

PRESTATIEAFSPRAKEN 2025-2027

**GEMEENTE BUNNIK
PORTAAL – HUURDEERSRAAD PORTAAL UTRECHT
LEKSTEDEWONEN
SSH – BOKS
HABION**

DECEMBER 2024

Inleiding

Jaarlijks maken de woningcorporaties in de gemeente Bunnik, haar huurdersorganisaties en de gemeente prestatieafspraken op grond van artikel 42 en 44 van de Woningwet. De woningcorporaties (Portaal, LEKSTEDewonen, SSH en Habion), de huurdersorganisaties (Huurdersraad Portaal regio Utrecht, BOKS van SSH) en de gemeente Bunnik hebben nu gekozen voor meerjarige prestatieafspraken. De afspraken kennen een looptijd van 2025 tot en met 2027.

Gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken worden de afspraken wel geactualiseerd, maar niet opnieuw gemaakt. Aan het eind van elk jaar geven alle partijen aan welke doelen uit de prestatieafspraken in het afgelopen jaar zijn gerealiseerd en maken we werkafspraken voor het komende jaar. Desgewenst worden afspraken geconcretiseerd of toegevoegd.

Deze prestatieafspraken staan niet op zich. Deze afspraken zijn een lokale vertaling van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) en de daaruit voortvloeiende Woondeal regio Utrecht en de regionale Flexwonen. Met de prestatieafspraken geven partijen invulling aan het gemeentelijk woonbeleid, vastgelegd in de Visie op Wonen 2024-2027.

Enkele **UITGANGSPUNTEN** uit de nationale prestatieafspraken zijn onderstaand opgesomd. Deze zijn verwerkt in de voorliggende lokale prestatieafspraken.

- 250.000 sociale huurwoningen toevoegen aan de totale woningvoorraad tot en met 2030
- Voorkeur voor regulier bouwen, daar waar niet mogelijk flexwoningen
- Regionale woondeal geeft duidelijkheid over de aantallen voor de gemeente Bunnik
- Verkoop en sloop zijn geen doel op zich, maar kunnen een noodzakelijk onderdeel van een gezondere bedrijfsvoering en gebalanceerd voorraadbeleid zijn
- Te verkopen woningen door corporaties worden allereerst aangeboden aan zittende huurders en vervolgens aan andere huurders, voordat deze de vrije verkoop in gaan.
- Corporaties, de minister voor VRO en gemeenten stimuleren de regelingen die samenwonen bevorderen en nemen hiertoe belemmeringen weg
- Om doorstroming te bevorderen zetten woningcorporaties doorstroom- en seniorenmakelaars in, waarbij het instrument van huurgewinning kan worden ingezet.
- In 2028 zijn er geen woningen meer met label E, F of G.

In de Woondeal regio Utrecht is benoemd dat Bunnik tot en met 2030 de opgave heeft om 2.179 woningen te realiseren. In de Visie op Wonen streeft de gemeente Bunnik naar een toename van 4.300 woningen tot en met 2040. De huidige planvoorraad is nog onvoldoende om in de buurt te komen van de gewenste realisatie.

Vanuit het gemeentelijk woonbeleid en de regionale woondeal ligt er een hoge prioriteit bij de groei van het aantal sociale huurwoningen. De woningcorporaties en huurdersorganisaties onderschrijven deze prioriteit. Alle partijen willen tegemoet komen aan de groeiende vraag naar woningen. Andere thema's, zoals betaalbaarheid, duurzaamheid, en leefbaarheid, zijn vanzelfsprekend ook van belang. De opgaven zijn divers: de transitie naar gasloos, toenemende druk op het beperkte aantal woningen dat beschikbaar komt, het betaalbaar houden van woningen, betere slaagkansen voor starters en jongeren, etc.

In samenwerking zoeken de gemeente en corporaties manieren om een bijdrage te leveren aan het grote woningtekort en de huisvesting voor kwetsbare doelgroepen. In 2024 heeft dit al geleid tot de oplevering van 9 woningen in Werkhoven en 48 flexwoningen in Odijk (Portaal). Dit is een eerste start in de grote opgave van de komende jaren.

Leeswijzer

De afspraken volgen de thema's van de Visie op Wonen te beginnen met betaalbaarheid en beschikbaarheid, wonen met zorg en tot slot duurzaamheid. Het thema leefbaarheid is meegenomen in het hoofdstuk over wonen met zorg. Deze afspraken sluiten af met een optelsom van de toevoegingen.



Betaalbaarheid en beschikbaarheid

1. Mensen met een bescheiden inkomen

Het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente Bunnik is met 17% te laag ten opzichte van de grote vraag. De gemiddelde inschrijftijd voor een sociale huurwoning in de gemeente Bunnik is op dit moment 12 jaar (inschrijftijd). Partijen scharen zich achter de doelstelling om het aandeel sociale huurwoningen te laten groeien om hiermee het tekort terug te dringen en de wachttijden te verkorten. Conform de woondeal en de Visie op Wonen wordt gestreefd naar een aandeel van 30% sociale huurwoningen in 2030.

