

Prestatieafspraken 2016 – 2019

Gemeente Utrecht, corporatie Portaal en huurdersorganisatie
Adviescommissie Prestatieafspraken Portaal Utrecht

Inhoud

1.	INLEIDING	3
2.	INVESTERINGSRUIMTE EN FINANCIËLE INSPANNING PORTAAL	4
3.	PRESTATIEAFSPRAKEN	5
4.	ONDERTEKENING	14
	BIJLAGE 1: PRODUCTIEPROGRAMMA PORTAAL	15
	BIJLAGE 2: FINANCIËLE DOORREKENING IN RELATIE TOT BOD GEMEENTE UTRECHT	16
	BIJLAGE 3 OVERZICHT VAN DE ONTWIKKELING VAN DE VOORRAAD EN VERKOOPPROGRAMMA	17
	BIJLAGE 4: GROOT ONDERHOUD 2016	18

1. Inleiding

Op uitnodiging van de gemeente Utrecht heeft woningcorporatie Portaal een bod gedaan op welke wijze zij invulling zal geven aan de belangrijkste thema's in de Utrechtse volkshuisvesting, zoals vastgelegd in geactualiseerde Woonvisie.

In deze overeenkomst zijn de nieuwe prestatieafspraken tussen gemeente, corporatie Portaal en de adviescommissie prestatieafspraken van Portaal Utrecht, vastgelegd voor de periode 2016 tot en met 2019. Overeengekomen is dat Portaal zich, binnen haar investeringsruimte, maximaal inspant om de volgende afspraken na te komen.

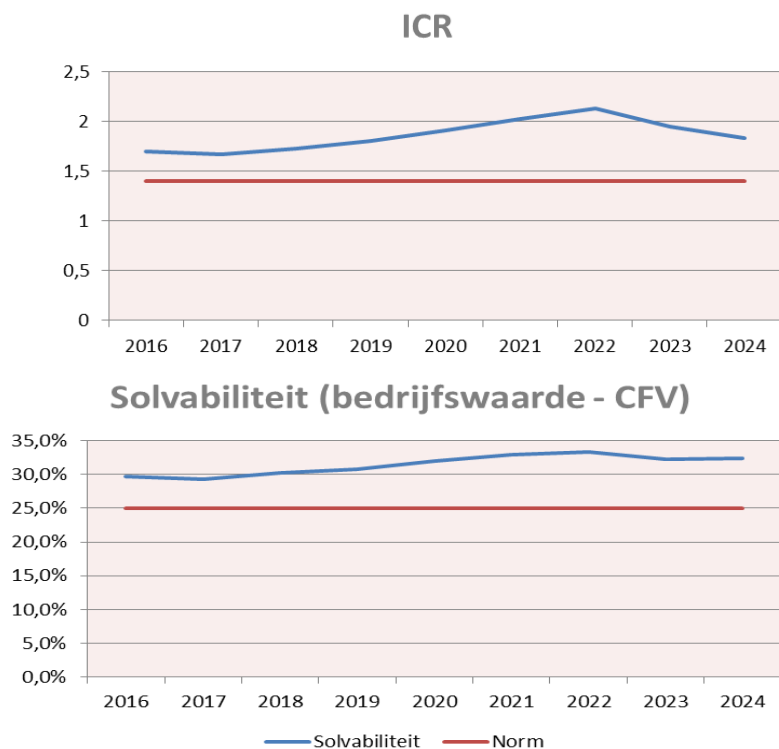
Portaal stelt de prestatieafspraken vast onder de huidige condities in wet en regelgeving en financiële verwachting zoals vastgelegd in de financiële meerjarenverkenning, verantwoord in de dpi en passend binnen de eigen normen en die van de toezichthouder (peildatum november 2015). Veranderingen in wet- en regelgeving, normenstelsel van toezichthouder of overige ontwikkelingen die effect hebben op de prestatieafspraken en de financiële haalbaarheid daarvan worden besproken met de gemeente en de huurdersvertegenwoordiging.

Met het voorgestelde productieprogramma (bijlage 1) zal de afspraak over de omvang van de sociale voorraad behaald worden. Voor een deel van het productieprogramma is nog geen duidelijkheid over het aantal woningen en de locaties (ongeplande productie). Hierbij is medewerking van de gemeente noodzakelijk. Hier wordt onder 5 nader op ingegaan.

De afspraak over label B in 2020 en de bijdrage aan nul-op-de-meter in 2030 zijn sterk afhankelijk van de realisatie van 1.000 nul op de meter woningen. Hier wordt onder 3 verder op ingegaan.

Binnen een jaarlijkse cyclus van afstemming met gemeente en huurdersvertegenwoordiging meten we de voortgang en toetst Portaal de financiële haalbaarheid.

