor zorgpartijen en levert informatie betreffende de aantallen van de uitstroom en welke woningen nodig zijn. De gemeente garandeert ook de benodigde zorg en begeleiding aan deze mensen.</p>	<p>Portaal is verantwoordelijk voor het bieden van betaalbare huisvesting onder andere voor specifieke doelgroepen. De gemeente is verantwoordelijk voor opdracht en financiering van partijen voor het leveren van ambulante begeleiding vanuit de Wet Maatschappelijke Opvang. Wanneer blijkt dat ondersteuning onvoldoende is, dan verwacht Portaal dat de gemeente de verantwoordelijke partij hierop aanspreekt. Portaal heeft een signalerende functie ook om leefbaarheid in de buurt op peil te houden.</p>	
<p>Portaal blijft in 2020 op zoek naar vernieuwende woonvormen die een andere woonvorm dan regulier wonen wensen en nodig hebben.</p>		
<p>Portaal werkt in 2020 verder aan concrete projecten voor bijzondere doelgroepen, zoals de St. Maartendreef en Theemsdreef. In Overvecht, waaronder deze complexen, wonen steeds meer mensen die om welke reden dan ook zich niet goed staande kunnen houden in onze maatschappij. Portaal kijkt samen met gespecialiseerde hulpverlening (Tussenvoorziening, Lister, Abrona) naar een passende aanpak. Doel is dat meer mensen zich wel staande houden en er nieuwe netwerken ontstaan. Onze andere huurders in het complex ervaren minder overlast en krijgen meer begrip voor de situatie. Onderdelen van dit project zijn: wijkkring, flatcoach en ontwikkelwerkplaats</p>		
<p>De STUW corporaties hebben uitgesproken dat zij de taakstelling ten aanzien van statushouders, die de gemeente Utrecht van het rijk krijgt opgelegd, ook als hun taakstelling zien. Daarom zal er in de periode 2020 t/m 2022 (net als in voorgaande jaren) voldoende woonruimte ter beschikking worden gesteld, om deze doelgroep te huisvesten. Deze opgave zal in STUW-verband onderling verdeeld worden. De begeleiding en integratie van statushouders is een verantwoordelijkheid van de gemeente. Het realiseren van de huisvesting, begeleiding en integratie van statushouders is een verantwoordelijkheid van de gemeente.</p>	<p>Uw gemeente is verantwoordelijk voor het realiseren van de taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders. Ook zorgt u voor informatie over de aantallen vergunninghouders, aanvullende begeleiding en het creëren van draagvlak onder haar burgers. Portaal neemt naar rato van haar marktaandeel haar verantwoordelijkheid in het huisvesten van deze vergunninghouders. Wij streven daarbij naar een evenwichtige spreiding over ons woningbezit in de verschillende wijken. Ditzelfde geldt voor het huisvesten van uitstroom uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen.</p>	<p><b>1E</b>: wederom 'naar rato'</p>
<p>De gemeente Utrecht heeft een kwartiermaker vernieuwende woonvormen ingesteld, die beschikbaar is om Portaal in 2020 daar waar nodig bij te staan bij de vorming van nieuwe initiatieven.</p>		
<p>Partijen betrokken bij het 'Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen' (hierna: PvA), onderzoeken of de uitstroom uit de zogenaamde NIDOS-woningen (waar statushouders jonger dan 18 zijn gehuisvest), onderdeel van het PvA kan gaan uitmaken.</p>		
<p>De Huurdersraad pleit voor meer aandacht voor de problematiek van ouderen in relatie tot het langer zelfstandig thuis wonen. Partijen spreken af in 2020 te onderzoeken wat het vraagstuk is en waar we dit</p>	<p>De komende jaren zal er een flinke toename zijn van ouderen, de vergrijzing zal in 2040 op haar hoogtepunt zijn. Voor deze doelgroep zijn door het Rijk programma's als 'Langer Thuis', 'Een tegen Eenzaamheid' en Pact voor de Ouderenzorg opgericht.</p>	<p><b>1E</b>: NB de inzet voor ouderen en bijzondere woonconcepten willen we nu al; gemeente ontwikkelt in 2020 beleidskader, maar woonvisie zet er nu al op in; wat kan Portaal t.a.v. faciliteren initiatieven?</p>

<p>een plek kunnen geven. Levensloopbestendig bouwen, kwaliteit en aantrekkelijke woningen bevordert de doorstroming.</p>	<p>Daarnaast is in 2020 de Taskforce Wonen en Zorg opgericht welke een oproep doet aan alle gemeenten, woningcorporaties, instellingen om gezamenlijk per gemeente in beeld brengen welke voorzieningen er zijn voor ouderen. De uitkomsten worden verwacht in 2021. Portaal volgt deze initiatieven en benut zo landelijke kennis.</p>	
<p>Portaal, de andere STUW corporaties en de gemeente willen in 2020 een tweede Place2BU in Utrecht waarmaken. De gemeente zal zich inspannen om samen met de corporaties een locatie te vinden om dit te realiseren. Ook zal zij ambtelijke capaciteit beschikbaar stellen en de impuls Flexibele Woonconcepten van het ministerie van Binnenlandse Zaken daarbij proberen te benutten.</p>	<p>Daarnaast past Portaal innovatieve oplossingen toe, zoals het ontwikkelen van tijdelijke en flexibele woonproducten.</p> <p>(De gemeente, red.) Het meewerken aan innovatieve woonproducten om inclusieve buurten te realiseren;</p>	
	<p>Portaal heeft de ambitie om hierop te blijven inzetten. Bij Portaal hebben we inmiddels een flink aantal positieve ervaringen met gemengd wonen projecten. De complexen omvatten reguliere sociale huurwoningen gecombineerd met gemeenschappelijke ruimtes en een gerichte beheeraanpak. In deze complexen woont doelbewust, in samenwerking met gemeenten en maatschappelijke partners, een combinatie van reguliere huurders, spoedzoekers en huurders met een zorg of begeleidingsvraag.</p>	
	<p>Portaal wil met de gemeente en de andere corporaties afspreken hoe we gezamenlijk de huisvesting van deze specifieke groepen vormgeven. Wij verwachten dat de gemeente de regie neemt om de vraag in beeld te brengen en de behoefte aan woonruimte te inventariseren, die ontstaat bij uitstroom uit Maatschappelijke opvang en de extramuralisatie. Wij verwachten ook dat de gemeente initiatieven van andere partijen dan woningcorporaties stimuleert. Daar waar specifiek zorgvastgoed wordt ontmanteld willen we samen met de gemeente onderzoeken in hoeverre we dit vastgoed kunnen inzetten voor huisvesting van bijzondere doelgroepen. Inmiddels is werken we het plan van aanpak huisvesting en begeleiding van kwetsbare bewoners met elkaar uit. Wij vragen van de gemeente de afgesproken bijdrage te leveren.</p>	<p><b>1E</b> : Ik vind dit eerlijk gezegd geleuter: we hebben al hier afspraken over; verwijzing naar PvA lijkt me voldoende (en stedelijke afspraken), tenzij er een koerswijziging zou zijn, maar dan nog wordt dat in kader PvA besproken</p>