Doelstelling

De gemeente Bunnik hanteert in de Visie op Wonen als uitgangspunt dat 80% van de nieuwbouw en het jaarlijks aanbod een aanvangshuur onder de 2^e aftoppingsgrens heeft. Hierover zijn de gemeente Bunnik en de woningcorporaties Portaal, LEKSTEDEwonen en Habion het niet eens geworden. Alleen woningcorporatie SSH kan aan deze ambitie voldoen.

Partijen constateren dat de financiële haalbaarheid van de nieuwbouw onder druk staat en dat een goede verhouding nodig is tussen opbrengsten en kosten.

Ook spannen de woningcorporaties zich in voor een breed aanbod ten behoeve van de primaire, secundaire doelgroep en middeninkomens. Voor de woningcorporaties geldt dat wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijk aandeel woningen onder de tweede aftoppingsgrens passend binnen de financiële haalbaarheid.

Daarnaast wijzen de woningcorporaties in dit kader op het concept woonlasten versus huurprijs. Gemeente en woningcorporaties zetten zich in om de woonlasten beheersbaar te houden. Ieder vanuit een eigen rol en verantwoordelijkheid.

Overzicht van de woningvoorraad per woningcorporatie 1-1-2024.

Woningcorporatie	Aantal woningen	Aandeel < 2 ^e aftoppingsgrens
Portaal	803 + 48 (flexwoningen)	64%
LEKSTEDEwonen	120 (waarvan 14 zorgheden)	61,25%
SSH (studenten)	111	90%
Habion (zorgbehoevende ouderen)	137	47%
Totaal	1.219	65,5%

Woningcorporatie Portaal = Po

Woningcorporatie LEKSTEDEwonen = LW

Woningcorporatie Habion = Ha

Gemeente Bunnik = Bnk

AFS	AFSPRAKEN	Po	LW	SSH	Ha	Bnk
1	Partijen committeren zich aan de regionale woondeal en informeren elkaar bij de monitoring van ontwikkelingen in de afspraken uit de woondeal.	x	x	x		x
2	De gemeente Bunnik actualiseert haar grondbeleid. Grondbeleid draagt zorg voor vaste betaalbare kavel prijzen voor de bouw van sociale en middenhuurwoningen. Zodat woningcorporaties de betaalbaarheid van het wonen kunnen garanderen.					x
3	Met betrekking tot de kavel prijzen voor de bouw van (sociale) huurwoningen hanteert de gemeente Bunnik de genoemde bedragen uit de Visie op Wonen 2024-2027 en wijst in voorkomende gevallen projectontwikkelaars op het hanteren van deze prijzen.					v



4	Partijen hebben er kennis van genomen dat de gemeente Bunnik de leges voor bouwactiviteiten in 2024 heeft aangepast aan de veranderende wet- en regelgeving, zoals de Wet Kwaliteitsborging en de Omgevingswet.					x
5	Portaal past in haar huidige huurbeleid een twee hurenbeleid toe en voldoet aan de eisen voor passend toewijzen tot de 2 ^e aftoppingsgrens Minimaal 70% van de woningen wordt passend toegewezen. Portaal werkt in 2025 aan een nieuw huurbeleid.	x				x
6	Corporaties zeggen de wettelijk toegestane huurverhoging aan, conform de wet- en regelgeving van de minister.	x	x	x	x	
7	LEKSTEDewonen handhaaft de vigerende afspraken omtrent Hof van Bunnik, Spoorerf 1 – 18; met inachtneming van de Mitros-periode zal LEKSTEDewonen de appartement voor ten minste 90% uitsluitend verhuren aan personen als bedoeld in artikel 46 lid 1 aanhef en sub a van de Woningwet en bij elke mutatie de appartementen voor ten minste 20 jaar na datum van verwerving uitsluitend verhuren aan personen als bedoeld in genoemd artikel. Ook zal LEKSTEDewonen tenminste de helft van de appartementen voor ten minste 10 jaar na datum van verwerving uitsluitend verhuren aan personen als bedoeld in artikel 46 lid 2 van de Woningwet en artikel 20 lid 2 sub b van de Wet op de huurtoeslag.		v			
8	De gemeente kent diverse lokale regelingen, zoals kwijtschelding van lokale belastingen, collectieve verzekeringen en vergoedingen voor activiteiten voor kinderen. Het Centrum voor Elkaar kan inwoners daarbij helpen.					v
9	Partijen spreken af dat indien sprake is van verkrijgbare subsidies om woonlasten te verlagen, hiervan proactief gebruik wordt gemaakt. Bijvoorbeeld projectsubsidies voor nieuwbouw om de aanvangshuren betaalbaar te houden.	x	x	x	x	x
10	SSH richt zich in de toekomst op het vergroten van het aandeel studentenwoningen en met name in die gebieden waar de druk het hoogst is.			x		
11	De gemeente faciliteert en stimuleert dat al in een vroeg stadium de woningcorporatie gesprekken kan voeren met de initiatiefnemer/projectontwikkelaar over de over te nemen sociale huurwoningen.					v
12	De gemeente Bunnik stuurt op minimaal 30% sociale huur bij elke nieuwbouwontwikkeling. Bij een projectomvang van minder dan 30 woningen kan zo mogelijk worden gecompenseerd met meerdere locaties. Waarbij op het totaal wordt getoetst of het vereiste programma is gerealiseerd. De gemeente biedt daarbij inzicht in de programmering en het aandeel sociale huur.					x
13	Woningcorporaties streven ernaar om in de nieuwbouw een zo hoog mogelijk aandeel woningen onder de 2 ^e aftoppingsgrens te realiseren met een minimum van 50%. Om dit te realiseren is een projectomvang vanaf 25-30 woningen gewenst.	x	x			
14	De gemeente zet zich sterk in - samen met corporaties en ontwikkelaars - om een zo hoog mogelijk aandeel onder de 2 ^e aftoppingsgrens mogelijk te maken. Om dit					x