2. Investeringsruimte en financiële inspanning Portaal



Uit de meest recente financiële prognose die door Portaal is aangeleverd (oktober 2015, inclusief invloed passendheidstoets) blijkt dat de financiële positie van de corporatie goed is. Er is nog enige ruimte tussen de financiële ratios (ICR- Interest Coverage Ratio en Solvabiliteit) van de corporatie en de normen die het WSW stelt. Deze ruimte is echter niet groot, zeker niet in de periode waarvoor de prestatieafspraken worden gemaakt (2016-2019). Het ligt daarom niet voor de hand om aan Portaal nog extra inspanningen te vragen.

De financiële positie en investeringsruimte van de corporatie zal worden gemonitord

aan de hand van de cijfers die Portaal aan het WSW aanlevert conform de wettelijke aanlevertermijnen en tegelijkertijd aanlevert aan de gemeente: dPi (de Prospectieve informatie) en dVi (de Verantwoordingsinformatie).

3. Prestatieafspraken

1. Betaalbaarheid: Gematigde huurprijsontwikkeling voor lage inkomens
De gemeente en Portaal zetten zich er gezamenlijk voor in dat huurprijzen voor de lage inkomens zich gematigd ontwikkelen en dat de totale woonlasten van huurders worden beperkt. Portaal zet hiervoor drie instrumenten in:
 - *Passend toewijzen van woningen voor de laagste inkomensgroepen (zie 2.3)*
 - *Gematigd streefhuurbeleid van sociale huurwoningen (zie 1.1)*
 - *Gematigde jaarlijkse huurverhogingen (zie 1.2)*
- 1.1 De matiging van huurprijzen van sociale huurwoningen.
Portaal conformeert zich aan het sociaal huurakkoord van Aedes en de Woonbond. Portaal hanteert een streefhuurpercentage van 80% van de maximale huurprijs. Het gaat hier om de maximale huurprijs van een woning op grond van het woningwaarderingstelsel (WWS). Passend toewijzen (zie 2.3) heeft effect op het percentage bij de toewijzing. Doordat voor de primaire doelgroep de huur bij nieuwe verhuringen wordt afgetopt tot de aftoppingsgrenzen kan dit er toe leiden dat het daadwerkelijke gerealiseerde streefhuurpercentage lager is dan 80%.
- 1.2 De matiging van de huurstijging voor de primaire doelgroep.
Portaal matigt de huurstijging voor de primaire doelgroep gedurende de looptijd van de afspraken tot (gemiddeld) inflatie. Over de wijze waarop vindt overleg met huurdersvertegenwoordigingen van Portaal plaats. Voor 2016 geldt – onder voorbehoud van goedkeuring door de huurdersvertegenwoordigingen van Portaal – een verdere beperking van de huurverhoging van 0% voor de inkomensgroepen tot € 38.000,=. Naar verwachting zal de besluitvorming hierover voor het einde van 2015 worden afgerond. Portaal informeert de gemeente vooraf over het toepassen van gedifferentieerde huurverhogingen.
- 1.3 Het faciliteren van bewonersinitiatieven op het gebied van zelfbeheer.
Portaal ondersteunt actief alternatieve vormen van beheer van wooncomplexen op het vlak van het zelfbeheer van groen, zelfbeheer van portieken en het zelfbeheer van schoonmaak. Concreet gaat het op dit moment om Groene dak, Voordorp en Kersentuin, Leidsche Rijn. Hiervoor worden concrete pilots voorbereid.
- 1.4 Alternatieve financieringsvormen:
Portaal staat open voor alternatieve financieringsvormen met name in gemengde nieuwbouwprojecten (combinatie sociale huur, koop en vrije sector) zodat waar mogelijk het aanbod van betaalbare sociale huurwoningen kan worden vergroot. Aangezien corporaties niet of zeer beperkt mogen investeren in middeldure huur of koop verwachten wij hierbij een actieve rol van de gemeente richting marktpartijen om dergelijke combinaties mogelijk te maken.
- 1.5 Het toepassen van de huursombenadering / gedifferentieerde huurverhogingen.
Zie 1.1 en 1.2

2. Beschikbaarheid: Minimale omvang sociale huurwoningvoorraad

Gemeente en Portaal willen dat er voldoende sociale huurwoningen zijn in de stad om aan de vraag te voldoen, zowel wat betreft de voorraad als het aanbod.

2.1 Omvang sociale huurwoningvoorraad:

Portaal wil een bijdrage leveren aan het oplossen van het oplopend woningtekort van 4.000 woningen in 2020. Portaal streeft er om die reden naar dat de huidige voorraad sociale huurwoningen in stand te houden (12.000 woningen onder de huurtoeslaggrens conform de Wet op de Huurtoeslag), maar bij voorkeur te laten groeien naar 12.200 in 2020. Hierbij neemt Portaal haar verantwoordelijkheid voor het leveren van een evenredig aandeel in de gewenste uitbreiding van het woningaanbod naar 2020. Concreet betekent dit een productieprogramma dat uitgaat van nieuwbouw van ongeveer 600 (minimaal 548 zie onderstaande tabel) sociale huurwoningen in de periode 2016-2020.