## Leefbaarheid

Afspraak 2020	Bod 2021	Opmerking
	<p>Wij streven naar een leefbare buurt. De doelen op het gebied van leefbaarheid hebben we bij 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>Ten behoeve van de leefomgeving investeert Portaal met leefbaarheidsuitgaven in haar complexen. Deze uitgaven worden aan leefbaarheidsinterventies besteedt die passen binnen de wettelijke kaders en zijn beschreven in bijlage 3. Zo wil Portaal zorgen voor Inclusieve Buurten die de leefbaarheid versterken.</p>	<p>Portaal is verantwoordelijk voor het bieden van betaalbare huisvesting onder andere voor specifieke doelgroepen. De gemeente is verantwoordelijk voor opdracht en financiering van partijen voor het leveren van ambulante begeleiding vanuit de Wet Maatschappelijke Opvang. Wanneer blijkt dat ondersteuning onvoldoende is, dan verwacht Portaal dat de gemeente de verantwoordelijke partij hierop aanspreekt. Portaal heeft een signalerende functie ook om leefbaarheid in de buurt op peil te houden.</p>	
<p>Met de gemeente en andere corporaties wordt een convenant woonfraude opgesteld, waarin onder andere afspraken zijn opgenomen voor het delen van gegevens.</p>		
<p>De Gemeente Utrecht ontwikkelt een leefbaarheidsmonitor voor Utrecht. Er zal gekeken worden hoe Portaal hier optimaal gebruik van kan maken bij het uitvoeren van leefbaarheidsmaatregelen.</p>		
<p>De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor goed beheer en een schone en veilige openbare ruimte.</p>	<p>Portaal verwacht van de gemeente een wederkerige relatie bij leefbaarheid. Portaal verwacht 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. Dit betekent dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het is van belang is dat medewerkers van de corporatie en gemeente snel kunnen schakelen bij meldingen. Het betreft een samenwerking met de gemeente vanuit diverse disciplines; groen, vuil, openbare ruimte, veiligheid en handhaving, wonen, wijkontwikkeling en buurtteams. In gezamenlijke wijkvisies/ wijkplannen dienen nadere concrete afspraken gemaakt te worden over 'snel schakelen'</li> <li>• Gemeente en corporatie ontwikkelen gezamenlijk preventieve aanpakken/ activiteiten in prioriteitsbuurten. Gezamenlijke visie en aanpak op leefbaarheid bij (renovatie- en nieuwbouw) complexen in prioriteitswijken.</li> </ul>	
<p>We werken samen bij de aanpak van woonproblematiek, hiervoor is in mei 2019 het convenant 'Samenwerkingsovereenkomst woonproblematiek 2019-2022' vastgesteld, door de STUW, de gemeente, zorgpartijen, politie, Buurtteams, U-Centraal, Lokalis en Het Vierde Huis. Hierin staan afspraken en werkwijzen (incl. uitwisseling</p>		

<p>gegevens) beschreven op het terrein van buurtbemiddeling, aanpak extreme woonoverlast, Laatste kansbeleid, voorkomen van huisuitzetting, woonhygiëne, vroegsignalering en aanpak ernstig overlastgevende gezinnen.</p>		
	<p>Portaal speelt actief in op de veranderende doelgroep van onze huurders, door onze aanpak Inclusieve Buurten. Wij zien dit als wonen in een leefbare en gemengde buurt, waar erkenning en begrip is voor diversiteit van huurders en hun burens. Om hier goed handen en voeten aan te kunnen geven, zetten we in op meerdere sporen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. We intensiverende samenwerking met de sociale wijkteams en verschillende zorgpartijen.</li> <li>2. Zelf zijn we aanwezig in onze wijken en buurten, met onze wijkbeheerders, sociaal beheerders en adviseurs. Maar ook met de mensen van ons onderhoudsbedrijf VOC. Al deze medewerkers vormen onze ogen en de oren in de wijk.</li> <li>3. Via onze wijkvisies sturen we waar nodig en waar mogelijk op goede balans in bewonerssamenstelling.</li> </ol> <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. In prioriteitswijken waar leefbaarheid onder druk staat zetten we meer personeel (beheerder leefomgeving, adviseur leefomgeving, sociaal beheer, in dan in wijken waar de leefbaarheid goed is. Dit geldt bijvoorbeeld voor Overvecht en Kanaleneiland.</p>	



## Beschikbaarheid

### Beschikbaarheid

Het is belangrijk dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn. Portaal streeft de komende jaren naar het volgende aantal sociale huurwoningen. De veranderingen in die voorraad beschrijven we ook in onderstaande tabel.