	te realiseren is een projectomvang vanaf 25-30 woningen gewenst.					
15	LEKSTEDewonen en de gemeente gaan met elkaar in gesprek over de kwestie woonlasten versus 2 ^e aftoppingsgrens.		x			x
16	Bewoners van het complex Vletweide worden uiterlijk in 2025 geïnformeerd over de toekomst van het complex. Communicatie wordt afgestemd met de gemeente en met Boks.			x		x
17	Gemeente Bunnik spant zich in voor een realistische en pragmatische benadering van de parkeernorm om nieuwbouwprojecten haalbaar te maken.					x
18	Partijen zetten zich in om te bouwen met innovatieve bouwmaterialen die de bouwkosten verlagen en die de betaalbaarheid bevordert.	x				x
19	Bij nieuwbouw en transformatie hebben partijen de ambitie zich te richten op betaalbare woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens.	x	x	x	x	x
20	Gemeenten en corporaties leveren een gezamenlijke inspanning om in de komende jaren ontwikkellocaties te vinden. Hierover wordt periodiek overleg gevoerd. In 2025 worden afspraken gemaakt over de nog te verdelen locaties.	x	x	x	x	x
21	De gemeente betreft Portaal en de bewoners van de Vork bij de ruimtelijke inpassing van de fiets- en voetgangersonderdoorgang naar Kersenweide.	x				x
22	LEKSTEDewonen zet in op herijking van haar wensportefeuille in 2025.		x			

Doelstelling

Met de ambitie tot groei van de sociale woningvoorraad past terughoudendheid in de verkoop en liberalisatie van bestaande sociale huurwoningen. De gemeente geeft aan dat onttrekking alleen bij hoge uitzondering wordt toegestaan en onder de voorwaarde dat er méér sociale huurwoningen worden teruggebouwd dan onttrokken. Hierbij is de verhouding twee op één.

Partijen erkennen dat verkoop een belangrijk middel is voor de corporaties om te streven naar een passende voorraad en ten behoeve van de financiering van nieuwbouw.

AFS	AFSPRAKEN	Po	LW	SSH	Ha	Bnk
23	Partijen gaan terughoudend om met individuele verkoop van bezit. Verkoop is geen doel op zich maar een middel om nieuwbouw te realiseren. Voor de verkoop van één woning worden er twee bijgebouwd. Hierbij wordt naar het meerjarige perspectief gekeken (peildatum 1-1-2024).	x	x			x
24	Bij verkoop van sociale huurwoningen bieden de woningcorporaties eerst de woningen aan bij de huurders (Koopvoorrang)	x				
25	SSH focust zich op studentenwoningen en kamers. De woningen van SSH in Bunnik worden verhuurd aan niet-studenten. In dat licht is de SSH bezig haar portefeuille te herstructureren waarbij ruil of complexgewijze verkoop tot de mogelijkheden behoort. De SSH zal de woningen eerst te koop aanbieden aan de andere woningcorporaties in Bunnik (Portaal, LEKSTEDewonen en Habon).			x		

Doelstelling

Om de wachttijden voor sociale huurwoningen te verkorten, willen partijen de bestaande woningvoorraad zo veel mogelijk in stand houden en beter benutten. Hiervoor zijn diverse instrumenten inzetbaar. Bijvoorbeeld om doorstroming te bevorderen, zodat meer woningen vrij komen en om de kans te



vergroten dat een huishouden komt te wonen in een woning die beter past bij de samenstelling, levensfase en inkomen.

Vanuit de nationale prestatieafspraken geldt dat woningcorporaties doorstroom- en seniorenmakelaars inzetten om doorstroming te bevorderen, waarbij het instrument van huurgewinning kan worden ingezet.

AFS	AFSPRAKEN	Po	LW	SSH	Ha	Bnk
26	De gemeente bevordert via het Centrum voor Elkaar doorstroming van zorgbehoevende inwoners naar een beter passende zorggeschikte woning. Hiervoor zijn beleidsregels opgesteld.					v
27	Bij nieuwbouw zet de gemeente een lokaal maatwerk experiment in om doorstroming te bevorderen.					x
28	Partijen spreken af om in 2025 nader te onderzoeken of extra maatregelen nodig zijn, zo ja bij welke complexen een doorstroommakelaar nuttig kan zijn en hoe deze te financieren.	x	x			x

2. Mensen met een gemiddeld inkomen

Doelstelling

De gemeente maakt afspraken met ontwikkelaars over de overdracht van middenhuurwoningen aan woningcorporaties. Tevens is een vergunningplicht ingesteld voor het in gebruik nemen van middenhuurwoningen in bezit van toegelaten instellingen. Woningcorporaties zetten zich in voor meer middenhuurwoningen in de woningvoorraad van de gemeente Bunnik, maar kunnen slechts een deel van de opgave realiseren.