Een deel van dit nieuwbouwprogramma (+/- 50%) zal gerealiseerd worden in Leidsche Rijn. De resterende +/- 50% zullen moeten worden gerealiseerd in de 'bestaande stad'. Om dit mogelijk te maken is een actieve rol van de gemeente noodzakelijk.

In bijlage 1 en onder 5.1. wordt hierop nader ingegaan.

Tabel 1: Prognose aantal zelfstandige sociale huurwoningen in Utrecht
Portaal.

Datum oplevering	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	Totaal
Stand Voorraad	12.000	11.955	11.657	11.577	12.000	
Nieuwbouw	45			503		548
Sloop		-218				-218
Verkoop	-70	-70	-70	-70		-280
Liberalisatie	-20	-10	-10	-10		-50
Saldo	-45	-298	-80	423		0

De nieuwbouw is gebaseerd op datum van oplevering. Dit wijkt af van het productieprogramma (zie 5.1). De tabellen zijn daarom niet vergelijkbaar.

2.2 Omvang kernvoorraad zelfstandige sociale huurwoningen:

Portaal levert een bijdrage aan de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen. De huidige kernvoorraad sociale huurwoningen blijft per saldo minimaal in stand. Op 1-1-2016 is de totale kernvoorraad sociale huurwoningen in eigendom van Portaal 10.450 woningen (kale huur). Bij voorkeur streeft Portaal naar een toename van de kernvoorraad. Indien het genoemde nieuwbouwprogramma wordt gerealiseerd bedraagt de kernvoorraad per 1-1-2020 10.750 woningen.

De kernvoorraad van Portaal op 1-1-2020 is niet lager dan 10.500, waarvan 9.000 onder de eerste aftoppingsgrens.

2.3 Percentage aanbod van zelfstandige sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen:

De huurtoeslagdoelgroep moet voldoende kans hebben op een sociale huurwoning, omdat zij hier wat betreft inkomen op is aangewezen. Daarom spreken gemeente en Portaal een minimaal aanbod aan sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrens of als aandeel van het totale jaarlijkse aanbod aan sociale huurwoningen:

- 70 % aangeboden woningen met huur onder aftoppingsgrens van totale aanbod sociale huurwoningen in 2016;
- 58 % aangeboden woningen onder 1^e aftoppingsgrens van totale aanbod kernvoorraadwoningen in 2016.

Portaal kiest in de vorm van een experiment voor een twee-huren-beleid. Dit betekent dat alle woningen met twee huurprijzen worden aangeboden. De prijs van de woning hangt af van de vraag of er sprake is van recht op huurtoeslag. Portaal topt de woning in dat geval af onder de eerste of tweede aftoppingsgrens, afhankelijk van het huishoudenstype. Wanneer er geen sprake is van recht op huurtoeslag dan is de huurprijs gelijk aan de streefhuur (van 80%). Reden om te kiezen voor deze methode is dat ook niet huurtoeslaggerechtigden met een inkomen net boven de grens op deze manier toegang hebben tot een betaalbare woning en dat Portaal een zekere mate van keuzevrijheid voor alle woningzoekenden in stand blijven houden. Het totale woningaanbod is beschikbaar voor zowel huurtoeslaggerechtigden als niet huur toeslaggerechtigden.

Portaal monitort de toewijzingen die op basis van het twee-huren-beleid worden gedaan. Op het moment dat het aantal verhuringen zakt onder de afgesproken percentages stuurt Portaal hierop bij. De verwachting is dat het 'tweehuren-beleid' van Portaal ertoe zal leiden dat de afgesproken percentages minimaal gehaald worden, maar naar alle waarschijnlijkheid worden overtroffen.

2.4 Frictie op de woningmarkt:

Het woningaanbod moet naar woningtype passen bij de vraag. Gemeente en corporaties gaan gezamenlijk de verhouding tussen vraag en aanbod op het niveau van verschillende woningtypes in kaart brengen en hier de woonruimteverdeling en het woningbouwprogramma op aanpassen.

3. Duurzame woningen

De ambitie van de gemeente is een klimaatneutraal Utrecht in 2030. Utrecht stelt als tussendoel om in 2020 30% energie te besparen (ten opzichte van 2010). In het SER-Energieakkoord is afgesproken dat corporatiewoningen gemiddeld label B hebben. Dit betreft de oude energielabeling van voor mei 2015. Als onderdeel van deze energieprestatie streeft het college ernaar dat in 2020 op 10% van de daken zonnepanelen liggen. Einddoel in 2030 is alle woningen nul-op-de-meter.

Portaal wil haar bijdrage aan deze ambities leveren.

3.1 Energieprestatie van het woningbezit

Het Utrechtse woningbezit van Portaal heeft op 1-1-2020 gemiddeld een Energie-index van 1,21-1,40 (peildatum 01-01-2016). Portaal legt prioriteit bij het terugdringen van het aantal woningen met een label lager dan E,F,G met uitzondering van die gevallen waarbij er plannen zijn voor sloop van de woningen of een onderzoek naar de toekomstige exploitatie. In 2016 dient Portaal een voorstel hieromtrent in dat past binnen de bestedingsdoelen van de gemeentelijke Reserve Stedelijke Herontwikkeling.