Ontwikkeling aantal sociale huurwoningen	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Stand per 1 jan.	12180	12204	12081	12268	12497	12795
Stand per 31 dec.	12204	12081	12268	12497	12795	12870
<b>Mutaties</b>						
Sociaal-geïberaliseerd	-3	16	7	-4	-6	-2
Nieuwbouw	173	15	208	232	335	150
Aankoop	9	3	2	5	3	3
Verkopen	-43	-48	-63	-59	-38	-44
Sloop	-64	-32	0	0	0	-66
Totaal	33	-152	195	225	290	57
<b>Totaal kernvoorraad (regionaal)</b>	<b>9912</b>	<b>9712</b>	<b>9873</b>	<b>10077</b>	<b>10335</b>	<b>10404</b>

Afspraak 2020	Bod 2021	Opmerking
Voor de periode tot en met 2023 voorziet Portaal dat 70% van de woningen in de kernvoorraad tot de kernvoorraad behoort.	We willen minimaal 70% van onze woningen onder de 2e aftoppingsgrens houden, waarvan 20% (Portaalbreed) onder de €500,-. De goedkoopste woningen (op basis van woningwaardering) willen we ook het goedkoopste aanbieden, zodat we voor huurders met de laagste inkomens (minima/bijstand) ook voldoende betaalbare woningen hebben en houden.  We houden 70% van de woningen bereikbaar voor huurtoeslagontvangers.	<b>1E</b> : specificatie inzet goedkoopste woningen
In 2020 heeft Portaal verschillende nieuwbouwprojecten in de gemeente Utrecht in aanbouw of voorbereiding. In totaal gaat het om 546 sociale huurwoningen over de periode 2020-2024: Leidsche maan 5.1 (70), Leidsche maan 5.7 (60), Oudegeinlaan (43), Cartesiusdriehoek fase 2 (171), Kavel G8 Leidsche Rijn (96) en Kavel F1/G1 Leidsche Rijn (106). Recent opgeleverd is de Nijveldsingel (79).	Portaal voegt de komende jaren meer dan 1.000 woningen toe waaronder in Leidsche Rijn, Merwedekanaalzone en de Cartesiusdriehoek.	
Zoals is opgenomen in de regionale huisvestingsverordening en het lokale deel, zullen de STUW corporaties gezamenlijk, op jaarbasis minimaal 10%		

en maximaal 20% van alle vrijkomende woningen via loting verdelen.		
De STUW corporaties hebben het initiatief genomen om een aanjaagteam nieuwbouwprojecten in het leven te roepen. Ook de Huurdersorganisaties zijn hierin vertegenwoordigd. Ook in 2020 zal het aanjaagteam de formele inspraakmomenten benutten om het te streven naar voldoende aandeel sociale huurwoningen op nieuwbouwlocaties. De STUW corporaties en de gemeente stellen een productieoverleg in ten behoeve van de monitoring van de productie en bespreken van de locaties voor nieuwbouw en de positie van sociale huur hierin.		
Portaal heeft zachte plannen op locaties Beurskwartier en verzoekt de gemeente te sturen op 35% sociale huur.		
Om alle geplande nieuwbouwactiviteiten te kunnen uitvoeren is Portaal voor de jaren 2021-2024 afhankelijk van voldoende bouwlocaties. Portaal is in nauw contact met de gemeente en andere grondbezitters om nieuwe locaties te verwerven.		
De gemeente Utrecht blijft zich inspannen om voldoende bouwlocaties beschikbaar te krijgen voor (sociale) woningbouw, zoals ook is vastgelegd in de stedelijke prestatie afspraken en Stadsakkoord Wonen. Dat doet zij via een aantal lijnen. Zo stelt de gemeente bij de realisatie van sociale huur (zoals vastgelegd in de recente Woonvisie), zodanige voorwaarden dat het primaat voor deze projecten, zeker daar waar het de kernvoorraad betreft, bij de corporaties ligt. Daarnaast worden er een aantal lopende projecten tegen het licht gehouden om te kijken of daar extra betaalbare woningen (600-725 extra woningen) gerealiseerd kunnen worden. Tot slot is bij de laatste gemeentelijke Voorjaarsnota opgenomen dat er vanuit de erfpachtconversie 13 miljoen beschikbaar komt voor betaalbaar wonen (motie 191). De daadwerkelijke inzet daarvan bij een project wordt apart voorgelegd aan de raad (bv. bij vaststellen SPvE/opening grondexploitaties).	Ten eerste voldoende nieuwbouwlocaties, zodat we kunnen transformeren naar gewenste portefeuille en de woningen die niet passend zijn kunnen verkopen en voldoende kernvoorraad behouden. De verkoopwoningen zijn interessant voor de middeninkomens en zorgen voor doorstroming.  Het leveren van locaties en te transformeren gebouwen. Met de gemeente hebben we hier ook procesafspraken over gemaakt zoals de instelling van een werkgroep nieuwbouw waarbij we kansen bespreken en knelpunten oplossen.	<b>1E</b> : explicieter benoemd dat het ook om gebouwen kan gaan die de gemeente aanlevert.
Portaal is aan het onderzoeken of zij bij de realisatie van de sloop/nieuwbouw van het kantoor Brennerbaan wil verdichten zodat er meer woningen gerealiseerd kunnen worden. In 2020 wordt hier een besluit over genomen.		
Portaal benut maximaal 10% bij woningtoewijzing in de sociale huur voor huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436. Portaal, de Huurdersraad en de gemeente spreken af de mogelijke 15% extra ruimte te benutten als daar een wettelijke basis voor is. Hiermee wordt gewerkt aan het verminderen van scheefhuur.	Op 1 januari 2021 vervalt de 80/10/10-regel. Formeel moet dan weer 90 procent van de sociale huurwoningen die corporaties toewijzen, worden toegewezen aan inkomens tot maximaal 39.055 euro (prijspeil 2020) en resteert nog 10 procent vrije toewijzingsruimte. Corporaties krijgen dan de mogelijkheid om – als hieraan lokaal behoefte is – de vrije toewijzingsruimte te vergroten tot 15 procent. Wanneer het huurvoorstel huur- en inkomensgrenzen wordt aangenomen en de omstandigheden daar zijn dan willen we in overleg om de extra ruimte te benutten voor leefbaarheid en middeninkomens.	
Portaal zet haar vrije sector huurwoningen grotendeels in voor middeninkomens en past hier de streefhuren op aan. Ze handelt hierbij grotendeels conform het actieplan middenhuur (2017).	In december 2017 heeft de Autoriteit Wonen ons splitsingsvoorstel DAEB en niet-DAEB goedgekeurd. Portaal verhuurt een beperkt deel van haar bezit in de vrije sector om zo ook middeninkomens te kunnen bedienen. Daarom hebben wij een aantal complexen gelabeld als niet-DAEB. Deze woningen liberaliseren we bij mutatie, zoals in de Woningwet ook voorgeschreven. Deze woningen verhuren wij zoveel mogelijk met een huurprijs waarmee deze bereikbaar zijn voor midden inkomens.	

