PORTAAL

Bod van Portaal 2021 - 2025 voor de gemeente Stichtse Vecht

We zitten in een bijzondere situatie. Het is nog niet duidelijk wat de effecten van de coronacrisis zijn op de realisatie van onze doelstellingen. We houden het scherp in de gaten. Daarnaast stellen we dit jaar een nieuw ondernemingsplan op; dit zal in het najaar van 2020 gereed zijn. Daarin beschrijven we onze ambitie en welke strategieën we gaan volgen om onze doelen te behalen. Het doen van een bod voor 2021 is ingewikkeld als de panelen nog aan het schuiven zijn, maar we hebben er vertrouwen in dat we met elkaar flexibel zijn om mee te bewegen met de actualiteit.

In dit document beschrijven wij ons bod voor 2021. Hierin is het activiteitenoverzicht van Portaal voor de gemeente Stichtse Vecht opgenomen. Dit biedt u een concreet overzicht van onze activiteiten in 2021 en 2022 en een overzicht van onze voornemens voor de jaren 2023-2025.

Gezamenlijk met u en met onze huurdersorganisatie willen we in gesprek gaan over ons Bod.
Bij onze Huurdersraad hebben wij op 18 mei 2020 schriftelijk input opgehaald met betrekking tot hun wensen wat betreft ons activiteitenoverzicht.

Inhoud van ons Bod

Met dit bod bieden wij u een overzicht van onze belangrijkste volkshuisvestelijke activiteiten in uw gemeente. We sluiten daarmee aan op de voorgeschreven onderwerpen uit de Woningwet.

1. **Liberalisatie en verkoop**
2. **Nieuwbouw en aankoop van woningen**
3. **Betaalbaarheid en beschikbaarheid van de doelgroep**
4. **Huisvesting specifieke doelgroepen**
5. **Kwaliteit en duurzaamheid van woningen**
6. **Leefbaarheid**
7. **Financiële onderbouwing**

Gemeenten en huurders verwachten veel van ons, maar dan mogen wij ook iets van hen verwachten. Wederkerigheid betekent dat gemeenten een bijdrage leveren in bijvoorbeeld locaties, grondprijs, subsidies, openbare ruimte, armoedebestrijding en zorg- en welzijnswerk. Van onze huurders mogen we verwachten dat we een huurprijs en een huurverhoging passend bij het inkomen en huishoudtype mogen vragen. En daarnaast dat zij ons helpen om 70% instemming te behalen bij renovaties. Deze wederkerigheid willen we terug zien in prestatieafspraken. Daarbij streven we naar onderling vertrouwen waarbij we afspraken verminderen en versimpelen.

Vertrekpunten

De Vertrekpunten voor het bod zijn:
- Ons kader: de uitdagingen van deze tijd in relatie tot onze portefeuillestrategie
- Uw kader: uw woonvisie

Ons kader: portefeuillestrategie Portaal
Portaal is een woningcorporatie die werkzaam is in de kernregio Utrecht e.o., Leiden, Amersfoort, Soest, Arnhem en Nijmegen en omliggende kleinere gemeenten. In totaal verhuren wij in 12 gemeenten sociale huurwoningen. We werken hier met en zonder ontheffing van 5 of 10 jaar. We geloven dat we in deze gemeenten onmisbaar zijn voor de volkshuisvesting. Samen met onze lokale stakeholders maken we heldere en realistische afspraken om de gezamenlijke ambitie uit te werken. We hebben de gemeente nodig om goede voorwaarden te scheppen, om invulling te geven aan programma's op het gebied van nieuwbouw, leefbaarheid, duurzaamheid.

Beschikbaarheid en inclusie
- Groei van het aantal sociale huurwoningen (DAEB);
- Inzet op groei middeldure huur van het aantal niet-DAEB woningen;
- Blijvende aandacht voor inclusie, gemengde wijken en complexen;
- Blijvende aandacht voor aandachtsgroepen.

Betaalbaarheid
- Behoud van ambities op het gebied van betaalbaarheid (naar minimaal 70% van onze woningen onder de aftoppingsgrenzen);
- Toevoegen van ambitie op de laagste huurklasse (tot € 500,-) en op de hoogste sociale huurklasse;
- De beweging maken van huur- naar woonlasten (huur- naar woonquote).

