



Prestatieafspraken 2021-2025

De SSH verhuurt in Bunnik 111 sociale huurwoningen.

	Vletweide	Kampweg
Gemiddeld energielabel	C	B
Gemiddelde nettohuur	€ 532	€ 566
Gemiddelde brutohuur	€ 560	€ 608
Gemiddelde subsidiabele huur	€ 545	€ 575
Gemiddelde streefhuur	€ 625	€ 737

Conform artikel 42 van de Woningwet heeft de SSH de gemeente Bunnik en huurdersorganisatie BoKS een overzicht gestuurd van voorgenomen werkzaamheden in de gemeente. Op basis daarvan zijn de volgende prestatieafspraken vastgelegd:

Betaalbaarheid en bereikbaarheid van sociale huurwoningen

Gezien het bezit van de SSH in de gemeente Bunnik dat vooral geschikt is voor 1 en 2 persoonshuishoudens, biedt de SSH in 2020 minimaal 80% van het jaarlijkse woningaanbod aan met een huur onder de eerste aftoppingsgrens.

SSH stuurt op een optimale prijs-kwaliteitverhouding (100% van de maximale huurprijs) en verlaagt waar nodig (tijdelijk) de huurprijs, zodat de woonruimten bereikbaar zijn voor de doelgroepen. Dit betekent concreet dat de huur van kleine zelfstandige woningen (<30 m²):

- worden afgetopt op de eerste aftoppingsgrens (€619,01 prijspeil 2020);
- die worden toegewezen aan huurders tot 23 jaar tijdelijk worden verlaagd tot de kwaliteitskortingsgrens.

De huursombenadering geeft richtlijnen voor redelijke stijgingen van huurprijzen bij zittende bewoners. SSH houdt zich aan deze wetgeving. Dit betekent dat de huren in 2021 gemiddeld worden verhoogd met inflatie. De SSH is voornemens om de Hhuurders die meer verdienen dan de wetgeving aangeeft voor een sociale huurwoning, geven we een inkomensafhankelijke huurverhoging te geven. SSH wil de extra inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging niet mee te laten tellen in de huursom en inzetten voor investeringen. Deze regeling wordt gebruikt om scheefwonen tegen te gaan en doorstroming te stimuleren. BoKS en gemeente zijn akkoord.

Urgente doelgroepen

De SSH vervult gezamenlijk met de overige corporaties in Bunnik (Portaal, LEKSTEDewonen en Habion) de taakstelling voor de huisvesting van statushouders, waarbij een evenredige verdeling plaatsvindt naar het aantal sociale huurwoningen van de SSH.

Omvang kernvoorraad

De SSH blijft alle woningen in Bunnik verhuren in het sociale domein (Daeb). Gezien de beperkte omvang van de sociale huurwoningvoorraad in de gemeente is het onwenselijk woningen over te hevelen naar de niet-Daeb-administratie.

De SSH heeft als strategie bepaald dat zij het complex De Vletweide in 2027 wil slopen en nieuwbouwen. Wanneer SSH woningen wil verkopen biedt SSH deze woningen eerst te koop aan, aan andere woningcorporaties die vastgoed verhuren in de gemeente Bunnik. LEKSTEDewonen en Portaal hebben hierbij de voorkeur. Tot die tijd voert de SSH regulier onderhoud uit. Uitzondering vormen werkzaamheden die niet regulier kunnen worden uitgevoerd zonder de asbesthoudende gevelbekleding te verwijderen. In

die gevallen zet de SSH niet-reguliere onderhoudsmethoden in om de kwaliteit op peil te houden tot het moment waarop het complex wordt gesloopt. De SSH betreft de gemeente en bewoners actief in het proces rond de sloop en nieuwbouw van De Vletweide voor nauw overleg.

SSH geeft aan in Bunnik geen plannen voor uitbreiding van de woningvoorraad te hebben. SSH staat open voor gesprek voor realisatie van (tijdelijke) woningen bij herontwikkeling Stationsgebied Bunnik.

Het complex aan de Kampweg wordt onderhouden door de VVE. De SSH streeft binnen de VVE hetzelfde onderhoudsniveau na als voor onze andere complexen.

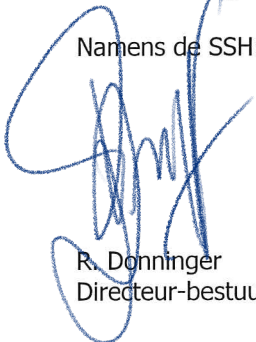
Duurzaamheid

Alle woningen van de SSH op de Kampweg hebben een label A of B, de woningen aan de Vletweide hebben gemiddeld een label C. Daarmee behoren de woningen in Bunnik tot het energetisch goede deel van het SSH-bezit en lichter geen prioriteit voor grootschalige verduurzaming. De komende jaren voert de SSH daarom geen grootschalige onderhoud- of renovatieprojecten uit in Bunnik. Basis onderhoud wordt wel uitgevoerd. Wel is de SSH bereid de daken van haar complexen ter beschikking te stellen voor de plaatsing van zonnepanelen en initiatieven van huurders op het gebied van duurzaamheid te ondersteunen. Gezien de complexstrategie voor Vletweide zou een dergelijk project op het dak van de Kampweg moeten worden uitgevoerd. Dit vereist instemming van de VVE. De gemeente Bunnik heeft al twee dergelijke projecten gedaan. De ervaringen van deze projecten deelt de gemeente met de SSH. De SSH staat wel open voor duurzaamheidsinitiatieven van bewoners. Het betreft dan kleinere initiatieven op het vlak van verduurzaming. Deze initiatieven kunnen tweemaal per jaar worden ingediend bij de ronde huurdersinitiatieven.

Als Portaal een project met energieadviseurs start in Bunnik wil de SSH daarin participeren.

Ondertekening d.d. [datum]

Namens de SSH:



R. Donninger
Directeur-bestuurder

Namens de gemeente Bunnik:



C. Kroes
Afdelingshoofd Fysiek Domein

Namens BoKS:



M. de Lange
Penningmeester

Bijlage: aantal (sociale) huurwoningen in gemeente Bunnik

STAND PER 1 sept 2020	EGW	APP	ONZELFSTANDIG	TOTAAL	toelichting
Portaal*	519	249		768	
SSH		111		111	
Habion		66		66	
Lekstede		56		56	
De Gaarde		6		6	particulier initiatief
Landje van Kemp	10			10	particulier initiatief
	529	488		1017	

Excl. 3 woonwagens.

EGW = eengezinswoning
APP = appartement