	<p>Aan de andere kant willen we voor een goede balans in wijken, en in onze huurinkomsten, 24% van de woningen tot de liberalisatiegrens aanbieden voor niet huurtoeslagontvangers en 6% in de niet-Daeb voor middeninkomens. De middeninkomens bedienen we, deels in de sociale voorraad, want we mogen 10% daarvan aan middeninkomens verhuren.</p>									
<p>De gemeente rekent sociale grondprijzen, verleent tijdig planologische medewerking en stelt voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar.</p>	<p>Het versnellen of accuraat en soepel toepassen van procedures. Specifiek zijn we met de gemeente in overleg over de toepassing van tenderprocedures.</p> <p>Het hanteren van sociale- en/of lagere grondprijzen. We hebben jaarlijks de afspraak om elkaar te informeren over grondprijzenbrief en consequenties voor de corporaties. We verwachten dat de gemeente voldoende oog heeft voor de betaalbaarheid en haalbaarheid van nieuwbouw met naast gematigde grondprijzen ook voor het voorkomen van het stapelen van ambities, beklemmingen in exploitatietermijn en huuropbrengsten. De financiële haalbaarheid van diverse nieuwbouwprojecten staat onder druk en dit past naar onze mening niet bij de gezamenlijke ambities om sociale huurwoningen toe te voegen;</p> <p>De meerwaardeafdracht is reeds een tijd onderwerp van gesprek. Ons standpunt is dat er geen sprake is van meerwaardeafdracht bij verdichting in zowel de sociale als wel de middendure huur en de systematiek van de berekening van de meerwaardeafdracht teruggaat naar het oorspronkelijke niveau. Concreet betekent dit dat er in ieder geval geen sprake is van meerwaardeafdracht bij de projecten Nolenslaan en Linschotensingel Vronesteinlaan (Oudegeinlaan e.o) conform de afspraken zoals vastgelegd in het gespreksverslag tussen de STUW en de gemeente over de grondprijzenbrief van de 27 mei jl.</p>	<p><b>1E</b>: specifieker toegespitst op overleg bij tenders</p>								
<p>Per project wordt bekeken wat de aanvullende gemeentelijke wensen zijn. De gemeente is er zich van bewust dat een te grote stapeling van wensen, in combinatie met lage huren, invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid van het project. Ter vermijding van vertraging op projectniveau streven we in lijn met het Stadsakkoord Wonen naar afspraken die hier (in een vroegtijdig stadium) meer eenduidigheid in brengen, en dwingt de gemeente na politieke besluitvorming geen nieuwe wensen meer af.</p>										
	<p>Kortom, Portaal wil groeien en daar zetten we stevig op in. Ons accent ligt daarbij op 3-kamer woningen van circa 65 m2.</p>									
	<div style="background-color: #cccccc; height: 150px; width: 100%;"></div> <table border="1" data-bbox="1448 1753 2041 1892"> <thead> <tr> <th>Prognose toe te voegen woningen</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>202 t/m 2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nieuwbouw sociale huurwoningen</td> <td>173</td> <td>15</td> <td>825</td> </tr> </tbody> </table>	Prognose toe te voegen woningen	2020	2021	202 t/m 2025	Nieuwbouw sociale huurwoningen	173	15	825	<p><b>1E</b>: Dat is een zeer minimale toevoeging in 2021.</p>
Prognose toe te voegen woningen	2020	2021	202 t/m 2025							
Nieuwbouw sociale huurwoningen	173	15	825							

	<b>Aankoop sociale huurwoningen</b> <b>9</b> <b>3</b> <b>13</b> <b>Aankoop/transformatie naar woningen</b> <b>0</b> <b>0</b> <b>221</b>	
	<p>Een realistisch en pragmatisch parkeerbeleid bij de realisatie van sociale huurwoningen. Dit betekent voor woningcorporaties een parkeernorm die aansluit bij het autobezit van de bewoners. Parkeren kan gezien de druk op budgetten bij de corporatie en de huurders niet gebouwd zijn, maar bevindt zich op openbaar gebied;</p>	<p><b>1E</b>: is nieuw t.o.v. vorig jaar. <b>1E</b> kent deze discussie maar goed om te proeven of de ruimtelijke bestuurders hiervoor voelen (check <b>1E</b>).</p>
	<p>In samenwerking met onze huurdersorganisaties heeft Portaal een gereedschapskist doorstroming ontwikkeld. De instrumenten zetten we bij voorkeur in samenwerking met collega-corporaties en de gemeente in. In de gemeente Utrecht werken we met de verhuisadviseur en er zijn regelingen voor voorrang en korting bij verhuizing.</p>	<p><b>1E</b>: Waaruit bestaat deze; hoe is de samenwerking met de andere corpo's geregeld; waarop wordt ingezet?</p>

