**Bod Havensteder 2017**

De maatschappelijke investeringen van Havensteder krijgen hun wettelijke verankering in het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Hierdoor vindt er een aansluiting plaats tussen de prestaties van Havensteder en het lokale volkshuisvestingsbeleid.

Havensteder dient zich te beperken tot haar kerntaak (zie Woningwet), namelijk het passend huisvesten van de doelgroep. In het verlengde hiervan mag Havensteder specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed bouwen en verhuren en bepaalde diensten voor leefbaarheid uitvoeren.

De gemeente Rotterdam heeft haar volkshuisvestelijkbeleid aan Havensteder bekend gemaakt in de vorm van de concept Woonvisie 2030. Om te komen tot prestatieafspraken doet Havensteder –op basis van haar inzichten en bedrijfsvoering- een bod aan de gemeente Rotterdam waarmee ze een (redelijke) bijdrage levert aan de uitvoering van de volgende drie gemeentelijke doelstellingen uit de concept Woonvisie 2030:

A. Aantrekkelijke woonmilieus realiseren

B. Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde

C. Basis op orde

Het bod bestaat uit een activiteitenoverzicht 2017 en gaat vergezeld van een financiële onderbouwing met zicht op de investeringsruimte die Havensteder heeft. Het bod is concreet voor het jaar 2017 en geeft op een aantal onderwerpen een doorkijk voor de 4 jaar daarna. Het Bod schenkt –conform de Woningwet- in ieder geval aandacht aan de volgende investeringen/activiteiten:

1. Liberalisatie en verkoop (beide op viercijferig postcodeniveau aangeven)

2. Nieuwbouw en aankoop van woningen

3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

4. Huisvesting van specifieke groepen (bijzondere doelgroepen, statushouders en urgenten)

5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen (basis schoon, heel, veilig ‘energetisch’ duurzaam en functioneel)

6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Het bod is opgesteld in intensief overleg met de huurdersvertegenwoordiging De Brug.

Wij nodigen hierbij de gemeente Rotterdam en onze huurdersorganisatie De Brug uit tot het maken van prestatieafspraken 2017 op basis van ons bod.

**Bijlagen:**

* Wijkvisie Alexander
* Wijkvisie Schiebroek
* Wijkvisie Vreewijk
* Wijkvisie Lombardijen
* Wijkvisie Bospolder
* Wijkvisie Noord
* Wijkvisie Crooswijk
* Financiële paragraaf

**Activiteitenplan 2017**

Zwarte tekst: tekst bod

Rode tekst: opmerking gemeente

Blauwe tekst: reactie Havensteder op opmerking gemeente / aanvulling Havensteder

**A Aantrekkelijke woonmilieus realiseren**

Woonvisie Rotterdam:

“Rotterdam breidt uit en kent een breed scala aan aantrekkelijke woonmilieus met een duidelijk profiel en een uitgebalanceerd woningbestand. Grote concentraties van zwakke woongebieden behoren tot het verleden.”