3.2 Opwekken van duurzame energie, met name zonne-energie.

Portaal stimuleert het gebruik van zonne-energie.

In het nul-op-de-meter programma (zie 3.3) zijn zonnepanelen een onderdeel van de aanpak. In 2016 doet Portaal een concreet voorstel voor de aanpak om het gebruik van zonne-energie te stimuleren in het bezit dat niet in aanmerking komt voor de nul-op-de-meter aanpak.

Om deze aanpak zo succesvol mogelijk te laten worden zegt de gemeente haar medewerking toe bij het wegnemen van eventuele belemmeringen.

3.3 Bijdrage aan het einddoel om in 2030 alle woningen nul-op-de-meter te hebben.

Portaal levert hieraan haar bijdrage door voor 1-1-2020 1.000 nul-op-de-meter- renovatie woningen te realiseren. Hiervoor zijn 850 woningen al aangewezen en moeten voor 150 woningen nog keuzes worden gemaakt.

Portaal differentieert in de aanpak naar woningtype en bouwperiode: bij eengezinswoningen wordt er standaard ingezet op nul-op-de-meter (energieneutraal). Bij gestapelde bouw is dit het streven, maar is daadwerkelijke realisatie afhankelijk van de concrete technische en financiële mogelijkheden. Bij renovatie wordt de nul-op-de-meter aanpak ingezet in de voorraad gebouwd tussen 1950 en 1980. Hiermee geeft Portaal invulling aan motie 47/2015 "Energineutraal bouwen".

3.4 Bijdrage van energiebesparende maatregelen aan de het verlagen van de woonlasten.
Bij Portaal is de gemiddelde huurverhoging in geen geval hoger dan de gemiddelde verlaging van de energiekosten.

3.6 Stadsverwarming

Portaal werkt mee aan het stadsbrede onderzoek naar het functioneren van de stadsverwarming. Portaal gaat actief op zoek naar optimalisatie van de installaties in het beheer. In de nul-op-de-meter aanpak wordt onderzocht hoe stadsverwarming zo optimaal mogelijk in te passen is.

4. Woningen van voldoende kwaliteit

Gemeenten en Portaal willen een goed onderhouden woningvoorraad met een goede kwaliteit.

4.1 Frequentie van het groot onderhoud:

Portaal voert gemiddeld 1 keer in de 25 jaar in bij alle woningen die in haar bezit zijn groot onderhoud uit. Het onderhoud is gebaseerd op een jaarlijkse conditiemeting waarbij de bouwdelen worden gecontroleerd of deze voldoen aan de eisen. Het (geplande) onderhoud is gebaseerd op de meting. Voor de verschillende bouwdelen geldt een cyclisch proces waarbij niet de cyclus, maar juist de staat van onderhoud het uitgangspunt is voor het moment van aanpak. Van een grootschalige onderhoudsaanpak is alleen sprake als diverse bouwdelen gelijktijdig worden onderhouden. Veelal is dan sprake van vervanging. Gecombineerd met verbeteringen spreken we van renovatie of groot onderhoud met verbeteringen.

In bijgevoegd productieprogramma (bijlage 1) staan alle geplande renovaties voor de gehele periode van de afspraken. In bijlage 4 is het groot onderhoud voor 2016 opgenomen. Jaarlijks wordt een overzicht verstrekt van gepland groot onderhoud in het volgende jaar. Renovatie of groot onderhoud met verbeteringen is afhankelijk van voldoende draagvlak onder huurders.

4.2 Kwaliteitsniveau bij groot onderhoud.

Portaal voert bij onderhoud het kwaliteitsbeleid uit wat betekent dat naast regulier onderhoud dubbel glas wordt geplaatst, cv (indien niet aanwezig) en inbraakwerend hang- en sluitwerk. Bij mutatie wordt, indien niet aanwezig, inbraakwerend hang- en sluitwerk geplaatst op niveau van PKVW. Bij renovatie is het streven minimaal label B en toepassing van het kwaliteitsbeleid. Standaard wordt Bouwbesluit 2012 bestaande bouw uitgevoerd bij renovaties.

Jaarlijks rapporteert Portaal de voortgang in de aanpak van het kwaliteitsbeleid. Portaal streeft ernaar om in 2020 90% van haar bezit op dit kwaliteitsniveau te hebben gebracht. 10% betreft een basiskwaliteit, waarbij voornemens zijn tot sloop of renovatie.

4.3 Kwaliteitsniveau bij verkoop.

Portaal biedt de nieuwe eigenaar de mogelijkheid om bij het uitvoeren van groot onderhoud aan het complex mee te liften. Bij collectieve verkoop van complexen verleent de gemeente alleen medewerking indien de verplichting tot renovatie naar label B kan worden overdragen aan de nieuwe eigenaar.