## Betaalbaarheid

Afspraak 2020	Bod 2021	Opmerking
<p>Ook in 2020 zet Portaal in op gematigde huurverhoging. De huurverhoging voor de sociale doelgroep tot en met inkomensgrens € 42.436,- (peil 2019) is maximaal inflatievolgend. Over de exacte hoogte van de huurverhoging voor alle doelgroepen vraagt Portaal advies aan alle huurdersorganisaties, waaronder de Huurdersraad. Portaal past inkomensafhankelijke huurverhogingen toe binnen de daarvoor geldende regelgeving. De opbrengsten daarvoor zullen worden geïnvesteerd in het productieprogramma.</p>	<p>We volgen het principe van 'passend wonen' en dat de sterkste schouders (lage huur in relatie tot inkomen) iets meer huurverhoging kunnen dragen en we de zwakste schouders ontzien (hoge huur in relatie tot inkomen). We hebben in 2020 samen met het Nibud de betaalbaarheid in kaart gebracht. We gaan hierover het gesprek aan met huurdersorganisaties. In onze Portefeuillestrategie hebben we opgenomen dat we tot de volgende verdeling willen komen voor Portaal breed:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 20% &lt; 500,- euro;</li><li>• 35% tussen 500,- en 619,- euro;</li><li>• 15% tussen 619,- en 663,- euro;</li><li>• 24% tussen 663,- en 737,- euro;</li><li>• 6% &gt; 737,- euro.</li></ul> <p>We labelen onze woningen in deze categorieën, zodat we bij nieuwe verhuringen kunnen sturen op ons aanbod aan verschillende inkomensgroepen. Afhankelijk van mutatie groeien we op termijn naar deze verhouding. De vraag, slaagkans en omvang van de inkomensgroepen verschilt per gemeente, waardoor er lokaal een andere procentuele verdeling kan zijn.</p> <p>Elk jaar besluit Portaal of ze per 1 juli de huren aanpast. Dat doen we volgens wettelijke regels. We passen de huur aan omdat de prijzen stijgen. Ook Portaal heeft elk jaar te maken met stijgende kosten. Portaal vraagt een inkomensafhankelijke huuraanpassing. De meeropbrengsten gebruiken we voor investeringen.</p>	<p><b>1E</b>: specifieker gemaakt welk percentage naar welke doelgroep gaat.</p>
<p>Portaal voert in 2020 geen huuraanpassing door voor een groep huurders, van wie de huur hoger dan € 720,42 is en hun inkomen lager dan € 42.436. Huurders die te maken krijgen met een plotselinge daling van hun inkomen kunnen een verzoek tot huurverlaging indienen bij de commissie huurmaatwerk.</p>	<p>Portaal werkt actief aan het voorkomen van betalingsachterstanden van onze huurders. Onze sociaalbeheerders zetten zich, met een doeltreffend incassoproces, in om betalingsachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen. Sinds 2019 zijn we gecertificeerd voor het keurmerk Sociaal Verantwoord Incasseren. Zo nodig wordt een 'laatste kans' traject aangeboden. Portaal levert een belangrijke bijdrage aan de ketensamenwerking met gemeente, corporaties, wijkteams en schuldhulpverlening. Voor individuele situaties hebben wij de commissie 'Huurmaatwerk'.</p> <p>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. Dit moet terugkomen in de prestatieafspraken.</p>	

	<p>Bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voortzetting minima- en armoedebeleid;</li> <li>• Ondersteuning in de lobby m.b.t. afschaffing verhuurderheffing;</li> <li>• Voorlichting over diverse regelingen op gebied van armoedebestrijding;</li> <li>• Voortzetting van de samenwerking op 'Vroegsignalering';</li> </ul> <p>Wij zien de inbreng van de gemeente graag terug in de prestatieafspraken.</p>	
Bij nieuwbouwprojecten wordt telkens per project bekeken en afgestemd met de Gemeente Utrecht of deze al dan niet onder de aftoppingsgrenzen wordt gerealiseerd.		
De gemeente blijft zich inzetten op de preventie van armoede en schulden.		
	Betaalbaarheid is een gedeelde verantwoordelijkheid van corporaties en gemeente	

## Huurdersparticipatie

Afspraak 2020	Bod 2021	Opmerking
In 2020 wordt het Algemeen Sociaal Plan geëvalueerd in samenwerking met de gemeente Utrecht, de STUW-corporaties en de huurdersvertegenwoordigingen, waaronder Huurdersraad Portaal Regio Utrecht. De uitkomsten en verbeteringen uit de evaluatie worden verwerkt in een actualisatie van het Algemeen Sociaal Plan.	Om dit bod nu en in de toekomst gestand te kunnen doen, gaan we met de Huurdersorganisaties in gesprek.	

## Duurzaamheid

Afspraak 2020	Bod 2021	Opmerking
<p>Portaal stuurt aan op een gemiddeld label B (Ei van 1,36 of lager) per 2020. De renovaties en de nieuwbouw dragen in belangrijke mate bij aan de stappen die Portaal zet op het gebied van duurzame woningen. Draagvlak onder huurders bij renovatie en sloop/nieuwbouw is van groot belang bij het behalen van de duurzaamheidsdoelstellingen</p>	<p>Portaalbreed halen we in 2021 het afgesproken gemiddelde label B (EnergieIndex van 1,4). Ons uiteindelijke doel is een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050 met betaalbare woonlasten voor huidige en toekomstige huurders. Vandaar dat Portaal ook wil overstappen op het meten van, en sturen op, de daadwerkelijke CO2- uitstoot en de reductie van de warmtevraag (kWh/m2).</p> <p><u>Ontwikkeling van de energie-index Portaal</u> Onze Energie-index is nu Portaalbreed 1,44 en we liggen op koers om eind 2021 op label B (EI &lt;1.4) uit te komen.</p> <p><u>Ontwikkeling van de energie-index in Gemeente Utrecht</u> We verwachten in 2021 op een Ei van 1,32 uit te komen.</p> <p><u>CO2 neutraal</u> Een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050 realiseert Portaal vanuit het perspectief van continuïteit, betaalbaarheid (ons uitgangspunt: gemiddelde maandelijkse lasten voor huurders niet meer dan nu) en klantwaarde.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Experimenten met duurzame warmte op Romulus en de Kwangodreef,</li> <li>2. Startmotor onderzoek met Eneco,</li> <li>3. de 0 op de meter woningen aan de Wierslaan,</li> </ol>	<p><b>1E</b>: Wat is het plan na 2021, kortom is er een doorkijk van het doel tot 2025 te geven? Volgt deze de lijn van de EI-ontwikkeling in het bod?</p>
<p>Portaal is een monitoringssystematiek aan het opzetten voor het monitoren van de CO2-uitstoot.</p>		<p><b>1E</b>: Wanneer is dit systeem gereed en wanneer worden doelen in dit kader gesteld?</p>
<p>In 2020 continueert Portaal haar Zonnepanelenprogramma. Bij aanvang zijn er 38 woningcomplexen aangedragen met in totaal 1.552 woningen. Op basis van bewonersdraagvlak zijn er medio 2019 162 woningen voorzien van zonnepanelen. De prognose is dat uiteindelijk 30% van de 1.552 woningen gaan deelnemen.</p>	<p>4. 2.000 zonnepanelen via Zonnig Portaal</p> <p>8. De komende jaren zijn er plannen voor het renoveren van 1.500 - 2.000 woningen. Dit is bijna een kwart van onze woningvoorraad. Daarnaast wordt bij planmatig onder stappen gezet op het gebied van duurzaamheid en loopt ons programma voor het aanbieden van zonnepanelen (Zonnig Portaal). Dit doen wij samen met onze bewoners waarbij wij hun belang centraal stellen. Naast techniek is het vooral een proces- en sociale opgave.</p>	<p><b>1E</b>: Hoeveel woningen betreffen die 2000 zonnepanelen? Worden in de periode 2020-2025 meer woningcomplexen/woningen aangedragen en hoeveel zonnepanelen komen er dan bij? En hoe verhoudt zich dat tot de doelstelling uit de woonvisie om 20% zon op daken te realiseren in 2025?</p> <p><b>1E</b>: In de stuurgroep van 3 juni 2020 is afgesproken dat de voortgang zonne-energie, wordt uitgedrukt in: het aantal woningen met zonnepanelen (of in het percentage woningen met zonnepanelen van het totale bezit). Portaal doet dat nog niet.</p> <p><b>1E</b>: Ik zou graag de corporaties ook via deze weg willen voorleggen, om gezamenlijk in te zetten op een doelstelling, dat is 20% zon op dak in 2025, of 20% van de woningen met zonnepanelen in 2025. Portaal doet dat nog niet.</p>