Kwaliteit en duurzaamheid
- Gedifferentieerde voorraad die past bij onze doelgroepen (kleinere woningen, levensloopbestendiger);
- Kwaliteit op niveau houden en blijven verbeteren;
- Doorzetten van duurzaamheidsambities, naar een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050:
    - o Inzet op gedrag, isolatie en installaties;
    - o Kostenefficiënte investeringen eerst;
    - o Vertaling naar Kg CO2 / m2, € / Kg CO2.

Uw kader: woonvisie 2019 gemeente Stichtse Vecht
De belangrijkste speerpunten uit de woonvisie in uw gemeente zijn:
1. Nieuwbouwopgave: sturen op 30% sociale huur en 20% middenhuur
2. Wonen met welzijn en zorg: actieprogramma Wonen en Zorg, toolkit voor MO in de wijken
3. Duurzaamheid: routekaart klimaatneutraal 2030
4. Ruimte voor Nieuwe woonconcepten

Liberalisatie en verkoop

1. Hoe staat Portaal erin?

Een grotere dynamiek (meer nieuwbouw en meer verkoop) geeft extra vernieuwing en verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad. Portaal wil een gedifferentieerde voorraad woningen, die past bij onze veranderende doelgroep. Bijsturen doen we via nieuwbouw, renovaties, aankoop en verkoop. We willen de kleinere en goedkopere woningen behouden. 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.

Koopvoorrang regionaal
In de regio Utrecht, waaronder Stichtse Vecht, werken we met koopvoorrang. Huurders krijgen de mogelijkheid om met voorrang een sociale huurwoningen te kopen. De positieve ervaringen hiervan willen we ook gaan inzetten in andere gemeenten.

Geliberaliseerde huurwoningen
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.

2. Wat bieden we aan

Voornemens van verkoop
Zoals op 5 december 2019 met u is besproken heeft Portaal in Stichtse Vecht een groeiambitie, waarbij we onze voorraad optimaliseren. De ontwikkeling van onze voorraad over de komende 10 jaar, laat deze stijging zien. Uiteraard is het daarbij wel belangrijk dat de geplande nieuwbouwproductie (en liefst nog meer) wordt behaald. We verkopen met name woningen die minder goed passen in onze portefeuille (aangebroken VVE's en grote, dure woningen die niet langer passend zijn voor onze doelgroep).

	2020	2021	2022 t/m 2025
Prognose te verkopen sociale huurwoningen	13	21	89
Prognose te verkopen geliberaliseerde huurwoningen	3	3	12

3. Wat vragen we van de Gemeente Stichtse Vecht

Ten eerste voldoende nieuwbouwlocaties, zodat we kunnen transformeren naar de 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. Daarnaast erkenning en goedkeuring van de gemeente, dat Portaal verkoop inzet ten gunste het financieren van nieuwbouw en als volkshuisvestelijk instrument ter bevordering van de leefbaarheid in wijken.

Nieuwbouw en aankoop van woningen

1. Hoe staat Portaal erin

De vraag naar sociale huurwoningen is onverminderd groot. De gemiddelde inschrijftijd en actieve zoektijd lopen op. Groei van het aantal sociale huurwoningen is dan ook een duidelijke wens vanuit al onze stakeholders, vanuit de woningbehoefte en vanuit onze eigen ambities.
Kortom, Portaal wil groeien en daar zetten we stevig op in. Ons accent ligt daarbij op 3-kamer woningen van circa 65 m2.
We nemen onze verantwoordelijkheid, maar blijven realistisch. Het ontwikkelen van nieuwbouwwoningen is een ingewikkeld, langdurig en kostbaar proces.
Daarnaast past Portaal innovatieve oplossingen toe, zoals het ontwikkelen van tijdelijke en flexibele woonproducten.
We willen groeien naar 52.000 sociale huurwoningen (Portaalbreed) in 2030. Per gemeente zullen de aantallen en het tempo van elkaar verschillen. Hoe meer we verkopen, hoe meer we nieuw kunnen bouwen. Het is een lokale uitdaging om met gemeenten tot een realistisch plan te komen.

2. Wat bieden we aan

Portaal bouwt nieuwe woningen om het bezit te transformeren naar woningen die beter aansluiten bij de wensen en behoeften van onze doelgroepen. Ook kopen wij om diezelfde reden soms bestaande woningen aan of transformeren wij panden tot woningen die eerst een andere bestemming kenden.