1. **Liberalisatie en verkoop**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Onderwerp | Bod 2017 | Wederkerigheid gemeente | De Brug | Doorkijk t/m 2021 |
| Liberalisatie | *1.Vrije sector*  Om onder andere de doorstroming uit de sociale huur te bevorderen liberaliseert Havensteder bij mutatie een aantal woningen specifiek voor de middeninkomens. In Rotterdam hebben we circa 2.090 woningen gelabeld om bij mutatie te liberaliseren. In 2017 verwachten we in Rotterdam circa 120 woningen te liberaliseren. Momenteel zijn circa 1.120 woningen in de vrije sector verhuurd (van de 31.630 zelfstandige woningen).   |  |  |  | | --- | --- | --- | | Postcode | Aantal woningen liberaliseren | Wijk | | 3011 | 6 | Stadsdriehoek | | 3021 | 1 | Middelland | | 3024 | 1 | Schiemond | | 3025 | 3 | Bospolder | | 3026 | 2 | Tussendijken | | 3031 | 9 | Rubroek | | 3032 | 7 | Agniesebuurt / Oude Noorden | | 3033 | 4 | Provenierswijk | | 3034 | 12 | Oud-Crooswijk | | 3035 | 11 | Oude Noorden | | 3036 | 4 | Oude Noorden | | 3037 | 6 | Liskwartier | | 3039 | 1 | Blijdorp | | 3053 | 4 | Schiebroek | | 3056 | 9 | Terbregge | | 3067 | 1 | Oosterflank | | 3075 | 29 | Vreewijk | | 3076 | 8 | Lombardijen | | 3084 | 4 | Carnisse | | *Totaal* | *122* |  |   Het aantal woningen dat we bij mutatie kunnen liberaliseren is erg afhankelijk van de mutatiegraad en de ontwikkelingen op de huurmarkt. Daarnaast is Havensteder momenteel nog bezig met het opnieuw beoordelen van de streefhuur n.a.v. het passend toewijzen en de scheiding tussen DAEB en Niet-DAEB. Dit kan nog beperkte invloed hebben het aantal woningen met het label om bij mutatie te liberaliseren.  De inschatting van het aantal woningen per postcodegebied is gemaakt op basis van de historische mutatiegraad en het aantal gelabelde woningen. In de praktijk kunnen de aantallen per postcodegebied wel gaan afwijken van bovenstaande indicatie.  Havensteder heeft binnen de portefeuillestrategie gekozen voor het principe om ook binnen de huursombenadering te blijven inzetten op het harmoniseren van woningen van de sociale sector naar de vrije sector. Hierdoor kunnen we een bijdrage blijven leveren aan de doorstroming op de huurmarkt. |  | Landelijk wordt geconstateerd dat de afname van de sociale sector nu al problemen oplevert. | In de periode 2018-2021 verwachten we ca. 90 woningen per jaar te liberaliseren in Rotterdam. |
| Verkoop | 1.We verkopen een deel van onze huurwoningen. Door de opbrengsten van deze verkoop kunnen we blijven investeren in de bestaande voorraad, nieuwbouw en leefbaarheid. Bovendien zorgen we voor een gevarieerd aanbod en een duurzame vastgoedportefeuille. Havensteder heeft 3.540 woningen gelabeld om in Rotterdam te verkopen. In 2017 verwachten we circa 180 woningen in Rotterdam te verkopen.  Ongeveer de helft van de verwachte verkopen betreft gestapelde woningen zonder lift. Een kwart van de verkopen betreft gestapelde woningen met lift en de resterende kwart betreft eengezinswoningen. Van de verwachte verkopen is ca. 20% procent vooroorlogs, 25% uit de bouwperiode 1945-1975, 40% uit de periode 1975-1990 en 15% gebouwd na 1990.   |  |  |  | | --- | --- | --- | | Postcode | Aantal verwachte verkopen | Wijk | | 3014 | 1 | Oude Westen | | 3024 | 3 | Schiemond | | 3025 | 7 | Bospolder | | 3026 | 15 | Tussendijken | | 3031 | 9 | Rubroek | | 3032 | 11 | Agniesebuurt | | 3033 | 5 | Provenierswijk | | 3034 | 14 | Oud-Crooswijk | | 3035 | 9 | Oude Noorden | | 3052 | 5 | Schiebroek | | 3053 | 12 | Schiebroek | | 3063 | 2 | Struisenburg | | 3066 | 5 | Prinsenland | | 3067 | 30 | Het Lage Land / Oosterflank | | 3068 | 10 | Ommoord | | 3069 | 2 | Ommoord | | 3071 | 9 | Kop van Zuid | | 3075 | 18 | Vreewijk | | 3076 | 9 | Lombardijen | | 3083 | 3 | Carnisse | | 3195 | 1 | Pernis | | Totaal | *180* |  |   Het aantal woningen dat we bij mutatie kunnen verkopen is erg afhankelijk van de mutatiegraad en de ontwikkelingen op de woningmarkt.  De inschatting van het aantal woningen per postcodegebied is gemaakt op basis van de historische mutatiegraad en het aantal gelabelde woningen. In de praktijk kunnen de aantallen per postcodegebied wel gaan afwijken van bovenstaande indicatie. |  |  | In de periode 2018-2021 verwachten we ca. 245 woningen per jaar te verkopen in Rotterdam. |