4.4 Kwaliteitsniveau bij sloop/nieuwbouw:

Nieuwbouw en renovatie wordt op niveau van bouwbesluit 2012 opgeleverd.

4.5 Tegengaan huisjesmelkerij bij verkoop van woningen of complexen en bij verhuur van complexen.

Portaal doet bij complexmatige of individuele verkoop aan bv's/beleggers een check bij de gemeente op de betrouwbaarheid en track-record. Het oordeel van de gemeente weegt zwaar in de afweging.

4.6 Opzetten gezamenlijk bouwstromen met de andere corporaties.

Portaal werkt samen met andere corporaties aan innovatieve bouwconcepten om de bouwkosten te verlagen. Zie ook afspraak 5.3.

Portaal werkt binnen het kader van de stroomversnelling (nul-op-de-meter) samen met andere corporaties en leveranciers aan innovatieve bouwconcepten.

4.7 Afstemming planning van onderhoud met andere corporaties.

Portaal komt in 2016 tot een concreet voorstel met Bo-Ex en Mitros over complexonderhoud en wil voortborduren op de samenwerking op groenonderhoud.

4.8 Veiligheid van woninginstallaties.

Portaal voert bij mutatie een APK uit voor de woninginstallaties. Dit betekent dat gas en elektra leidingen en installaties worden nagekeken volgens de NTA 8025.

5. Nieuwbouw

Met de nieuwbouwproductie willen Portaal en de gemeente een zo groot mogelijke bijdrage leveren aan het kwantitatieve en kwalitatieve tekort aan woningen.

5.1 Productieprogramma

In bijlage 1 is het voorgenomen en met de gemeente afgestemde productieprogramma van Portaal opgenomen voor de periode 2016 tot en met 2019. Daarbij is uitgegaan van start bouw, dus als de bouw van een project start in de periode 2016 tot en met 2019, is het project opgenomen.

Het overzicht is per wijk opgebouwd. Per project is aangegeven voor welke aanpak is gekozen:

- *Uitbreidingsnieuwbouw: Dit betreft nieuwbouw die niet voorafgegaan is door sloop van bestaande bebouwing. In veel gevallen gaat het hier om nieuwbouw in Leidsche Rijn of Vleuten De Meern, maar ook op overige locaties in de stad kan uitbreidingsnieuwbouw aan de orde zijn.*
- *Vervangende nieuwbouw: Dit betreft nieuwbouw die volgt op (of gekoppeld is aan) sloop van de bestaande bebouwing.*
- *Renovatie in onbewoonde staat. Dit betreft een renovatie waarbij bewoners gedurende meerdere maanden de woning moeten verlaten. Bewoners krijgen een urgentie of een wisselwoning. Zie voor een verdere definitie het Algemeen Sociaal Plan zoals dat in de loop van 2016 als bijlage zal worden opgenomen bij de Prestatieafspraken 2016-2019.*

- *Renovatie in bewoonde staat met tijdelijke uitplaatsing. Dit betreft een renovatie waarbij bewoners in hun huis kunnen blijven wonen, maar tijdelijk een logeeraadres aangeboden krijgen. Zie voor een verdere definitie het Algemeen Sociaal Plan zoals dat in de loop van 2016 als bijlage zal worden opgenomen bij de Prestatieafspraken 2016-2019.*
- *Groot onderhoud met woningverbetering. Tijdens deze ingreep kunnen bewoners in hun woning blijven. Logeerwoningen worden alleen op medische of sociale gronden aangeboden. Zie voor een verdere definitie het Algemeen Sociaal Plan zoals dat in de loop van 2016 als bijlage zal worden opgenomen bij de Prestatieafspraken 2016-2019.*

Voor alle projecten wordt achtereenvolgens aangegeven hoeveel woningen er gerealiseerd worden, hoeveel woningen er gesloopt worden, welk type woning gerealiseerd wordt en wat de planning is van de verschillende mijlpalen, waaronder start bouw.

De gegevens over wat er wanneer gerealiseerd wordt, zijn indicatief en worden per project verder uitgewerkt en vastgesteld.

Tabel 2: Samenvatting productieprogramma

In het voorgenomen productieprogramma van Portaal 2016-2019 is het volgende opgenomen (uitgaande van start bouw):

<i>Aanpak</i>	<i>Aantal woningen</i>
<i>Uitbreidingsnieuwbouw</i>	347
<i>Vervangende nieuwbouw</i>	196
<i>Totaal</i>	543
<i>– Waarvan nieuwbouw sociale huur</i>	201
<i>– Waarvan nieuwbouw vrije sector huur</i>	0
<i>– Waarvan nieuwbouw koop</i>	96
<i>– Waarvan nieuwbouw studentenwoningen</i>	0
<i>– Waarvan nieuwbouw nog nader in te delen</i>	246
<i>Renovatie in onbewoonde staat</i>	0
<i>Renovatie in bewoonde staat</i>	1849
<i>Groot onderhoud met woningverbetering</i>	0

Actualisatie productieprogramma's

Jaarlijks zullen gemeente en Portaal het investeringsprogramma bespreken en zo nodig actualiseren.