<p>Om te komen tot meer duurzame manieren van verwarmen en koken, stelt de Gemeente Utrecht een transitievisie warmte op. Dat gebeurt in overleg met partners als vastgoedeigenaren, bewoners, netbeheerders en medeoverheden. Deze visie, die eind 2021 klaar moet zijn, geeft een planning voor een wijk-voor-wijk aanpak en geeft voor de eerste wijken, het meest logische alternatief voor aardgas. Een belangrijke partner in dit proces zijn de woningcorporaties, aangezien zij in Utrecht samen ruim een derde van de woningen in bezit hebben. Eén van de eerste stappen is per buurt in kaart brengen welke investeringsplannen corporaties met hun bezit hebben.</p>	<p>5. het gasloos koken initiatief in Overvecht, 6. het gasloos maken van het Klopvaart complex, 7. en onderzoek naar een aardgasvrij Overvecht Noord in 2030.</p>	
<p>De duurzaamheidsaanpak van Portaal kenmerkt zich door te sturen op: het reduceren van de energievraag van de woning met een isolatieaanpak, door de CO2 voetafdruk te verkleinen door gebruik te maken van duurzame warmtebronnen en door huurders bewust te laten worden van hun energiegedrag. Concreet is Portaal in 2020 voornemens:</p> <p>a. De isolatie uitdaging wordt doorontwikkeld middels proefwoningen en het testen van de resultaten.</p> <p>b. Het gasloos koken in Overvecht wordt verder uitontwikkeld in Overvecht. Portaal voert in 2020 een pilot uit op de Kwangodreef. In dit project wordt een woningcomplex voorzien van duurzame warmte. Dit vormt een pilot project om te onderzoeken of middels (tijdelijke) gealloceerde warmte stapsgewijs middels het warmtenet tot een volledig CO2 neutrale aanpak in de bestaande voorraad kan komen.</p> <p>c. Portaal voert in 2020 een all-electric aanpak uit bij 72 woningen van Centraal Wonen Klopvaart. Dit vormt een pilot project met als doel te onderzoeken of we stapsgewijs tot een volledig CO2 neutrale all-electric aanpak kunnen komen binnen de bestaande voorraad.</p>	<p>Wijktransitieplannen De gemeente Utrecht zet in op aardgasvrije wijken. Uitgangspunt van Portaal is CO2 neutraal in 2050 vanuit bovengenoemde drie routes. Aardgasvrij is voor ons geen doel op zich, maar een middel om te komen tot een CO2neutrale voorraad. We zien daarbij warmtenetten potentieel als een goedkoper alternatief voor verduurzaming dan een nul-op-de-meterwoning.</p>	
<p>Portaal en de Huurdersraad hebben recent een onderzoek (pilot) laten uitvoeren naar de aansluitwaarden van een 10-hoogflat in Overvecht. Door isolatiewerkzaamheden wordt het opgestelde verwarmingsvermogen aanzienlijk verlaagd. Omdat het vastrecht gebaseerd is op het opgestelde warmtevermogen kan het vastrecht worden verlaagd, wat een besparing oplevert in de verwarmingskosten=servicekosten van de bewoners. Portaal gaat hierover in onderhandeling met Eneco. In 2020 zal Portaal samen met de huurdersraad onderzoeken in hoeverre ook andere woningen c.q. complexen in aanmerking komen voor een verlaging van het vastrechttarief. Hiervoor zal een plan van aanpak worden gemaakt. Portaal zet zich in voor het optimaliseren van de regelinstallaties ten behoeve van de c.v. installaties in complexen. Dit levert een besparing op in de warmtekosten. Voor de thema's klimaatadaptatie en natuur-inclusief bouwen onderzoekt Portaal en de gemeente de aanknopingspunten die recente projecten en experimenten bieden. Zo komen we tot concrete afspraken over oplossingen en tot een sterkere samenwerking op deze thema's. Voorbeelden van concrete oplossingen waar we afspraken over maken zijn: tuinen onttegelen, binnentuinen toegankelijk maken, aanleggen van wandelroutes voor buurten met weinig groen, opwaarderen van</p>		