1. **Nieuwbouw en aankoop van woningen**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Onderwerp | Bod 2017 | Wederkerigheid gemeente | De Brug | Doorkijk t/m 2021 |
| Nieuwbouw | 1.Op lange termijn wil Havensteder over een goed renderende en in termen van risico evenwichtige vastgoedportefeuille beschikken. Hiermee blijft zij namelijk haar maatschappelijke opgave realiseren. Daarom is het noodzaak de vastgoedportefeuille continu te transformeren naar eisen van de toekomst. Een van de instrumenten hiervoor is nieuwbouw. Een gezonde vastgoedportefeuille is opgebouwd uit een mix van woningtypes (eengezinswoning of meergezinswoning, met of zonder lift) uit verschillende bouwjaren met uiteenlopende niveaus van kwaliteit en/of comfort. Dit zijn de zogenaamde portefeuillekenmerken. Op basis van diverse marktonderzoeken en de hold sell analyse is onze huidige vastgoedportefeuille vertaald naar een toekomstbestendige vastgoedportefeuille (de doelportefeuille). Dit leidt tot een gezonde kwaliteit en samenstelling van onze portefeuille, zonder dat het ten koste gaat van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de voorraad voor onze doelgroep.  Ontwikkelen richt zich op onze transformatieopgave in de vastgoedportefeuille. Hierbij creëren we daadwerkelijk nieuwe product-marktcombinaties. De maatregelen die we hierbij inzetten zijn sloop/nieuwbouw, renovaties en grootschalige transformaties. Een voorbeeld van deze laatste maatregel is het samenvoegen van woningen of het plaatsen van een lift.  Ook bekijken we de mogelijkheden van nieuwbouw op onze grondposities en het aankopen van jong bezit. Hierbij kiezen we in beginsel voor locaties in de nabijheid van ons bezit. In principe ontwikkelen we alleen DAEB-woningen. Het voornemen is om totaal 25% van deze woningen te verhuren onder € 586,68 en 25% onder € 628,76 (prijspeil 2016).  In onderstaand overzicht zijn onze nieuwbouwplannen, voor zover nu bekend, opgenomen.  cid:image008.png@01D1B12A.6E1815B0  *Disclaimer: Bij een aantal projecten moet het ontwikkelproces nog worden doorlopen. De nu bekende programma’s en aantallen kunnen nog wijzigen. De stichtingskosten zijn bij deze projecten gebaseerd op normbedragen en vormen slechts een indicatie. De stichtingskosten zijn exclusief grondkosten en de inbrengwaarde van het huidige vastgoed.*  *12/9*  *Havensteder past het bod op het gebied van nieuwbouw, renovatie en renovatieprojecten aan op basis van de nieuwe inzichten per 1 juli 2016. Hierin is ook NPRZ integraal verwerkt en wordt de versnelling in Vreewijk zichtbaar.*  *De projecten die te maken hebben met particulier bezit, worden uit dit bod gehaald, ivm mogelijk oneigenlijke prijsopdrijving.* |  |  | Zie kolom 2 |
|  |  | 2.De voormalige scheeps- en machinewerf Verolme-YVC Bolnes is in 2009 verworven door Stichting Havensteder en Dura Vermeer Bouw Zuidwest BV.  Het is de bedoeling deze plek te transformeren naar een woongebied met ongeveer 1500 woningen. De afgelopen jaren zijn mede door de crisis in de economie en woningmarkt deze plannen uitgesteld. Het meest westelijk deel van het terrein van ca. 19 ha groot sluit aan bij de woonwijk grenzend aan de Finjollstraat. Het terrein is niet bebouwd en wordt nu gebruikt als opslagterrein voor ankers en ankerkettingen. Op deze plek willen wij een eerste fase van de totale ontwikkeling starten. Deze fase zal bestaan uit ca. 60 grondgebonden woningen. Onze bedoeling is medio 2018 te starten met de realisatie.  Zodra de plannen voor realisatie vorm krijgen vragen wij de gemeente mee te werken aan de bestemming voor een beperkt deel, aan de west kant te wijzigen in een woonbestemming. |  |  |
| Renovatie | 1.In het overzicht hieronder zijn onze plannen in Rotterdam voor renovatie en verbeterprojecten opgenomen. Opgemerkt kan worden dat we meer aandacht willen besteden aan het in stand houden van ons bezit; door voortdurend just-in-time onderhoud en kleine aanpassingen zullen grotere projecten, waarbij veel maatregelen in één keer gedaan worden, minder noodzakelijk worden.  ***Renovatie***  cid:image009.png@01D1B12A.6E1815B0  ***Verbeterprojecten***  cid:image010.png@01D1B12A.6E1815B0  *Disclaimer: Bij een aantal projecten moet het ontwikkelproces nog worden doorlopen. De nu bekende programma’s en aantallen kunnen nog wijzigen. De stichtingskosten zijn bij deze projecten gebaseerd op normbedragen en vormen slechts een indicatie. De stichtingskosten zijn exclusief grondkosten en de inbrengwaarde van het huidige vastgoed.* |  | We vragen aandacht voor het afsluiten van een sociaal plan voor huurders die gedwongen moeten verhuizen.  Daarnaast vinden we het belangrijk dat er rekening gehouden wordt met sociale verbanden in de buurt/wijk i.v.m. mantelzorg. | Zie kolom 2 |
| Aankoop | 1.Komen er kansen in de markt dan zijn we bereid om jong Daeb bezit aan te kopen. Hierbij kiezen we in beginsel voor locaties in de nabijheid van ons bezit. |  |  |  |