Daarvoor sluiten we aan bij de wettelijke cyclus:

- *Voor 1 juli: Portaal levert jaarrekening, jaarverslag, volkshuisvestingsverslag aan gemeente en huurdersorganisatie. De gemeente ontvangt hierbij ook de volledige dvi-gegevens.*
- *Voor 1 juli: Portaal levert een overzicht van de voorgenomen werkzaamheden (voor de komende 5 jaren) aan gemeente en huurdersorganisatie.*
- *Voor 15 december: De werkzaamheden zijn vastgelegd in prestatieafspraken voor de komende 4 jaren. Portaal moet uiterlijk op deze datum de dpi-informatie aan het WSW aanleveren. De gemeente ontvangt deze gegevens gelijktijdig.*

Het nieuwe productieprogramma wordt vastgesteld in het bilateraal directie-overleg tussen Portaal en gemeente.

Bij deze actualisatie zal ook telkens gekeken worden naar mogelijkheden om uitbreidingsnieuwbouw te realiseren. Voor de verschillende gemeentelijke grondexploitaties (waaronder de grondexploitatie Leidsche Rijn, maar ook de overige gemeentelijke grondexploitaties) gebeurt dat binnen de door de Raad vastgestelde kaders van de grondexploitatie. Voor de verdeling van het programma sociale woningbouw binnen de grondexploitaties doet de STUW een voorstel. Dit voorstel wordt door de gemeente beoordeeld onder meer op grond van kwaliteit, betaalbaarheid, duurzaamheid en investeringsruimte. Mocht STUW niet tot een voorstel kunnen komen, dan zal de gemeente per op te starten project een keuze maken voor een corporatie voor de realisatie van sociale woningbouw.

Voor Leidsche Rijn geldt dat in het huidige productieprogramma nieuwbouw van +/- 350 woningen is geprognoseerd. Portaal heeft aangegeven ook op locaties buiten Leidsche Rijn nieuwe sociale huurwoningen te willen realiseren. Concreet gaat het om ongeveer 270 nieuwe sociale huurwoningen die Portaal op de volgende locaties wil realiseren:

- *2e Daalsebuurt 60 woningen*
- *Merwedekanaalzone aantal woningen nog niet bekend*
- *Overige locaties 'bestaande stad'*

De realisatie van deze sociale huurwoningen is afhankelijk van medewerking van de betreffende eigenaar en heeft ook een relatie met de rol die de gemeente daarbij wil spelen. De rol van de gemeente wordt hierna verder toegelicht.

Inzet Grexwet

De corporaties hebben het verzoek aan de gemeente gedaan om op basis van de grexwet ook buiten de gemeentelijke grondexploitaties een sociaal contingent af te dwingen bij grondexploitaties van derden. Gemeente gaat dit nader bekijken en komen daar nog bij de corporaties op terug.

Overigens zal de gemeente aan de hand van de casus Merwedekanaalzone 5, onderzoeken of het wenselijk en haalbaar is om specifiek per locatie afspraken te maken over de realisatie van sociale huurwoningen met betreffende ontwikkelaar/eigenaar via een anterieure overeenkomst (mogelijkheid op basis van de Wro). De resultaten van dit onderzoek zullen leiden tot een bestuurlijk besluit of het wenselijk en haalbaar is om dit planologisch instrumentarium in te zetten.

Makelrol

Daarnaast zal de gemeente een makelrol vervullen als het gaat om de realisatie van sociale huurwoningen bij ontwikkelingen van derden. De gemeente kan initiatiefnemers koppelen aan corporaties als zij kansen ziet voor de realisatie van sociale huurwoningen. Dit resultaat kan worden meegenomen bij de actualisaties.

5.2 Vraaggericht ontwikkelen.

Portaal houdt bij de nieuwbouw van woningen zo veel mogelijk rekening met de woonwensen van potentiële huurders. In de komende periode wordt dit concreet ingevuld bij het project Oude Geinlaan. Dit is een voorbeeldproject voor andere nieuwbouwprojecten.

5.3 Verlaging van de bouwkosten.

Portaal zet in op innovatieve bouwconcepten om de bouwkosten te verlagen. Hierbij werkt Portaal samen met Bo-Ex en Mitros.

5.4 Realisering van flexibele concepten bij nieuwbouw.

Prioriteit ligt bij de verlaging van de bouwkosten. Portaal staat open voor de toepassing van flexibele concepten.

5.5 Het bouwen van eengezinswoningen in de sociale huursector in Leidsche Rijn op de daartoe door de gemeente gereserveerde locaties.

Portaal richt zich in Leidsche Rijn voornamelijk op de bouw van appartementen.