<p>grasstroken naar gebieden met struiken en bomen, waterdoorlatende tegels, nestgelegenheid voor dieren in bebouwing, groene daken en gevels, groen bij mutatie en groen beheer bij bestaande tuinen.</p>		
<p>Voor het thema circulair bouwen versterken Portaal en de gemeente de huidige samenwerking, door het aantal voorbeeldprojecten en experimenten te intensiveren. Dit zien we als opmaat naar een versnelling in 2023.</p>		<p><b>1E</b>: Er wordt ingezet op het inventariseren van circulaire materialen in gebouwen en demontabel renoveren en bouwen. Mogelijke onderzoeksvragen zijn: Welke ontwerpwijzigingen zijn nodig om demontabel te kunnen renoveren? Welke materialen in bestaande woningvoorraden kunnen op relatief eenvoudige wijze hoogwaardig circulair gebruikt worden? Welke milieueffecten worden daarmee verbeterd?</p>
<p>De gemeente Utrecht faciliteert de corporaties waar dat kan en nodig is met kennis/expertise, vergunningen en beschikbare subsidies.</p>	<p>Aan onze huurders en gemeente samen vragen we een bijdrage in het ophalen van draagvlak voor wijkplannen die worden gemaakt. We zien het tripartite overleg als een waardevolle plek om wijkplannen af te stemmen. Als we daar tot een gezamenlijk standpunt komen verwachten we daarna wel dat gemeente de regie neemt om steun bij bewoners op te halen voor de plannen naar een aardgasvrije wijk. Portaal en de huurdersorganisatie zijn medeverantwoordelijk voor het draagvlak onder de huurders. We zien het niet als onze taak om draagvlak op te halen bij particuliere eigenaren in de wijk.</p> <p>Wat vragen we van de gemeente?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vastgestelde TransitieVisieWarmte, inclusief wijktransitieplannen (per wijk duidelijkheid wanneer van deze van het aardgas af gaat);</li> <li>• Ondersteuningsverklaring bij (rijks)subsidieaanvragen, zoals de Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen;</li> <li>• Gedegen participatietraject bij aardgasvrij maken van wijken, welke leidt tot draagvlak bij bewoners;</li> <li>• Actieve rol in de bewustwording van bewoners (inclusief huurders), bijvoorbeeld met een energiecampagne;</li> <li>• Daar waar regelgeving (bijv. welstandseisen) een belemmering vormt voor verduurzaming, deze wegnemen;</li> <li>• Bij een aansluiten op een warmtenet: zekerheid voor het temperatuurregime voor een looptijd van 30 jaar. En indien dit nog niet het geval is: zekerheid van overgang naar CO2-neutrale warmtebronnen;</li> <li>• Aanspreken van netbeheerders op een bijdrage van hun kant (bv. geen kosten doorberekenen bij gasafsluiting en of netverzwaring)</li> <li>• Regievoering mbt samenwerking.</li> <li>• Bij nieuwbouwprojecten wil Portaal zich inzetten om duurzame mobiliteit mogelijk te maken en te stimuleren bij bewoners. De huidige parkeernorm die de gemeente gehanteerd vinden wij te hoog. Dit leidt tot inefficiëntie van onze middelen die wij liever inzetten om de duurzaamheidsdoelstellingen te behalen.</li> <li>• We zien duurzame mobiliteit als maatwerk per buurt en wijk. Het moet aansluiten bij de wensen van huurders en de gemeente. We denken daarbij o.a. aan, gebruik van (elektrische) deelauto's en deelfietsen, aanleg van laadpalen.</li> </ul> <p>Wij vragen van de gemeente een visie op duurzame mobiliteit gecombineerd met een lagere passende parkeernorm voor de sociale huurwoningen.</p>	

<p>Er is periodiek overleg (minimaal 2 maal per jaar) over de vormgeving en voortgang van de samenwerking op de thema's klimaatadaptatief, natuurinclusief en circulair bouwen.</p>		
<p>Portaal zet in op de volgende initiatieven:</p> <p>a. Klimaatadaptatie en natuur-inclusief bouwen: Bij het nieuwbouwproject Leidsche Maan realiseren we een klimaatadaptatieve binnentuin en nemen we natuurinclusieve maatregelen.</p> <p>b. Circulair bouwen: In het project Oude Geinlaan worden 5 of 6 prototype circulaire keukens geplaatst. Deze keukens zijn ontwikkeld door de TU Delft en Bribus. Doelstelling is het testen van de circulaire keukens om zo praktijkervaring op te doen met het nieuwe keuken concept. In het Brennerbaan worden 200 woningen gerealiseerd. Portaal onderzoekt de mogelijkheden tot circulair slopen en -nieuwbouwen om zo de CO2-footprint te minimaliseren en materialen in de cyclus te behouden.</p>	<p>Circulair: we willen weten welke materialen we hebben gebruikt in woningen en we renoveren en bouwen nieuwe woningen zoveel mogelijk demontabel. Zodat we bij sloop of verbouwing materialen kunnen hergebruiken.</p> <p>Klimaatadaptatie: we willen meer groen en minder stenen. We gaan op meer plekken met bewoners aan de slag om tegels eruit te halen en groen te planten. We sluiten daarbij aan op initiatieven van huurders en de gemeente.</p>	<p><b>1E</b>: Er wordt ingezet op het inventariseren van circulaire materialen in gebouwen en demontabel renoveren en bouwen. Mogelijke onderzoeksvragen zijn: Welke ontwerpwijzigingen zijn nodig om demontabel te kunnen renoveren? Welke materialen in bestaande woningvoorraden kunnen op relatief eenvoudige wijze hoogwaardig circulair gebruikt worden? Welke milieueffecten worden daarmee verbeterd?</p> <p><b>1E</b>: Portaal: bij een concreet project: Nieuwbouw Leidsche Maan is afgesproken een klimaatadaptatieve binnentuin te realiseren. In vergelijking met de afspraken van vorig jaar staat er bij Mitros, Portaal en Bo-ex minder in, het zoeken naar concrete samenwerking is niet meer opgenomen en Portaal noemt geen concreet project meer.</p> <p>De diverse gesprekken met de woningbouwcorporaties bieden aanknopingspunten voor concrete (pilot)projecten op klimaatadaptatie. Gesprek aangaan met de individuele corporaties over hoe de gemeentelijke ambities en de plannen van de corporaties op elkaar kunnen aansluiten en hoe de gemeente hieraan kan bijdragen. Gezamenlijk gesprek aangaan hoe de overige corporaties met de onderling afgesproken voortrekkersrol van Portaal op klimaatadaptatie omgaan.</p> <p><b>1E</b>: Prioriteiten zijn: Groen tenzij: dit houdt in dat we in Utrecht straten, pleinen, binnenterreinen, daken en gevels groen inrichten, tenzij dat op een specifieke plek niet kan vanwege de vereiste functionaliteit De focus voor het groener maken van Utrecht ligt daarom op de buurten en wijken met relatief minder groen ('groenarme wijken'). De inzet voor meer groen in deze wijken gaat gelijk op met de het wegwerken van gezondheidsachter-standen bij inwoners en het klimaatbestendig maken van de openbare ruimte. Het gaat om groene ommetjes en waar mogelijk betrekken we scholen om sporten en spelen rond de school te bevorderen. Samen zorgt dit voor nieuwe aantrekkelijke looproutes en groene plekken in de buurt. Een procesvoorstel voor uitvoering van motie 2019/239 Motie 'Behoud het groen bij woningoverdracht' volgt nog.</p>
<p>Portaal zal in 2020 doorgaan met het aanbieden van energieboxen aan haar huurders. Zij zal dezelfde bijdrage leveren als in 2019.</p>	<p>Wij hechten veel waarde aan de inzet op bewonersgedrag en huurdersinitiatieven. We bieden al jaren het energieadvies aan en blijven dit doen zolang daar ook voldoende vraag naar is.</p>	<p><b>1E</b>: Hierover zie ik niets terug in het bod. Insteek is om het bereik van de energieboxen stap voor stap te vergroten. Kan Portaal daar concreet iets over zeggen? In welke mate wordt het bereik in 2020 vergroot t.o.v. 2019? En hoe de jaren erna?</p>
	<p>Vanwege de steeds hogere belastingdruk zullen we echter komende jaren nog niet de snelheid en de aantallen kunnen maken die nodig zijn voor een lineair pad naar 2050. Onze financiën beperken onze ambities. We zullen ook daarom meer inzetten op de meest kostenefficiënte maatregelen (goedkopere euro/kgCO2). Deze zijn bijvoorbeeld zonnepanelen, bewustwording en aansluiting op warmtenetten met een haalbare business case, terugbrengen van de warmtevraag. De opschaling naar meer woningen verduurzamen zal</p>	