1. **Overig**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Onderwerp | Bod 2017 | Wederkerigheid gemeente | De Brug | Doorkijk t/m 2021 |
| Kansrijke wijken voor gezinnen | 1.De gemeente en Havensteder delen de ambitie om van het Oude Noorden een aantrekkelijke stadswijk te maken, waarin speciale inzet wordt gepleegd om het aantal kansrijke gezinnen in de wijk te vergroten. Havensteder spant zich in om in het Oude Noorden in 2017:   * Circa 20 woningen te liberaliseren, waarvan naar verwachting alle woningen minimaal 85 m2 zijn. * Circa 10 woningen te verkopen via individuele verkoop, waarvan alle woningen minimaal 85 m2 zijn. Het gaat dan vooral om woningen die Havensteder nu verhuurt als benedenwoning en aparte bovenwoning. We verkopen de woning leeg als eengezinswoning, de koper moet zelf samenvoegen. Dit zal een bijdrage leveren aan een diverser woningbestand en de koopkracht in de wijk. * Grondposities te verkopen aan marktpartijen waaronder in ieder geval Erasmusstraat en * Havensteder heeft het voornemen complexen via complexgewijze verkoop te verkopen. Dit betreft onder meer complexen aan het Noordplein, Bloklandstraat, Loofdakstraat, Noordmolenstraat/Tollensstraat en de Jacob Catsstraat. Deze complexen worden verkocht aan marktpartijen met een opknapverplichting, waardoor er een positieve bijdrage wordt geleverd aan de wijk. * Prioriteit te geven in 2017 aan de funderingsaanpak in het Oude Noorden. * De gemeente Rotterdam en Havensteder werken aan een definitieve visie voor ZOHO. Deze visie betreft de mogelijkheden voor verdere ontwikkeling van het Zomerhofkwartier en de rol van Havensteder in die ontwikkeling, mede gezien de beperkingen die de nieuwe Woningwet stelt. Op basis van deze visie en rolverdeling worden afspraken tussen Havensteder en de gemeente gemaakt of en hoe de gemeente een lobby richting het Rijk zal opstarten. Doel van de lobby is het Rijk te overtuigen dat het eigenaarschap van Havensteder onmisbaar is om het klimaat in ZOHO dat de afgelopen jaren is ontstaan, te bestendigen en het gebied door te ontwikkelen tot een voor betrokken partijen en bewoners gewenst woon-, werk- en leefomgeving.   De gemeente wil extra focus en snelheid leggen op de Burgemeester Roosstraat en omgeving; met onder andere (eigen) vastgoed en funderingsaanpak. Het zou mooi zijn als hiermee aansluiting bij Havensteder kan worden gevonden.  Burg Roosstraat:  Havensteder is blij met extra aandacht voor de Burg. Roosstraat vanuit gemeente. Vanuit Verkoop BeBo’s Noord kunnen we (snel) aan de slag in de Burg. Roosstraat. Het lijkt ons zeer interessant om met de Gemeente af te stemmen. Voorstel is om hierover een procesafspraak te maken. Overigens zijn er geen plannen om daar met de fundering aan de slag te gaan, maar wellicht biedt aanpak gemeente onverwachte kansen.  Leegstaand BOG  - In de aanpak Verkoop Bebo’s Noord zitten ook een 15-tal (verhuurde) BOG als begane grond woning. Het streven is om deze panden als woning te verkopen. De uitwerking behoeft nog afstemming met gemeente.  - Verder is er in Oude Noorden weinig problematisch leegstaand BOG. Behalve bg van hoek Noordmolenstraat/Tollensstraat, maar dat complex staat op lijst om te verkopen hieronder. Op andere locaties is Havensteder bezig om dergelijk vastgoed om te bouwen (bijv. in Delfshaven)  Een bijkomend effect van de verkoop van hele panden is ook dat we 2 “kleine” woningen onttrekken aan de voorraad in het Oude Noorden én een grote woning toevoegen. Dat is een van de wensen van de gemeente: afname van het aantal kleine woningen en toename van grote woningen. Onze aanpak telt relatief hard door in de statistieken van kleine en grote woningen in Oude Noorden. Deze afname van Daeb woningen compenseren we door nieuwbouw Daeb in het Oude Noorden.  We hebben nu het idee/streven om de woning al ‘administratief’ samengevoegd te verkopen. Dat betekent dat de nieuwe eigenaar de woning niet weer kan splitsen, want daartoe geeft de gemeente geen toestemming.  Havensteder noemt het gezamenlijk optrekken in ZOHO, ook richting rijksoverheid. ZOHO valt niet onder de kansrijke wijken. Het is wel een belangrijke gebied voor het aangrenzende Oude Noorden. Het programma KAWI steunt principieel de ingezette ontwikkeling van ZOHO, maar kan geen actieve of financiële bijdrage leveren. Mogelijk dat dit wel uit andere delen van de gemeente is opgepakt?  7/9: gemeente denkt nog na of het woord ‘onmisbaar’ acceptabel is. |  |  |  |

**B Woningvoorraad met toekomstwaarde**

Woonvisie Rotterdam:

Rotterdammers wonen in goede woningen. Woningen hebben kwaliteit en toekomstwaarde, zowel in energetische zin als door flexibiliteit in de woning en diversiteit in het woningbestand. Als de levensfase, huishoudenssamenstelling of zorgbehoefte van Rotterdammers verandert, kan de woningvoorraad daar goed op inspelen.”