6. Wonen en zorg verbonden

Gemeente en Portaal werken samen binnen het programma "Wonen en Zorg verbonden", waarin richtingen en maatregelen zijn opgenomen om vraag en aanbod van de levensloopgeschikte woningvoorraad en woonomgeving meer in evenwicht te brengen.

6.1 Meewerken aan het tot stand brengen van evenwicht tussen vraag en aanbod op wijkniveau van zorggeschikte woningen en een evenwichtige spreiding daarvan over de stad, waarbij we onderscheid maken tussen nultrede-, rollator- en rolstoelwoningen, zelfstandig verzorgd wonen en gelabelde ouderencomplexen, waarbij de betaalbaarheid per categorie, ten opzichte van de wijkvraag moet worden meegewogen.

Portaal werkt mee aan het geformuleerde doel van evenwicht tussen vraag en aanbod op wijkniveau en onderschrijft de categorieën nultrede-, rollator- en rolstoel en zelfstandig verzorgd wonen.

6.2 Toegankelijkheid bij nieuwbouw en renovatie, van zowel de woning als de woonomgeving.

Portaal neemt toegankelijkheid van zowel woning als woonomgeving altijd in de uitvoering van bouw- en renovatieprojecten mee conform Bouwbesluit. Alleen indien er sprake is van nieuwbouw voor een specifieke doelgroep kunnen nadere eisen worden gesteld aan de toe- en doorgankelijkheid.

7. Redelijke spreiding, geen grote concentraties

Gemeente en Portaal streven ernaar om de spreiding van sociale huurwoningen over de stad minimaal te handhaven en waar het kan te vergroten.

7.1 Compensatie verkoop/liberalisatie in subwijken.

Portaal wil door middel van verkoop en renovatie in wijken met grote concentraties sociale huurwoningen de segregatie tegengaan. Het verlies aan sociale huurwoningen op deze plekken wordt door Portaal gecompenseerd in wijken waar minder sociale huur is door nieuwbouw in Leidsche Rijn.

8. Zeggenschap

Portaal werkt actief aan de oprichting van een huurdersvertegenwoordiging voor de regio Utrecht. Naar verwachting zal dit in 2016 gestalte krijgen. Vooruitlopend op de oprichting van een formele huurdersbelangenvertegenwoordiging overlegt Portaal Utrecht al actief met haar huurders over een aantal beleidsterreinen. Voor het opstellen van de prestatieafspraken is samengewerkt met een Tijdelijke Adviescommissie Prestatieafspraken. Bij het overleg tussen Portaal en haar huurders over de huurverandering 2016 is ook een afvaardiging van de huurders van Portaal Utrecht aanwezig geweest. Daarnaast hecht Portaal Utrecht eraan om – naast het formele overleg- ook informeel met haar huurders in contact te staan. Dit gebeurt o.a. door het organiseren van een aantal bijeenkomsten met bewonerscommissies en worden

bewonerscommissies actief betrokken bij beleidsvoorbereiding en concrete maatregelen op het gebied van leefbaarheid en onderhoud.

9. Overige afspraken

Leefbaarheid

Portaal zet in op de leefbaarheid in complexen en buurten door een leefbaarheidsbudget ter ondersteuning van activiteiten, buurtbeheerders en sociaal beheer in relatie tot overlast.

Moties 49 raadsbehandeling Woonvisie:

Motie 49, Friendscontracten:

Portaal gaat met deze vorm van contracten experimenteren.

4. Ondertekening

1. De gemeente Utrecht, vertegenwoordigd door de wethouder Wonen, de heer ir. P.F.C. Jansen,
2. Stichting Portaal, vertegenwoordigd door de heer D.J. van der Zeep, lid van de Raad van Bestuur,
3. Huurdersorganisatie Adviescommissie Prestatieafspraken Portaal Utrecht, vertegenwoordigd door de heer drs. E.C.H. Verstraten,

verklaren dat zij zullen samenwerken bij het realiseren van deze prestatieafspraken.

Utrecht, 2 maart 2016

1. voor de gemeente	2. voor Portaal	3. voor de huurdersorganisatie

Bijlage 2: Financiële doorrekening in relatie tot bod gemeente Utrecht

1-12-2015

Financiële ratio's Portaal

Financiële ratio's	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	ext. normign.waard	
Solvabiliteit bedrijfswaarde	29,70	29,30	30,20	30,80	32,00	33,00	33,30	32,20	32,40	> 20%	> 22%
Solvabiliteit marktwaarde	61,40	61,70	62,50	63,30	64,50	65,90	66,60	67,30	67,90	nvt	> 58%
LTV Bedrijfswaarde	65,50	65,60	65,70	66,00	65,90	64,00	64,00	62,90	61,90	< 75%	< 71%
LTV Marktwaarde	32,80	32,90	32,70	32,30	31,40	29,90	29,20	28,20	27,50	nvt	< 40%
ICR	1,70	1,67	1,73	1,80	1,91	2,03	2,13	1,95	1,83	> 1,4	> 1,5
DSCR	1,32	1,30	1,32	1,33	1,36	1,40	1,42	1,30	1,23	> 1,0	> 1,1
Direct rendement	2,77	2,77	2,85	2,85	2,84	2,87	2,89	2,90	2,89	nvt	3,60%