AFS	AFSPRAKEN	Po	LW	SSH	Ha	Bnk
1	Partijen willen het aandeel middenhuurwoningen uitbreiden. Op nieuwbouwlocaties zet de gemeente zich in om het bouwen en beheren door de woningcorporaties te stimuleren.	x	x		x	x
2	De gemeente stelt geen beperkende voorwaarden naar oppervlakte en locatie bij de realisatie van middenhuurwoningen.					x
3	Portaal verhuurt 18 middenhuurwoningen in de niet-DAEB tak en wil de komende jaren bij mutatie enkele woningen hieraan toevoegen in de bestaande voorraad.	x				x

Doelstelling

De gemeente Bunnik streeft ernaar dat 15% van de sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens met een (laag) middeninkomen.

AFS	AFSPRAKEN	Po	LW	SSH	Ha	Bnk
4	Woningcorporaties maken gebruik van de maximaal 15% vrije toewijzingsruimte aan woningzoekenden met een (laag) middeninkomen (1-persoonshuishouden > € 47.699 en meerpersoonshuishouden > € 52.671 prijspeil 2024). Hiervan wordt jaarlijks minimaal 7,5% via Woningnet aangeboden aan lage middeninkomens. Habion benut de 15% vrije toewijzingsruimte omdat kwetsbaarheid zich niet alleen uit in inkomen, maar ook in zorgvraag en leeftijd. Daarnaast willen ouderen graag in hun gemeente blijven wonen of nabij hun kinderen.	x	x	x		
5	Woningcorporaties leveren aan het eind van het kalenderjaar het exacte percentage aan dat is toegewezen aan hogere inkomens. Deze informatie wordt opgenomen in de jaarlijkse raadsinformatienota 'sociaal woonbeleid'.	x	x	x	x	



6	Portaal is voornemens in 2025, 2026 en 2027 een inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen en de opbrengsten in te zetten ten behoeve van de volkshuisvestelijke opgave in Bunnik, daarmee vallen de opbrengsten buiten de huursom. Portaal zal een procesafpraak met de huurdersorganisatie van Portaal maken over de inkomensafhankelijke huurverhoging. Als Portaal vervolgens een inkomensafhankelijke huurverhoging vraagt, dan worden de daaruit voortvloeiende extra huuropbrengsten ingezet voor investeringen, o.a. in nieuwbouw, extra verduurzaming of betaalbaarheid.	x				
7	LEKSTEDewonen is voornemens een inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen. Deze extra inkomsten worden ingezet voor om de leefbaarheid in de complexen te verbeteren, zodat de inkomsten niet meetellen voor de bepaling van de maximale huursomstijging.		x			
8	SSH vraagt een inkomensafhankelijke huurverhoging en zet de inkomsten in voor haar primaire doelen: nieuwbouw en verduurzaming.			x		

3. Jongeren en starters

Jongeren spelen een belangrijke rol in de vitaliteit van een gemeente op verschillende gebieden. Voor jonge mensen is het moeilijk een passende woning te vinden. Om het voor jongeren makkelijker te maken om huisvesting te vinden wil de gemeente Bunnik diverse instrumenten inzetten.

Doelstelling

In het (sociale) huursegment zet de gemeente Bunnik in op het vergroten van de beschikbaarheid van passende woningen. Voor de nieuwbouw betekent dat vooral het realiseren van kleine en betaalbare woningen.

AFS	AFSPRAKEN	Po	LW	SSH	Ha	Bnk
1	Bij nieuwbouw is er oog voor de diverse doelgroepen en bij die doelgroepen passend aanbod, met aandacht voor kleine en betaalbare woningen voor jongeren en het inzetten van lokaal maatwerk om de doelgroep te bereiken.	x	x			
2	Partijen overwegen bij de nieuwbouw lokaal maatwerk en het jongerenlabel in te zetten.	x	x			x

Doelstelling

Voor de bestaande woningvoorraad zetten we in op een pilot 'friendscontracten' in gezinswoningen. Ook wordt onderzocht of woningsplitsing van grote woningen¹ mogelijk is.

Vanuit de nationale prestatieafspraken geldt dat corporaties, de minister voor VRO en gemeenten de regelingen stimuleren, die samenwonen bevorderen en partijen nemen hiertoe belemmeringen weg. Loten draagt in belangrijke mate bij aan de beschikbaarheid van woningen voor jongeren en starters.