	dan later plaatsvinden. Daarnaast zet Portaal zich actief in om beschikbare subsidies te benutten, zoals de SAH (Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen) en SDE+ (Stimulering Duurzame Energieproductie).	
	Onze organisatie: we willen ook door onze manier van werken en met onze huisvesting bijdragen aan duurzaamheid. Bijvoorbeeld door zonnepanelen op de daken van onze bedrijfsgebouwen te leggen, door onze mobiliteit te verduurzamen en bewust duurzaam te werken (onder andere met duurzame bedrijfskleding, afvalscheiding, zoveel mogelijk papierloos).	

**Kwaliteit**

<b>Afspraak 2020</b>	<b>Bod 2021</b>	<b>Opmerking</b>
Portaal houdt het aantal nultredenwoningen bij wanneer er sprake is van mutatie. Verder heeft Portaal het aandeel nul-treden woningen in haar huidige bezit inzichtelijk gemaakt.		
Nieuwbouwappartementen worden zoveel mogelijk als nul-tredenwoningen uitgevoerd en zijn daarmee bewoonbaar of gemakkelijk bewoonbaar te maken.		
Woningen die nieuw worden gebouwd zijn rolstoelbezoekbaar		

## Financiële afspraken en investeringsruimte

Afspraak 2020	Bod 2021	Opmerking
De Gemeente Utrecht en Portaal besluiten om bij de WSW-borging gebruik te maken van een gelimiteerde generieke bilaterale achtervangovereenkomst.		
	<p>Bij Portaal zetten we onze middelen maximaal in ten behoeve van onze Bij Portaal zetten we onze middelen maximaal in ten behoeve van onze volkshuisvestelijke prestaties. Door de opgelopen verhuurderheffing en vennootschapsbelasting (ATAD) zien we dat onze inkomsten en uitgaven niet langer in balans zijn. Hierdoor zijn wij niet langer in staat om de instandhouding van ons bezit te financieren uit onze huuropbrengsten. Of zoals het thuis werkt: ons huishoudboekje is uit balans. Bij ongewijzigd (overheids)beleid zal dit op termijn ten koste gaan van onze volkshuisvestelijke prestaties. Net zoals thuis willen wij geen geld lenen om exploitatietekorten aan te vullen; wij nemen geen hypotheek op de toekomst.</p>	
	<p>Lenen doen we wel om te investeren in nieuwbouw: daar staat een toename van de woningvoorraad en daarmee nieuwe huuropbrengsten tegenover. Zeker met de huidige lage rentestand draagt dit positief bij aan het in balans brengen van onze inkomsten en uitgaven.</p> <p>Bovenstaande grafiek laat zien hoe het tekort zich de komende jaren ontwikkeld. We hebben de komende jaren gemiddeld € 22 miljoen tekort in de exploitatie. Ook maakt de grafiek duidelijk dat de opgelopen verhuurderheffing en vennootschapsbelasting (ATAD) hier de voornaamste reden van zijn. Betaalden wij in 2013 nog slechts € 1 miljoen, in 2015 was dit € 30 miljoen en binnen twee jaar wordt dit meer dan € 70 miljoen. Alle mogelijke kostenbesparingen hebben we inmiddels ingezet, getuigende onze meerjarige A op bedrijfslasten in de Aedes benchmark. Om onze inkomsten en uitgaven weer in balans te krijgen is het daarom noodzakelijk om de huren te optimaliseren binnen de bandbreedte van betaalbaarheid. Dit vergt maatwerk, waarover we in gesprek zijn met onze huurdersorganisaties.</p>	
	<p>Wij rekenen op uw steun in onze lobby tegen de torenhoge belastingdruk voor corporaties. Alleen op die manier kunnen wij nu en in de toekomst betaalbare woningen garanderen.</p> <p>Ons bod omvat een enorme investeringsopgave van nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. Daarnaast zetten wij in op leefbaarheid en inclusiviteit én willen we onze woningvoorraad betaalbaar houden. Om dit bod nu en in de toekomst gestand te kunnen doen is er een balans nodig in de keuzes die gemaakt worden. Het stapelen van ambities zonder consequenties is niet mogelijk. We moeten</p>	

	<p>gezamenlijk keuzes maken die in de prestatieafspraken zullen worden uitgewerkt. Tot slot wijzen wij u in dit kader op het rapport: Effecten van de verhuurderheffing op het wonen d.d. 1 mei 2020 van Companen en Thésor dat op verzoek van VNG, de Woonbond en Aedes is opgesteld. In dit rapport leggen de onderzoekers o.a. uit (hoofdstuk 4) dat het door de overheid gehanteerde model om te financieren op basis van vermogen eindig is. Voor het behoud van langjarige investeringen in de volkshuisvesting moet een model op basis van kasstromen gehanteerd worden. Ook de AW onderschrijft dit in de Staat van de Corporatiesector 2019. Dit is precies wat het DBM van Portaal doet.</p>	
--	--	--