1. **Kwaliteit en duurzaamheid van woningen**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Onderwerp | Bod 2017 | Wederkerigheid gemeente | De Brug | Doorkijk t/m 2021 |
| Kwaliteit woningen | 1.We sturen actief op de kwaliteit van onze vastgoedportefeuille. Het kwaliteitsbeleid geeft invulling aan tegen welke technische kwaliteit we onze woningen aanbieden aan onze huurders. Daarbij streven we naar een optimale verhouding tussen prijs en kwaliteit. We monitoren de huidige kwaliteit van ons bezit in relatie tot de benoemde referentiekwaliteiten.  *Model referentiekwaliteiten*    We bepalen per complex de gewenste referentiekwaliteit; dit is onderdeel van het bepalen van de complexstrategieën. De gewenste referentiekwaliteiten op complexniveau hebben een relatie met de doelgroep, het complexrendement en de huurderswensen. Het merendeel van de complexen voldoet minimaal aan Havensteder-kwaliteit (nu 81%). Doelstelling is dat minimaal 85% voldoet aan Havensteder-kwaliteit (3 of hoger op een vijfpuntsschaal).  We leggen voortaan de focus op het ‘instandhouden’ van onze woningen. Dit doen we vanuit de visie dat we de woningen nog jarenlang blijven exploiteren. Instandhouden verwijst naar het regulier uitvoeren van ons onderhoud aan de woningen. Daarbij brengen we de woningen wel naar de eisen van deze tijd. Om onze woningen op de meest efficiënte wijze in stand te houden doen we dit zoveel mogelijk op bouwdeelniveau, passend bij de vervalcycli van de verschillende bouwdelen, dus just-in-time als dat voor een bepaald bouwdeel nodig is. Bij het bepalen van de gewenste onderhoudsingreep kijken we aan de hand van de complexstrategie hoe we het complexrendement optimaliseren. We hebben de beschikbare middelen en gewenste aantallen voor instandhouden van het totale bezit in ons portefeuilleplan opgenomen. In onderstaand overzicht hebben we deze middelen voor alleen Rotterdam weergegeven. Aangezien we op dit moment meestal nog geen concrete complexen bepaald hebben waar de betreffende maatregelen uitgevoerd worden, is een deel van de middelen voor Rotterdam in het overzicht procentueel bepaald (79% van het totaal’, zoals dat in het portefeuilleplan is opgenomen). Een ander deel gaat volledig naar Rotterdam: dit betreft de budgetten voor ‘fundering’, ‘pluspakket toegankelijkheid’, ‘verbeteren overgangsfase’, ‘sloop/nieuwbouw’, ‘renovatie’ en ‘transformatie BOG’. Alleen van het budget ‘pluspakket lift, entree en esthetiek’ gaat iets minder dan procentueel naar Rotterdam (namelijk 63%). Deze pluspakketten zijn specifiek bestemd voor naoorlogse galerij- en portiekflats. Daarvan hebben we ook een aanzienlijk aantal in andere gemeenten. |  |  | Zie kolom 2 |
|  | 2.We vragen de gemeente zich in te spannen om aansluitend aan woningverbetering- of onderhoudsprogramma van Havensteder de daar aan grenzende buitenruimte indien nodig op te knappen.  Procesafspraak maken hierover |  |  |
| 3.T.a.v. afstemming met gemeentelijke aanpak particuliere woningvoorraad, spreken gemeente en Havensteder af om op gebiedsniveau de onderhoudsplanningen met elkaar afstemmen en indien nodig afspraken maken over de volgorde van werkzaamheden. |  |  |  |
| 4.In het kader van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid en het Uitvoeringsprogramma Particuliere Woningvoorraad is Havensteder in de periode 2015 t/m 2018 samenwerkingspartner in VVE010. Havensteder zal in 2017 € 150.000,- bijdragen aan VVE010. |  |  | Ook in 2018 zal Havensteder € 150.000,- bijdragen aan VVE010. |
| 5.Havensteder voert haar eigen funderingsherstelprogramma (Funproma). In het funproma project hebben we de volgende ‘deelprojecten’ in voorbereiding op concreet fundering herstel:  • Funderingsherstel in 2016-2017 J. Catstraat 2 panden, van der Sluysstraat meerdere panden en Hendrikstraat 1 pand.  • Herlaer- en Agniesestraat diverse panden in voorbereiding voor herstel via een separaat investeringstraject;  • En er lopen nog een aantal onderzoeken en monitoringstrajecten met mogelijke vervolg aanpak panden.  Kennis en ervaringen die hieruit voortvloeien zal Havensteder delen met de gemeente en met de andere corporaties, gemeente en andere vastgoedeigenaren. |  |  |  |
|  | 6.We vragen de gemeente het funderingsloket door te zetten tot en met 2018, met daaraan gekoppeld een subsidieregeling voor funderingsonderzoek ten behoeve van particulieren in de risicogebieden.  akkoord |  |  |
|  | 7.Vanuit het funderingsloket is vorig jaar een kenniscafé georganiseerd voor Rotterdamse corporaties en stakeholders. We vragen de gemeente kennisuitwisseling organiseert tussen gemeente, andere corporaties en andere belanghebbenden.  Akkoord. funderingsloket, 3e / 4e kwartaal 2016. |  |  |
|  | 8.De gemeente neemt funderingsproblematiek mee in het meerjaren vervangingsprogramma van de riolering, waarbij periodiek wordt afgestemd met de Havensteder t.b.v. finetuning rioolvervangingsplanning en de corporatieplanning voor funderingsherstel of preventieve maatregelen inzake fundering  Het is onduidelijk wat precies de verwachting van Havensteder is. Informatie-uitwisseling met gemeente (waterloket) over de rioolvervangingsplanning is altijd mogelijk, dit is een wederzijdse actie. |  |  |
| 9.Havensteder werkt samen met de gemeente aan het ontwikkelen van een monitoringssystematiek waarbij gebruik gemaakt wordt van satellietmetingen ten aanzien van pandzakking. De gemeente stelt hiervoor Het gebruik van SkyGeo satellietdata ter beschikking. |  |  |  |
|  | 10. In sommige buurten heeft Havensteder en haar bewoners last van te hoge grondwaterstanden. Met de nodige regenbuien en een rioolstelsel die het hemelwater niet direct kan afvoeren ervaren wij technische problemen bij onze woningen. Daarnaast ervaren onze bewoners last van drassige bodem in de omgeving van hun woningen. Wij vragen de gemeente (samen met de waterschappen) maatregelen te nemen zodat de woningen en onze bewoners geen last meer ondervinden.  Is nog niet ingevuld. |  |  |
| Duurzaamheid woningvoorraad | 1.We investeren fors in duurzaamheid met de focus op evenwichtige woonlasten en een goed comfort voor onze huurders. Daarbij werken we toe naar een energieneutrale gebouwde omgeving in 2050. Dat doen we op basis van een ‘no regret’-aanpak. Dit betekent dat we geen beslissingen nemen die onze lange termijn doelstellingen in de weg staan.  Havensteder maakt de volgende keuzes:   1. Eerst isoleren: ambitieus programma, gericht op nieuwbouwkwaliteit in bestaande bouw    1. We investeren in 2017 ca. € 6,3 miljoen in 402 woningen en vanaf 2018 ca. € 12,6 miljoen in 1.500 woningen per jaar   Update (nog niet door DT/RvC vastgesteld):  Programma duurzaamheid 2017 is 8,3 mln. en realiseert bij circa 1.000 woningen betere gevelisolatie (veelal enkel glas vervangen maar ook spouwisolatie en gevelisolatie), bij 950 woningen dak isoleren naar rc6 en bij 500 woningen vloeren isoleren. vanaf 2018 investeren we 16 mln. in duurzaamheid bij circa 1.500 woningen per jaar. Het programma voor 2018 maken we in de loop van 2017 concreter.   * 1. De isolatie, ventilatie en het ketelprogramma leiden volgens een eerste berekening tot een gemiddelde Energie-index (EI) van 1,62-1,66 (label C) in 2025  1. We onderzoeken samen met de gemeente, andere corporaties en stakeholders welke wijken geschikt zijn voor welke vorm van duurzame warmtelevering (all electric of warmte)    1. Warmtelevering is tot nu toe niet tenminste kostenneutraal te exploiteren, alleen wanneer dit wel het geval is zal Havensteder warmtelevering in overweging nemen. Om dit te realiseren is een bijdrage van de gemeente noodzakelijk.    2. Alleen met een grootschalige toepassing van de duurzame warmteopties kunnen we uitkomen op gemiddeld label B in 2025. Dus vragen we inzet van de gemeente hierop. 2. De investeringen in duurzaamheid zijn grotendeels onrendabel en leveren een woonlastenvoordeel voor de huurders op. De mogelijkheden om de investeringen terug te verdienen via huurverhogingen zijn beperkt, mede door de huursombenadering, de afgetopte streefhuren en de noodzakelijke 70% goedkeuring.   Duidelijk welke strategische lijn HS met zijn vastgoed wil volgen (no-regret aanpak met nu eerst fors isoleren), ook wordt duidelijk dat HS inzet op een versnelling (de investeringsbedragen stijgen de komende jaren fors). Ook is duidelijk hoeveel woningen worden aangepakt en welk resultaat dat naar verwachting op de Energie-index heeft.  Goed is ook dat HS aangeeft dat een groot deel van de investeringen onrendabel is en een woonlastenvoordeel voor de huurders oplevert.  Wat ontbreekt:  Locaties, inzicht of er de komende jaren echt alleen op isoleren wordt ingezet.  In overleg 23/8 afgesproken dat we investeringen (incl onderhoud) in NPRZ en rest van de stad inzichtelijk maken. (niet per locatie)  De bijdrage aan de Versnelling010 ambitie ontbreekt.  In overleg 23/8 afgesproken dat dit nog volgt.  Welke vragen levert dit nog op voor de corporatie?  1. Gaan de genoemde investeringsbedragen volledig in het isoleren van de schil zitten of wordt een deel ingezet voor zuinigere isolaties of duurzame opwekking? En als dit laatste het geval is, hoe is de verdeling van de investering over de genoemde thema`s?  2. in welke wijken worden welke aantallen woningen verbeterd?  3. t.a.v. het warmtenet: contactpersoon: Astrid Madsen.  23/8 besproken:  Deze vragen worden niet door Havensteder beantwoord in de prestatieafspraken.  Besproken is dat in het programma duurzaamheid van de gemeente, samen met de corporaties, een vertaling gemaakt wordt van abstracte woonvisie naar concreet gewenst programma (evt per jaar / per wijk??). Hier zal een procesafspraak over worden opgenomen. Het ‘wat’ wordt samen geformuleerd, Het ‘hoe’ is aan de corporaties…  Tevens met elkaar gedeeld dat prestatieafspraken niet bedoeld zijn om lopende programma’s te monitoren of de wethouder over de stand van zaken te informeren. |  |  |  |