AFS	AFSPRAKEN	Po	LW	SSH	Ha	Bnk
3	Partijen willen in 2025 onderzoeken of het mogelijk is en haalbaar om grote woningen (>100m2) bij mutatie te splitsen of geschikt te maken voor woningdelen (friendscontracten). Ook wordt gekeken welke effecten gemeentelijke heffingen en regelgeving hebben op woningdelen en -	x				x

¹ Aangenomen amendement nr 6 bij vaststelling van de Visie op Wonen 2023-2027



	splitsen, en wat hiervoor nodig is in de vergunningverlening en de huisvestingsverordening.					
4	Portaal biedt 10%-15% van de muterende woningen aan voor loting.	x				

4. Wonen met zorg

Oudere inwoners die zorg nodig hebben

(Oudere) inwoners die zorg nodig hebben, blijven vaker zelfstandig thuis wonen. Hiervoor is een geschikte woning met zorg aan huis nodig. Daarnaast is een sociaal netwerk van groot belang. Er zijn ook mensen die graag met elkaar willen wonen, met mogelijkheden voor activiteiten en ontmoeting. De meeste ouderen willen verhuizen binnen hun eigen buurt of sociaal netwerk. Ook als ouderen verpleegzorg nodig hebben, blijven zij bij voorkeur binnen hun buurt of netwerk. Daarom heeft de gemeente Bunnik de ambitie om tot 2040 circa 142 extra verpleegzorgplekken toe te voegen. In deze woningen kan zowel somatische als psychogeriatrische zorg geleverd worden.

Doelstelling

Om de huisvestingsmogelijkheden voor ouderen te vergroten, ligt de nadruk bij nieuwbouw op nultredenwoningen binnen de bestaande kernen. In de Visie op Wonen van de gemeente is gesteld dat bij iedere nieuwbouwwontwikkeling minimaal 50% van de woningen nultreden is. Hiervan is een kwart geclusterd met ruimte voor ontmoeting en activiteiten. Van deze geclusterde woningen is 14% verpleegzorggeschikt.

AFS	AFSPRAKEN	Po	LW	SSH	Ha	Bnk
1	Corporaties spannen zich in om het aandeel nultredenwoningen* te vergroten door minimaal 50% van de nieuwbouw nultreden te bouwen.	x		x	x	x
2	LEKSTEDewonen spant zich in om het aandeel nultredenwoningen te vergroten, daar waar het voor ouderen geschikte complexen betreft.		x			
3	Voor het realiseren van geclusterde woningen met ontmoetingsruimten voor ouderen kijken partijen naar subsidies vanuit de rijksoverheid.	x	x		x	x

* onder nultreden verstaan we: alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die als hulpmiddelen eventueel wandelstok of kruik(ken) gebruiken

Doelstelling

De gemeente Bunnik heeft de ambitie om samen met een woningcorporatie een speciaal woonconcept voor ouderen te realiseren. In dit woonconcept wordt door bewoners zelf bepaald en geregeld hoe het 'samen wonen en leven' vorm krijgt. We betrekken hierbij bij voorkeur lokale zorgaanbieders om zorg en ondersteuning te borgen.

AFS	AFSPRAKEN	Po	LW	SSH	Ha	Bnk
4	Om een woonconcept voor ouderen te realiseren in Kersenweiden neemt de gemeente een regisserende rol in de gebiedsontwikkeling.				x	x
5	Er zijn twee oudere bewonersgroepen die met elkaar willen wonen. De gemeente brengt de twee bewonersgroepen en Habion met elkaar in contact om de mogelijkheden te onderzoeken.					x
6	Partijen zetten zich bij het realiseren van geclusterde woning zoals gemengd wonen of wonen voor ouderen met een zorgbehoefte in voor afspraken met zorgorganisatie(s), inzet van middelen ten behoeve van zorg, welzijn en ondersteuning van de gemeenschap en voorrang in de woningtoewijzing.	x			x	x



Doelstelling

De woonvraag van mensen met een lichamelijke beperking vangen we deels op door woonvormen die speciaal zijn bedoeld voor ouderen. Ook vragen we woningcorporaties zich in te spannen om bij elk nieuwbouwproject een rolstoeltoegankelijke woning te bouwen.

AFS	AFSPRAKEN	Po	LW	SSH	Ha	Bnk
7	Partijen spannen zich in om bij nieuwbouwprojecten ook rolstoeltoegankelijke woningen met een huurprijs tot de 2 ^e aftoppingsgrens te realiseren, inclusief (oplaad)ruimte voor scootmobiel. Bij ieder nieuwbouwproject treden partijen in overleg om de mogelijkheden te verkennen.	x	x		x	x

Doelstelling

Om doorstroming te bevorderen, kunnen sommige nultraden- en zorgwoningen via bemiddeling van het Centrum voor Elkaar worden toegewezen aan hulpbehoevende ouderen uit de gemeente Bunnik. Met woningcorporaties maken we afspraken over de betreffende complexen en de toewijzing.