Voor gemeente Stichtse Vecht betekent dat:

	2020	2021	2022 t/m 2025
Nieuwbouw sociale huurwoningen	**0**	**0**	**26x Kuyperstaat (2022) 21 x Daalsehoek (2023) 75 x Woondeal (2025) Ca 50 x overig (Planetenbaan, Bisonspoor etc)**
Aankoop sociale huurwoningen	**6**	**3**	**12**
Aankoop/transformatie naar woningen	**0**	**0**	**0**

In uw woonvisie wordt het belang van het toevoegen van sociale woningbouw als belangrijk speerpunt genoemd. Wij hebben ook die ambitie, maar concrete projecten op korte termijn zijn er nog te weinig. Het enige concrete "harde project" is aan de Kuyperstraat. Het project Daalse Hoek is wat ons betreft nog een zacht project. Verder is Portaal met ontwikkelaars in gesprek over de sociale woningen aan de Planetenbaan, Bisonspoor en Sportpark Zuilen. Ontwikkelingen en kansen bespreken we gezamenlijk in de in 2019 opgerichte "ontwikkeltafel sociale woningbouw". Dit heeft tot nu toe nog niet in concrete nieuwe projecten geresulteerd.

3. Wat vragen we van de Gemeente Stichtse Vecht

Om in samenwerking de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te vergroten, doen wij een dringend beroep op de gemeente om zich in te spannen voor:

- Het leveren van locaties en te transformeren gebouwen;
- Groei van de sociale woningvoorraad conform de regionale woondeal U16, waarin de afspraak is opgenomen de sociale huurvoorraad jaarlijks te laten groeien;
- Het versnellen of accuraat en soepel toepassen van procedures;
- Het hanteren van sociale- en/of lagere grondprijzen;
- Het handhaven van afspraken over het aandeel sociale huurwoningen (30%) op locaties waarvan de gemeente geen eigenaar is;
- 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;
- Het meewerken aan innovatieve woonproducten om inclusieve buurten te realiseren;
- We willen graag gezamenlijk in gesprek over het verdelen van de 30% sociale huurwoningen tussen de corporaties in plaats van dat de gemeente een tender uitschrijft, waarbij we tegen elkaar moeten strijden en er allemaal maatschappelijke uren verloren gaan. Dit willen we bijvoorbeeld graag voorkomen bij de Zuilense Sportvelden;
- Portaal heeft een hoog ambitie- en innovatieniveau, maar we kunnen niet voldoen aan én betaalbare woningen én duurzamer bouwen dan het bouwbesluit én natuurinclusief én circulair/klimaatadaptief. Bij het stapelen van dergelijke hoge ambities verwachten we dan ook dat de gemeente meebetaalt.

3 Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

1. Hoe staat Portaal erin

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. 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.
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:

- 20% < 500,- euro;
- 35% tussen 500,- en 619,- euro;
- 15% tussen 619,- en 663,- euro;
- 24% tussen 663,- en 737,- euro;
- 6% > 737,- euro.

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.
We houden 70% van de woningen bereikbaar voor huurtoeslagontvangers. In onze wijken willen we verschillende inkomensgroepen huisvesten. 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.

2. Wat bieden we aan

Huurbeleid Portaal

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. 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.

Om dit bod nu en in de toekomst gestand te kunnen doen, gaan we met de Huurdersorganisaties in gesprek.

Het gesprek gaat over nieuw huurbeleid en de jaarlijkse huuraanpassing in 2021, op basis van bovenstaande uitgangspunten (zie beschreven bij 'Hoe staat Portaal erin?'). Waarbij we ook een balans zoeken tussen de nieuwe en zittende huurders én een tegemoetkoming aan de laagste inkomens. Waarschijnlijk zullen deze aanpassingen in meerdere stappen plaatsvinden. Zo mogelijk worden de uitkomsten hiervan opgenomen in de prestatieafspraken.

Betalingsproblematiek

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'.

Portaal heeft samen met de gemeente, Vecht en Omstreken, Kwadraad en Leef gewerkt aan een convenant vroegsignalering. Tot op heden is dit convenant niet vastgesteld. We werken wel samen in de aard van dit convenant.
Portaal heeft de wens om gezamenlijk invulling te geven aan het persoonlijk attenderen van huurders op gemeentelijke (minima)regelingen en voorzieningen.