1. **Overig**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Onderwerp | Bod 2017 | Wederkerigheid gemeente | De Brug | Doorkijk t/m 2021 |
| Nationaal Programma Rotterdam Zuid | 1.De afspraken zoals vastgelegd in de Convenanten Samenwerking 2014 worden  onverminderd tot uitvoering gebracht (Bod 3). |  |  |  |
| 2.  cid:image012.png@01D1B12A.6E1815B0  *Disclaimer: Bij een aantal projecten moet het ontwikkelproces nog worden doorlopen. De nu bekende programma’s en aantallen kunnen nog wijzigen. De stichtingskosten zijn bij deze projecten gebaseerd op normbedragen en vormen slechts een indicatie. De stichtingskosten zijn exclusief grondkosten en de inbrengwaarde van het huidige vastgoed.*  Daarnaast pakken we de voorbereiding van ons vastgoed aan de Dordtsestraatweg Oud 1 en Veldstraat op in 2016 conform Bod 3. |  |  | Zie kolom 2 |
|  | 3.We vragen de gemeente in samenwerking met de andere partners van NPRZ  de andere pijlers op te pakken, zoals sociaal en economisch. |  |  |
| 4. Havensteder onderzoekt in 2016/2017 of en in hoeverre onze twee ontwikkellocaties (Smeetsland Noord en Parlando) op Zuid kunnen worden ingezet voor nieuwbouw ten behoeve van de gewenste doelgroep. Daarbij gaan wij er van uit dat de gemeente instemt met het bij aanvang opleveren van Daeb woningen, waarna deze na een periode van 15 jaar verkocht kunnen worden, als onderdeel van het totale project. |  |  |  |
|  | “5 Tekst SROI  Wordt nog aangeleverd. |  |  |  |
| Gebiedsontwikkeling Vreewijk | De gemeente en Havensteder hebben het Convenant Tuindorp Vreewijk afgesloten om het woningbezit van Havensteder te verbeteren/vernieuwen.  1.Havensteder zal in 2017 een deel van de woningen in fase 1a aanpakken conform het verbeterprogramma en/of nadere afspraken met de bewoners en/of gemeente. |  |  |  |
|  | 2.We vragen de gemeente om aansluitend aan de uitvoering van de deelprojecten van fase 1a de daar aan grenzende buitenruimte op te knappen.  Frans de Jong, navragen |  |  |
| 3.Havensteder zet zich in om gezamenlijk met de bewoners en de gemeente te komen tot een gezamenlijke aanpak voor fase 2. |  |  |  |