AFS	AFSPRAKEN	Po	LW	SSH	Ha	Bnk
8	Om doorstroming te bevorderen heeft de gemeente beleidsregels opgesteld, die het mogelijk maken dat hulpbehoevende ouderen doorstromen naar een beter passende woning. Complexen De Weijer en de aanleunwoningen van Bunnikchem komen hiervoor in aanmerking. De corporaties werken mee aan deze doorstroomregeling.	x	x			x

5. Kwetsbare mensen

Soms zoeken mensen met spoed een woning. Soms vanuit een kwetsbare situatie. Voor deze inwoners willen we zorgen dat er meer kleine en betaalbare sociale huurwoningen komen. Om sociale cohesie en de draagkracht van een wijk te bevorderen is het van belang dat de woonomgeving divers, inclusief en leefbaar is. Partijen zetten zich in voor de ondersteuning van de inwoners met een laag inkomen en de huisvesting van statushouders en bijzondere doelgroepen (exclusief urgenten). Hier ligt een bijzonder hoge opgave die de verhoudingen binnen de woningtoewijzing onder druk gaat zetten. Als uitgangspunt hanteren de partijen dat maximaal 30% van het aantal mutaties worden toegewezen aan bijzondere doelgroepen (excl. reguliere urgenten), mits de leefbaarheid van het complex en de woonomgeving dit toelaat. Alle partijen onderschrijven het belang en de meerwaarde van woonconcepten waarin kwetsbare en niet kwetsbare doelgroepen samenwonen (het zogenaamde gemengd wonen zoals toegepast bij de flexwoningen in Odiijk).

Doelstelling

Gemeente en woningcorporaties maken samen met welzijn en zorgpartijen afspraken om de leefbaarheid en inclusie te borgen. Het gaat daarbij onder andere over de verhouding tussen en de monitoring van dragende en vragende bewoners in een complex, voldoende begeleiding vanuit zorgpartijen en voldoende welzijnsaanbod, maar ook om een gezamenlijke aanpak in geval van bijvoorbeeld woonoverlast of andere problematiek.

AFS	AFSPRAKEN	Po	LW	SSH	Ha	Bnk
1	Om de taakstelling statushouders en uitstroom BW/MO (beschermde wonen, maatschappelijke opvang) te realiseren, huisvesten de woningcorporaties naar ratio van hun bezit. 80% van de taakstelling statushouders en minimaal 3 woningen BW/MO 10% van de taakstelling statushouders en minimaal 2 woningen BW/MO Hulpbehoevende ouderen vanaf 55plus	x	x	x	x	



2	Het uitgangspunt voor de taakstelling van het huisvesten van bijzondere doelgroepen blijft 30%. Naar verwachting loopt, gezien de regionale taakstelling, het aandeel te huisvesten bijzondere doelgroepen de komende jaren op. We treden in 2025 in overleg over mogelijke oplossingen, waaronder het beter benutten van de bestaande voorraad en het inzetten van instrumenten om de leefbaarheid en inclusie te borgen.	x	x	x	x	x
3	Om de taakstelling te realiseren streven de partijen ernaar zo veel mogelijk van de nieuw gebouwde woningen met een huur onder de 1 ^e aftoppingsgrens te realiseren, daar waar mogelijk.	x	x	x		x
4	LEKSTEDewonen is bereid binnen nader af te spreken kaders en voorwaarden flexwoningen te exploiteren.		x			x
5	Partijen zetten de samenwerking (het Centrum voor Elkaar, zorgaanbieders, corporaties en de wijkagent) voort om inclusie en leefbaarheid te borgen.	x	x	x	x	x
6	Om met elkaar de regionale taakstelling in te vullen, wordt bij ieder nieuw gebouwd complex met sociale huurwoningen minimaal één woning toegewezen aan een inwoner met een kwetsbare achtergrond. Afhankelijk van het woningaantal treden we in overleg om dit aantal op te hogen.	x	x			x
7	Habion staat open voor lokale verzoeken om bij te dragen aan de huisvesting van spoedzoekers. Daarbij is van belang dat deze bewoners passen bij de kwetsbare ouderen				x	
8	Partijen zetten zich - bij het realiseren van geclusterde woningen en gemengd wonen - in voor afspraken met zorgorganisatie(s), inzet van middelen ten behoeve van zorg, welzijn en ondersteuning van de gemeenschap en voorrang in de woningtoewijzing.	x			x	x
9	SSH betreft de huurdersorganisatie Boks actief bij beleidsontwikkeling en woonbesturen actief bij operationele zaken op hun complex.			x		
10	SSH stelt jaarlijks € 50.000 voor huurdersinitiatieven op het gebied van leefbaarheid en duurzaamheid beschikbaar. Twee keer per jaar worden met Boks de beste voorstellen gehonoreerd.			x		
11	SSH heeft voor ieder woongebouw een propertymanager die de integrale verantwoordelijkheid heeft voor een complex en het eerste aanspreekpunt is voor bewoners, het woonbestuur en wijkprofessionals.			x		
12	Gemeente en Portaal realiseren één 'time out' of 'eerst een thuis' woning onder de voorwaarden dat de gemeente afspraken maakt over de begeleiding met een zorgpartij.	x				x

Doelstelling

Voor jongeren tussen de 18 en 23 jaar die uitstromen uit de jeugdzorg met verblijf is het streven om meer betaalbare woningen te vinden. Dit zijn kamers of studio's met een sociale huurprijs onder de kwaliteitkortingsgrens. Partijen realiseren zich dat het realiseren van deze woningen in de nieuwbouw niet mogelijk is

AFS	AFSPRAKEN	Po	LW	SSH	Ha	Bnk
13	Partijen realiseren zich dat er vraag is naar woonruimte met een huurprijs onder de kwaliteitkortingsgrens en onderzoeken of dit te realiseren is met bijvoorbeeld flexwoningen of woning delen.	x				x



6. Duurzaamheid

De gemeente Bunnik wil doen wat mogelijk is om duurzame woningbouw te stimuleren: in de nieuwbouw en bestaande bouw. De gemeente Bunnik heeft de ambitie om in 2040 klimaatneutraal zijn, met een uitloop tot 2050 voor de woningen. In 2050 zijn alle woningen van het gas af.