Algemeen

- Op basis meerjarenbegroting, vastgesteld door RvB, vaststelling door RvC in december

Wat zit er wel in

- Passend toewijzen
- Recente parameters
- Portfolioplannen / bod van de deelportefeuilles

Wat zit er niet in

- Nieuwe woningwaardering
- Splitsing Daeb / niet Daeb

Solvabiliteit (verhouding EV versus TV)

- Norm solvabiliteit bedrijfswaarde:
- WSW: 20% (meest restrictief)
- CFV (nu autoriteit): 25%
- Interne signaalwaarde Portaal 22%

Solvabiliteit marktwaarde: interne signaalwaarde 58%

Loan to value (verhouding VV versus waarde)

Norm loan to value bedrijfswaarde:

- WSW: maximale norm van 75%
- Interne signaalwaarde Portaal 71%

Loan to value marktwaarde: interne signaalwaarde 40%

ICR/DSCR: (kan Portaal de rentelasten (ICR) en aflossingsverplichtingen (DSCR) betalen uit de operationele kasstromen)

Norm ICR/DSCR:

- WSW: ICR 1,4%; DSCR 1,1%
- Interne signaalwaarde Portaal: ICR 1,5%; DSCR 1,1%

Bijlage 3 Overzicht van de ontwikkeling van de voorraad en verkoopprogramma

Overzicht van de ontwikkeling van de voorraad. De streefaantallen per 1-1-2020 zijn opgenomen inclusief en exclusief de ongeplande productie.

	1-1-2016	1-1-2020 (inclusief ongeplande productie)	1-1-2020 (exclusief ongeplande productie)
Tot 1 ^e aftoppingsgrens	9.000	9.000	9.000
Tot 2 ^e aftoppingsgrens	10.450	10.750	10.350
Tot liberalisatiegrens	11.800	12.200	11.800

Verkoop per sub-wijk

	Gelabeld voor verkoop	Verwacht aantal verkopen per jaar
Oog in Al, Welgelegen		
Lombok, Leidseweg		
Nieuw Engeland, Schepenbrt		
Pijlsweerd		
Ondiep, 2e Daalsebrt	59	3
Zuilen-west		
Zuilen-noord en -oost	17	1
Taagdreef, Wolgadreef		
Zamenhofdreef, Neckardreef	162	9
Vechtzoom, Klopvaart	163	12
Zambesidreef, Tigrisdreef	195	9
Votulast		
Tuindorp, Voordorp	85	4
Wittevrouwen, Zeeheldenbrt		
Oudwijk, Buiten Wittevrouwen	240	13
Abstede, Gansstraat	72	2
Wilhelminapark, Rijnsweerd		
Binnenstad city- en winkelgeb	48	1
Binnenstad woongebied		
Lunetten	194	11
Oud Hoograven, Tolsteeg		
Nieuw Hoograven, Bokkenbrt	96	4
Dichterswijk, Rivierenwijk	31	1
Transwijk		
Kanaleneiland		
Terwijde, De Wetering		
Het Zand		
Leidsche Rijn Centrum e.o		
Parkwijk, Langerak		
Leidsche Rijn-zuid		
Vleuten, Haarzuilens		
Veldhuizen, Vleuterweide		
De Meern		
Rijnenburg		

Bijlage 4: Groot onderhoud 2016

Clusternr.	Naam	Totaal aantal maatregelen
T-4006004	Bossenbroekstraat	16
T-4006100	Luit Blom, Smeenk, Min Vissers, Min Talmstr.	25
T-4022202	Valparaisodr.1-87 (oe)	19
T-4025205	Ankaradreef 2-348 (e)	6
T-4033213	Nijldr, Nigerdr,Oasedr,K.	27
T-4037217	Gloriantdreef 31-117 (oe)	21
T-4038218	Kalymnosdreef 100-228 (e)	40
T-4043223	Arabella-/Normadreef	19
T-4052299	Bogota, Peru, Kenya, Bantoe,Sfinx,Bangkok garages	7
T-4060001	Korte Lauwerstr. (+ LL 83	28
T-4088001	Bankstr, Schelpstraat	26
T-4090405	Minervapl 1-26, 50-60	16
T-4092001	Abstederdijk, Notebomen	23
T-4106421	Filipijnen, Chathams MGW	25
T-4204812	Argentinië-/Camposdreef	24
T-4212820	Danongdr,Hanoidr,Saigond.	38
T-4216824	Vreuchdenberchdreef	30
T-4222001	Herenweg 254 t/m 264 even	14

Definitie: onderhoud waarbij sprake is van een gecombineerde aanpak van meer dan 5 bouwdelen en/of installaties.

Jaarlijks levert Portaal een overzicht van de groot onderhoud projecten