Doorstroming

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 samenwerking met de gemeente is op 1 maart 2019 de pilot Wooncoach gestart in Maarssen. De Wooncoach senioren is een dienst die Portaal en de gemeente Stichtse Vecht aanbieden in Maarssen voor de duur van (voorlopig) twee jaar tot 1 maart 2021. De wooncoach biedt hulp en advies aan 55-plussers met een verhuiswens naar een beter passende woning.
Binnen de U16-regio geldt de voorrangsregeling "van groot naar beter" en werken we met de regeling "beperkte huursprong", waarbij – onder voorwaarden- geldt dat de kale huurprijs van de nieuwe woning max. € 50,- hoger is dan de huur van de grote woning die wordt achter gelaten.

Beschikbaarheid

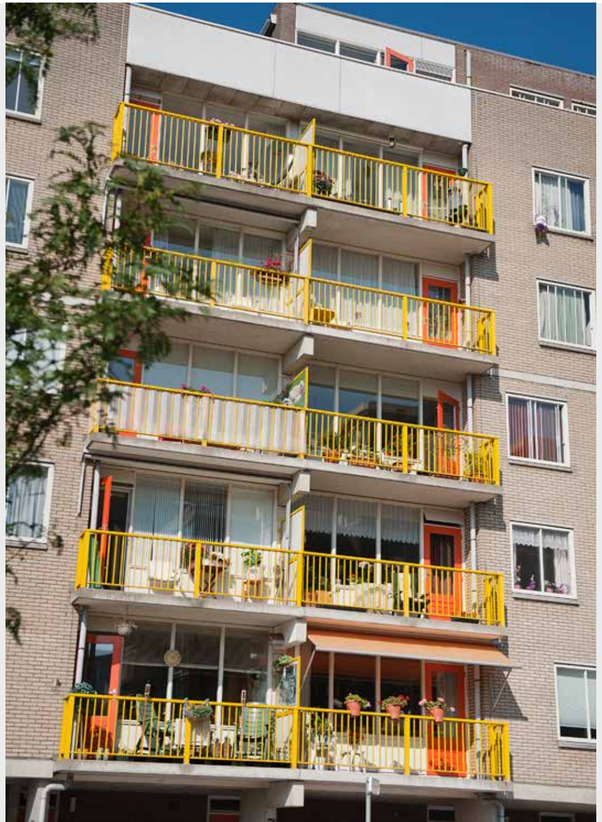
Het is belangrijk dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn. Portaal streeft voor de komende jaren naar het volgende aantal sociale huurwoningen. De veranderingen in die voorraad beschrijven we ook in onderstaande tabel.

Ontwikkeling aantal sociale huurwoningen	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Stand per 1 jan.	3723	3716	3698	3729	3711	3727
Stand per 31 dec.	3716	3698	3729	3711	3727	3783
Mutaties						
Nieuwbouw	0	0	45	21	36	75
Aankoop	6	3	3	3	3	3
Verkopen	-13	-21	-17	-27	-23	-22
Sloop	0	0	0	-15	0	0
Totaal	**-7**	**-18**	**+31**	**-18**	**+16**	**+56**

3. Wat vragen we van de Gemeente Stichtse Vecht

- 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. Dit moet terugkomen in de prestatieafspraken.

Bijvoorbeeld:
- Inzet op minima- en armoedebeleid;
- Ondersteuning in de lobby m.b.t. afschaffing verhuurderheffing;
- Voorlichting over diverse regelingen op gebied van armoedebestrijding;
- Vaststellen convenant Vroegsignalering en voortzetting van de samenwerking op Vroegsignalering.



4 Huisvesting specifieke doelgroepen

1. Hoe staat Portaal erin

De laatste jaren wordt de doelgroep die is aangewezen op een corporatiewoning steeds kwetsbaarder. Het onderzoeksrapport 'Veerkracht in het corporatiebezit' (in-Fact-Research en CircusVis, 2018 en 2020) geeft aan dat mede door instroom van kwetsbare bewoners de leefbaarheid in buurten met veel corporatiewoningen harder achteruit gaat dan verwacht. Portaalbreed is de afgelopen 2 jaar 1 op de 3 nieuwe huurders afkomstig uit een instelling (MO, GGZ, AZC). Ook de langer thuiswonende ouderen worden kwetsbaarder, denk aan de (licht) dementerende ouderen.