Doelstelling

Voor bestaande woningen streeft de gemeente Bunnik naar een aardgasreductie van 30% in 2030. Het gemeentelijk beleid is dat eind 2026 alle corporatiewoningen energielabel B hebben. Als uitgangspunt voor de prestatieafspraken gesprekken gebruiken wij niet alleen de gemiddelde energielabels per woningcomplex maar ook het energielabel per woning².

Conform de NPA streven de woningcorporaties naar gemiddeld label A in 2030. Dat betekent dat er geen overeenstemming is op dit punt.

De gemeente Bunnik heeft als ambitie het jaartal 2040 om CO2 neutraal te zijn.

De gemeente Bunnik heeft zich gecommitteerd aan het Convenant Duurzame woningbouw, niveau Goud. De woningcorporaties onderschrijven het streven naar duurzaamheid in nieuwbouw. Partijen realiseren zich dat niveau Goud kostenverhogend kan zijn.

AFS	AFSPRAKEN	Po	LW	SSH	Ha	Bnk
1	Alle nieuwbouw is gasloos en voor energieprestaties conform het geldend Besluit Bouwwerken en Leefomgeving	x	x	x	x	
2	De geplande nieuwbouw heeft een zo laag mogelijke impact op het elektriciteitsnet, zodat de bestaande bouw ook verduurzaamd kan worden. Bij nieuwbouw toetsen partijen gezamenlijk de impact en treden in overleg met Stedin. De gemeente spant zich door afstemming in om netcongestie te voorkomen zodat geplande nieuwbouw en transformatie niet vertraagt.	x		x		x
3	De gemeente Bunnik heeft zich gecommitteerd aan het Convenant Duurzame woningbouw, niveau Goud, en vraagt aan de corporaties om aan te geven op welke onderdelen van een nieuwbouwproject dit niveau haalbaar is en hoe hiermee om te gaan in relatie tot haalbaarheid en betaalbaarheid. De onderwerpen klimaatadaptie en circulariteit maken hier onderdeel van uit.					x
4	Portaal weegt bij nieuwbouwprojecten duurzaamheid af tegen betaalbaarheid en haalbaarheid en voldoet daarbij ten minste aan de wettelijke eisen zoals geformuleerd in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.	x				
5	LEKSTEDewonen streeft naar een GPR score 8 in plaats van niveau Goud omdat hiermee de betaalbaarheid van de woningen beter wordt geborgd.		x			
6	Partijen streven naar natuurinclusieve bouw volgens de regels van het Soortenmanagementplan van de gemeente.	x				x
7	SSH streeft ernaar klimaatneutraal te zijn in 2050, conform Paris Proof.			x		
8	LEKSTEDewonen verwacht in 2035 CO2 neutraal te zijn.		x			
9	Portaal streeft naar een CO2 neutrale voorraad in 2050, conform NPA.	x				
10	Habion streeft ernaar klimaatneutraal te zijn in 2050.				x	

² Aangenomen amendement nr 2 bij het vast stellen van de Visie op Wonen 2024-2027.



Toelichting

volgens de NPA moeten corporaties in 2026 een woningvoorraad van gemiddeld B hebben.

De gemiddelde EI voor het Portaalbezit in de gemeente Bunnik is nu 1,35, waarmee gemiddeld label B is behaald.

De complexen van LEKSTEDewonen hebben een label A+ of hoger met uitzondering van Spoorerf dat een EI van 1,25 heeft en een label B.

SSH heeft twee complexen: Vletweide en Kampweg in Bunnik. Vletweide heeft een label C en Kampweg een label A. Voor Vletweide is een renovatie naar minimaal label B gewenst.

Doelstelling

De gemeente Bunnik zoekt met de corporaties naar kansen om buiten het reguliere verduurzamingsprogramma met prioriteit isolatie verbeterende maatregelen op te pakken, zeker in individuele gevallen waar het energielabel een vertekend beeld geeft van de isolatiestaat van de woning³.