# NPRZ

**Welke onderdelen ontbreken in het bod? Beleidsmatig/inhoudelijk en kwantitatief**

-wat is verhouding van inzet op Zuid tov inzet in ander bezit qua prioriteitsstelling? Hoe weten we dat er 1e prioriteit is gegeven aan NPRZ?

Principiële discussie

-Toepassing Rotterdamwet in NPRZ gebieden (weet niet of dit van toepassing is voor Havensteder?)

Uitvoeren van de wet is geen issue voor prestatieafspraken

-Verkoopbeleid voor de focuswijken (zinsnede dat hier geen verkopen zijn, tenzij –mocht Havensteder bezit hebben in de focuswijken)

-monitoring voortgang bod 3 en nieuw bod tot en met 2022 en inzet bouwcoördinator

Moet dat in de prestatieafspraken???

-aantal aan te pakken woningen in 2017 komt niet overeen met data eind juni 2016 in bezit NPRZ (zie volgende kopje)

Na update midob maken we de vergelijking

**Welke vragen levert dit nog op voor de corporatie?**

Kwalitatief: zie vragen hierboven.

Kwantitatief: check met Havensteder wat reden voor verschil in aantallen is, wellicht nog niet actueel opp moment dat bod gedaan is? Het is van belang dat productie van renovatie op peil blijft gezien de doelstellingen en de koppeling aan de middelen die voor de PV beschikbaar komen.

Zie boven

**Specfiek ontbreken de volgende projecten op blz 5/10:**

-reigerpad/weimansweg: aantallen komen niet overeen en zouden volgens onze gegevens in 2015/2016 worden gerealiseerd

-verbeterprogramma vreewijk fase 1a in 2017 betreft 113 woningen in bod havensteder, volgens gegevens NPRZ zouden in 2017 298 woningen worden gerenoveerd (en aanvullend nog een x aantal mutatiewoningen)

Zie onderstaand (volgende blz) schema voor projecten 2017 volgens onze gegevens.

-Daarnaast zie ik nergens terugkomen dat Havensteder de gehele verbetering van Vreewijk naar voren haalt, is daar een reden voor? Wellicht geen consequenties voor 2017, maar versnelling zou wel in tabel blz 10 opleverjaar 2018-2022 terug dienen te komen.

Convenant is in juli getekend, dus staat niet in bod…. Wordt nu aan gerekend

-niet daeb vreewijk: gepland 83 woningen, ik weet niet wanneer deze gerealiseerd zouden moeten worden.

-totale opgave renovaties Vreewijk tm 2022 >25K euro zou volgens onze gegevens 1240 daeb +83 niet daebwoningen moeten behelsen.

-proceszin over bijdrage Havensteder aan PV op Zuid, via convenant gemeente/corporaties mbt PV.

Prestatieafspraken verwijzen naar convenant juli 2016

# Particulier Voorraad

Welke vragen levert dit nog op voor de corporatie?

In gezamenlijk is het afgelopen jaar de inzet PWV voor de periode 2016-2018 bepaald. Goed is dat HS aangeeft het onderhoud aan het eigen vastgoed af te willen stemmen op de aanpak PWV.

Goed is dat deelname in VVE010 wordt herbevestigd. Gemeentelijke wens is dat we een gezamenlijke zoektocht/lobby starten naar toekomstige financiering.

Havensteder houdt zich aan gemaakte afspraken tot 2018 (voor lopende afspraken hebben we toestemming van onze toezichthouder) . Daarna houden we ons aan de wet.

Ook ontwikkelen we een aanpak gericht op het probleem van niet-kunners in pwv trajecten. Onderdeel van deze aanpak is dat voor een deel van de eigenaren die vanwege hun financiële situatie niet in staat zijn hun woning te onderhouden een huisvestingsoplossing in een sociale corporatiewoning wenselijk is. Inschatting is dat dit om maximaal 5 woningen per jaar zal gaan.

Voorstel via reguliere urgentieaanvraag, hoeft niet in de prestatieafspraken.

Tegenprestatie die we bieden is de start van de 2e tranche particuliere woningvoorraad in 2016. Goed nieuws in deze dat we eerder dan geprognotiseerd alle woningen in aanpak hebben en dat we in plaats van 3.000 eenheden 3.132 eenheden in aanpak zullen nemen.