Portaal ziet het als haar kerntaak om specifieke doelgroepen te huisvesten. Maar het huisvesten van grote aantallen of concentratie van bijzondere doelgroepen, zonder gerichte aanpak, staat op gespannen voet met de wettelijke taak van borgen woongenot van huurders en bijdragen aan leefbaarheid. Gemengd Wonen in inclusieve buurten zien wij als een goede oplossing, waarin deze beide uitgangspunten elkaar versterken. Daar willen we dan ook actief op inzetten.

2. Wat bieden we aan

a. Actief werken aan Inclusieve buurten

Portaal streeft naar inclusieve, gemengde en leefbare buurten. Gemengd naar inkomen, naar balans in hulpbehoevende huurders en huurders die 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.

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 buren. Om hier goed handen en voeten aan te kunnen geven, zetten we in op meerdere sporen:

1) we intensiverende samenwerking met de sociale wijkteams en verschillende zorgpartijen.
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.
3) via onze wijkvisies sturen we waar nodig en waar mogelijk op goede balans in bewonerssamenstelling.

[1] https://dkvwg750av2j6.cloudfront.net/m/16e458814e279f4a/original/Rapport-Veerkracht-van-het-corporatiebezit-RIGO-30-januari-2020.pdf

b. Actief inzetten op Gemengd wonen
Portaal ziet Gemengd Wonen projecten als een goede oplossing voor het huisvesten van de groter wordende groep kwetsbare huurders en het leefbaar houden van wijken en buurten. 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. 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.

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.

c. Huisvesten van Vergunninghouders en uitstroom MOBW
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.

d. Wonen en zorg
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.

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.
In de gemeente Stichtse Vecht neemt Portaal deel aan het in 2020 opgerichte "Zorgplatform Stichtse Vecht".

3. Wat vragen we van de Stichtse Vecht
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.

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.
Waar we tegenaan lopen in Stichtse Vecht is dat overlastcasussen teveel alleen bij Portaal liggen. Concreet willen we afspraken maken over regievoering door de gemeente op dit punt, bijvoorbeeld door het aanstellen van een casemanager, gezamenlijk inkopen van casusbegeleiding bij U-centraal, instellen van meldpunt woonoverlast etc.

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 experimenteerruimte om onderbouwd te mogen afwijken van de huisvestingsverordening om op deze manier maatwerk mogelijk te maken.

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.

Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

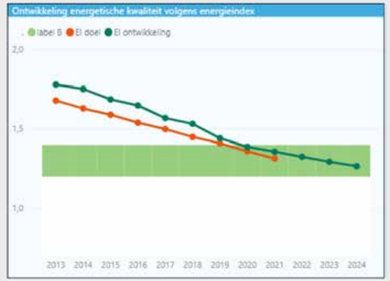
1. Hoe staat Portaal erin

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).

2. Wat bieden we aan

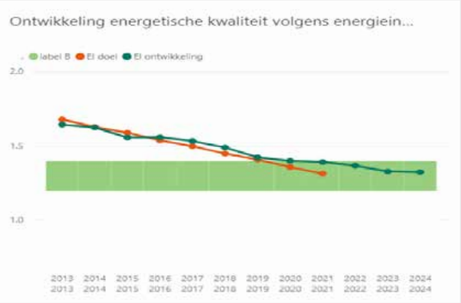
Ontwikkeling van de energie-index Portaal

Onze Energie-index is nu Portaalbreed 1,44 en we liggen op koers om eind 2021 op label B (EI <1.4) uit te komen.



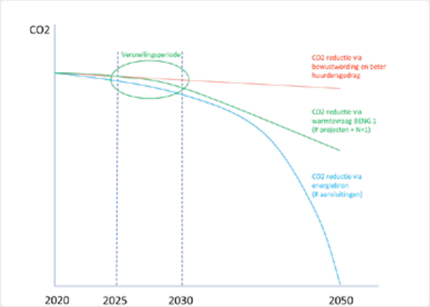
Ontwikkeling van de energie-index in Gemeente Stichtse Vecht

Onze Energie-index is nu in Stichtse Vecht 1,40 en we liggen op koers om eind 2021 op label B (EI <1.4) uit te komen.



CO2 neutraal

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.