AFS	AFSPRAKEN	Po	LW	SSH	Ha	Bnk
11	Het project de energiecoach wordt vervangen door een meer passende regeling in het kader van energiearmoede. Partijen onderzoeken hoe we in de woningen van deze doelgroep kunnen bijdragen aan energiebesparing.	x	x			x
12	Het team Duurzaamheid van de gemeente kan huurders met een inkomen tot 130% van sociaal minimum helpen met maximaal 400 euro per huishouden voor kleine, niet bouwkundige, energiebesparende maatregelen. De bewoners zijn hierover geïnformeerd en kunnen zelf een oriënterend gesprek aanvragen voor deze regeling.					x
13	Tot 2028 leggen corporaties prioriteit bij isoleren (zonder huurverhoging) en met name versnelde aanpak van de complexen EFG label; ook bij woningen met het label verkoop.	x		x		
14	Woningcorporaties streven naar en werken toe naar isoleren op niveau van 'De Standaard', waarmee woningen aardgasvrij-ready zijn. Soms is het door kostenefficiëntie noodzakelijk om het niveau stap voor stap te bereiken.	x				
15	Bij renovatie gaan partijen in overleg over de warmteoplossing in relatie tot netcongestie.	x		x		x
16	SSH koopt voor al haar complexen groene stroom in.			x		
17	SSH gaat bij het vernieuwen van keukens over op inductiekookplaten.			x		
18	Het verduurzamen van woningen gebeurt volgens de wettelijke methode van 'natuurvriendelijk verduurzamen' (zie ook : https://www.bunnik.nl/duurzaamheid/verduurzamen-van-de-woning/natuurvriendelijk-verduurzamen)	x	x	x		x
19	De gemeente Bunnik heeft een soortenmanagementplan (SMP). Voor het gebruik maken van de gebiedsgerichte omgevingsvergunning SMP maken partijen aparte (financiële) afspraken.	x	x	x		x
20	De gemeente werkt de transitievisie warmte (2021) verder uit in uitvoeringsplannen per wijk, waarvan de Engboogerd de eerste wijk wordt om te starten. De woningcorporaties in de wijk worden als stakeholder in het proces betrokken. Eind 2026 levert de gemeente het	x				x

³ Aangenomen amendement bij het vast stellen van de Visie op Wonen 2024-2027



	warmteprogramma op, waarna meer duidelijkheid per buurt gegeven wordt. Vanwege de netcongestie worden er tot zeker eind 2029 geen all-electric warmtepompen gestimuleerd in de gemeente. Hybride behoort wel tot de mogelijkheden.					
21	De gemeente is een isolatieproject voor aardgasvrij-ready in de Kromme Rijnwijkbuurt gestart. Partijen treden in overleg of en welke bijdrage de corporaties hierin leveren.	x				x
22	De woningcorporaties zetten in op het terugdringen van vocht en schimmel daar waar het een bouwkundige oorzaak heeft. Als vocht en schimmel geen technische oorzaak heeft, gaan partijen bewonersvoorlichting geven om deze problemen terug te dringen. Hierbij worden ook maatschappelijk begeleiders van vluchtelingenwerk betrokken.	x	x	x	x	x
23	Portaal wil circa 5 woningen per jaar verkopen en voegt bij verkoop een verduurzamingsadvies voor label B toe.	x				
24	Portaal heeft aan de Laan van Broekhuizen bij 36 woningen (waaronder 6 woningen met EFG-label) inmiddels de gevel geïsoleerd. Voor 2025 staan geen isolatiemaatregelen gepland, wel worden bij enkele woningen cv-ketels vervangen.	x				
25	Voor de Langstraat is na bouwkundig onderzoek gebleken dat er gebreken zijn die o.a. betrekking hebben op de spouwmuurisolatie. Portaal maakt met de bewonerscommissie een planning en overzicht van de werkzaamheden wanneer deze tekortkoming aan de 36 woningen wordt verholpen. De beoogde aanpak is 2026/2027.	x				
De gemeente wordt hierover op de hoogte gehouden.						

7. Woningbouwprogramma

De gemeente Bunnik heeft de ambitie om te groeien met 4.300 woningen. Hiervan is 30% een sociale huurwoning. Deze opgave (willen) partijen als volgt invullen:

De woondeel heeft betrekking op de periode 2022 t/m 2030

	Nieuwbouw	'22	'23	'24	'25	'26	'27	'28	'29	'30	'31	'32
Portaal	Kersenweide										90	155
	Heerenstraat			9								
	Jochem Janz	32										
	Singelpark			48								
	Stationsomgeving										na 2032 bekend	
LEKSTEDE	Kersenweide								50	50	50	
	Schoudermantel				14							
	Hof Waardenburg				6							
	Kr. Rijnstraat					8						
	Molenweg						11					
	Singel Odijk					4						
	Stationsomgeving										40	40
	Rozelaar	12										
	Oude Haven		6									
Habion	Kersenweide										40* en 40	
	Stationsomgeving										Interesse 80*	
Totaal		44	6	57	10	12	11					

*Verwijzend naar de afspraken waaronder 40 sociale en 40 middenhuurwoningen



Gemeente Bunnik, de heer O. James, wethouder

Portaal, de heer S. Heinsman, voorzitter raad van

Huudersraad Portaal regio Utrecht, de heer B.

LEKSTEDewonen, de heer E. de Groot, directeur

SSH, de heer R. Donninger, directeur-bestuurder

BoKS, de heer P. Schiermann *Schiermann*

Hablon, de heer P. Boerenfijn, directeur.....

Datum: 11 / 12 / 2024