We bereiken dit door:

1. **Reductie van de warmtevraag door de woningen goed te isoleren.** We kiezen voor optimale isolatie van onze woningen. Daar waar nodig, maken we woningen geschikt voor lage temperatuur verwarming. Bijvoorbeeld bij een lage temperatuur warmtenet. Indien er geen externe warmtebron aanwezig is, maken we woningen gereed voor nul-op-de-meter.
2. **Aansluiting op duurzame bronnen.** Door zonnepanelen op daken te leggen en waar mogelijk aan te sluiten op een duurzaam warmtenet. Ons uitgangspunt is om gebruik te maken van beschikbare warmtebronnen, mits de randvoorwaarden (betaalbaarheid, duurzaamheid en investering) goed zijn. Met Zonnig Portaal (aanbrengen van zonnepanelen) dragen we bij aan de CO2-reductie, besparen we netto euro's op de woonlasten van de huurder en krijgen wij de investering zonder verlies sluitend.
3. **Bewust bewonersgedrag.** Op basis van monitoring bij o.a. de nul-op-de-meter woningen hebben we geleerd, dat dit van grote invloed is op de daadwerkelijke CO2-reductie. Energiereductie door bewust gedrag is ook de meest kostenefficiënte energiereductie die we kunnen maken. Dit willen we samen met de gemeente inzetten. Wij betrekken onze huurders actief bij onze projecten, zodat voldoende draagvlak ontstaat.

Daarnaast voert Portaal een aantal innovaties uit. Met 'Jouw Thuis' kiezen huurders van eengezinswoningen zelf met welke maatregelen de woning duurzamer en comfortabeler wordt. De 'Isolatie Uitdaging' is een gezamenlijke marktuitvraag van de Utrechtse woningcorporaties naar innovatieve oplossingen voor snellere en betere gevelisolatie met minder overlast voor bewoners.

Voor uw gemeente betekent dit:

1. Ca. 200 woningen worden in de periode 2020-2025 gerenoveerd, waarbij onze focus ligt op het isoleren aangezien er geen warmtenet ligt en er vanuit de gemeente nog geen warmtestrategie is.
2. In Stichtse Vecht zijn in de afgelopen jaren in 270 eengezinswoningen zonnepanelen geplaatst (Zonnig Portaal). In 2020/2021 worden nog bij 48 woningen panelen aangebracht.
3. Bewonersgedrag en huurdersinitiatieven: Portaal participeert mee in het project "Energiebox", waardoor jaarlijks ca 100 huurders van Portaal adviezen krijgen op het gebied van energiebesparing.

Daarnaast heeft Portaal renovatie- en herontwikkelingsplannen voor onderstaande woningen in de Altlantische buurt.

- 3 portiekflats aan de Troelstrastraat (100% eigendom Portaal), Schaepmanstraat (vve, 21 van de 24 woningen in eigendom Portaal) en Kuyperstraat (vve, 20 van de 24 woningen in eigendom Portaal).
- 3 L-vormige complexen met elk 14 eenheden aan de Kemperstraat, Schimmelpenninckstraat en de Van Hogendorpstraat.

De ontwikkeling is gekoppeld aan het lopende visietraject met bewoners, Gemeente, Portaal en Bureau Overmorgen.

Wijktransitieplannen

De gemeente Stichtse Vecht zet in op klimaatneutraal in 2030 en werkt momenteel aan de warmtevisie die volgens de Routekaart in 2020 gereed zal zijn. 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.

Kostenefficiëntie

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). Verduurzamen in Stichtse Vecht is lastig zolang er geen warmtestrategie is. De alternatieven voor een warmtenet zijn voor onze grote aantallen te duur. Onze focus ligt op isoleren en daarmee beperken van de warmtevraag.
De opschaling naar meer woningen verduurzamen zal 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).

3. Wat vragen we van de Gemeente Stichtse Vecht

We staan niet alleen voor deze opgave. We moeten en willen dit samen met onze huurders en de stakeholders in onze wijken vorm geven.
Hoe Nederland de warmte- en energietransitie in beweging krijgt is grotendeels aan de overheid. Wij willen als grote organisatie onze maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen door onze bijdrage te leveren.
Om onze ambitie te halen zijn we onder meer afhankelijk van duurzame (warmte,- en stroom) leveranciers en van onze huurders. Zowel in het eigen gedrag van de bewoner, als het draagvlak voor het duurzaam renoveren van de woning.

We willen per wijk weten welke mogelijke duurzame warmtebron beschikbaar is. We verwachten dat de gemeente ons steunt in het verkrijgen van goede randvoorwaarden voor aansluiting op een warmtenet. Zowel in energielasten voor onze huurders, nu en de toekomst, de reductie van de CO2 footprint en een rendabele investering.

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.

Wat vragen we van de gemeente?

- Vastgestelde TransitieVisieWarmte, inclusief wijktransitieplannen (per wijk duidelijkheid wanneer van deze van het aardgas af gaat);
- Actieve bijdrage in afschaffing van verhuurderheffing en belastingdruk;
- Ondersteuningsverklaring bij (rijks)subsidieaanvragen, zoals de Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen;
- Gedegen participatietraject bij aardgasvrij maken van wijken, welke leidt tot draagvlak bij bewoners;
- Actieve rol in de bewustwording van bewoners (inclusief huurders)
- Daar waar regelgeving (bijv. welstandseisen) een belemmering vormt voor verduurzaming, deze wegnemen;
- 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;
- Aanspreken van netbeheerders op een bijdrage van hun kant (bv. geen kosten doorberekenen bij gasafsluiting en of netverzwaring)
- Regievoering m.b.t. samenwerking.
- 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.
- 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. Wij vragen van de gemeente een visie op duurzame mobiliteit gecombineerd met een lagere passende parkeernorm voor de sociale huurwoningen.
- Indien een warmtenet geen haalbaar alternatief is: zekerheid van overgang naar financieel haalbare en opschaalbare CO2-neutrale warmtebronnen;
- Duurzaamheid gaat verder dan alleen CO2 neutraliteit. Portaal wil ook meewerken aan circulariteit en klimaatadaptatie. Wij vragen echter van de gemeente het gesprek aan te gaan om op projectniveau met elkaar te bespreken of de combinatie van alle duurzaamheidsvoornemens die verder gaan dan het bouwbesluit ook haalbaar zijn in combinatie met de lage sociale huurprijzen. De vele eisen zorgen ervoor dat de nieuwbouwproductie onder druk staat.

We willen meer
Daarnaast hebben we andere belangrijke voornemens:

Circulair: we willen weten welke materialen we hebben gebruikt in woningen en we renoveren en bouwen nieuwe woningen zoveel mogelijk remontabel. Zodat we bij sloop of verbouwing materialen kunnen hergebruiken.

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.

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).

6 Leefbaarheid

1. Hoe staat Portaal erin

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.

2. Wat bieden we aan

In de Woningwet die 1 juli 2015 in werking is getreden, is het werkterrein van
In de Woningwet die 1 juli 2015 in werking is getreden, is het werkterrein van
de corporaties ingekaderd. Dit raakt onze inzet op leefbaarheid. In het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv), waarnaar de Woningwet verwijst, zijn de leefbaarheidsuitgaven ook financieel gemaximaliseerd op 131,37 euro gemiddeld) per DAEB woning. Dit bedrag is opgebouwd uit uitgaven m.b.t. groen, schoon, heel en veilig, het faciliteren van huurdersinitiatieven, leefbaarheidsprojecten en personeelskosten.

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. In Maarssenbroek zetten we extra in op leefbaarheid.

3. Wat vragen we van de Gemeente Stichtse Vecht

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:

- 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’
- Gemeente en corporatie ontwikkelen gezamenlijk preventieve aanpakken/ activiteiten in prioriteitsbuurten. Gezamenlijke visie en aanpak op leefbaarheid bij (renovatie- en nieuwbouw) complexen in prioriteitswijken.

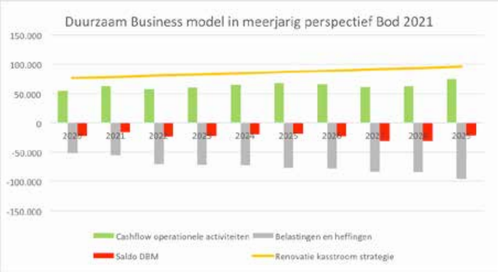
7 Financiën

1. Hoe staat Portaal erin

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.

2. Wat bieden we aan

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.



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.

3. Wat vragen we van de Gemeente Stichtse Vecht

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.

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 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.

PORTAAL