Gevraagde tegenprestatie staat in convenant juli 2016.

**C Basis op orde**

Woonvisie Rotterdam:

“In Rotterdam is het goed wonen. Iedereen ervaart ongestoord woongenot en de woonomgeving is schoon, heel en veilig. Voor Rotterdammers met een smalle beurs is er een betaalbare voorraad van fatsoenlijke omvang. Zelfstandigheid en zelfredzaamheid in wonen staat centraal, maar kwetsbaren in de maatschappij worden ondersteund in of naar een voor hun passende woonsituatie. Kortom de basis is op orde.”

1. **Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Onderwerp | Bod 2017 | Wederkerigheid gemeente | De Brug | Doorkijk t/m 2021 |
| Betaalbaarheid en bereikbaarheid | 1.Havensteder topt voor de doelgroep bij circa 525 van de circa 2.190 woningen die muteren in 2017 de huur af. Bij deze woningen volgen we bij mutatie niet ons reguliere huurbeleid van 98% van maximaal redelijke huur, maar vragen we een passende huur die gelijk is aan de kwaliteitskortingsgrens, 1e of 2e aftoppingsgrens of liberalisatiegrens. Deze aantallen zijn gebaseerd op onze prognose (ABF) van de ontwikkeling van de doelgroep. Hiermee nemen wij ons rechtvenredig deel in Rotterdam. Bij de woningen die we aftoppen ligt de maandhuur gemiddeld € 42 lager dan wanneer we bij deze woningen ons reguliere huurbeleid van 98% van maximaal redelijke huur zouden doorvoeren.  Door in de uitwerking van de huursombenadering de nadruk te leggen op de huurverhoging en niet op harmonisatie zorgen wij ervoor dat vrijkomende woningen betaalbaar blijven.  Voor de slaagkans van de doelgroep is het van belang dat onder regie van de gemeente elke corporatie in Rotterdam zijn evenredig aandeel neemt in het aanbieden van betaalbare woningen.  Het is goed dat ze hiermee een evenredig deel van de betaalbare voorraad aanbieden.  Havensteder vraagt de gemeente regie te pakken zodat elke corporatie in Rotterdam zijn evenredig aandeel neemt in het aanbieden van betaalbare woningen.Deze regie nemen we inderdaad, o.a. door het maken van prestatie-afspraken met alle Rotterdamse woningcorporaties. Hoe ziet Havensteder deze regie voor zich?  Volgens de Regiotool is het rechtevenredig deel voor Havensteder 22%. We vragen de gemeente te bewerkstelligen dat de andere corporaties ook hun rechtevenredig deel aftoppen/ betaalbaar houden. |  |  | In de jaren 2018-2021 zijn dat er ook ongeveer 525 per jaar. |
| 2.Havensteder zal in 2017 minimaal 70% van de van de vrijkomende woningen in de sociale huurvoorraad onder de hoogste aftoppingsgrens aanbieden. Dit zijn ca. 1.370 woningen bij een verwachte mutatiegraad van ca. 7,5%.  Dit is precies het aantal dat naar rato van het woningbezit van hen wordt verwacht (25,5% \* 5370). |  |  |  |
| 3 Het tweede ijkpunt in de woonvisie betreft het jaarlijks aantal nieuw verhuurde huurwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens. Het aantal nieuw verhuurde goedkope huurwoningen van corporaties tot en  met 2020 mag op jaarbasis niet lager zijn dan het laagste aantal in de afgelopen vijf jaar, namelijk 582 woningen. Uiterlijk in 2020 zal opnieuw een ijkpunt worden vastgesteld voor de periode daarna. Ook hier geldt dat als het aantal woningen tussen nu en 2020 onder het aantal van 582 woningen  zakt, dit een signaal is voor corporaties, huurders en gemeente om samen een diepgaander onderzoek naar de redenen hiervan uit te voeren.  We hebben 1.172 woningen in Rotterdam met een verhuurlabel en een streefhuur onder de kwaliteitskortingsgrens. Op basis van de historische mutatiegraad verwachten we dat er 130 woningen beschikbaar komen in 2017. Daarbij is ongeveer driekwart een zelfstandige huurwoningen en een kwart een onzelfstandige huurwoning. (Volgens de regiotool (www.regiotool.nl) is ons aandeel 22%. Met 22% x 582 kom je op 128 woningen) |  |  |  |
| 4.Voor het deel van de woningen dat Havensteder via zorgpartijen verhuurt aan bijzondere doelgroepen, zet Havensteder de afspraak dat de huurverhoging gebaseerd is op inflatiecijfer of prijsindexcijfer met deze zorgpartijen door in 2017 als dit contractueel is afgesproken.  Hier zijn wij content mee. |  |  |  |
| 5.Havensteder houdt minimaal 525 woningen met minimaal 5 kamers onder de bovenste aftoppingsgrens in de voorraad en zal deze met voorrang aanbieden aan grote gezinnen van minimaal 5 personen.  Om deze bieding te kunnen beoordelen willen we graag weten hoeveel woningen Havensteder nu in deze categorie verhuurt.  Havensteder heeft geen inzicht in de huishoudenssamenstelling van zittende huurders en kan dus ook niet inzichtelijk maken hoeveel woningen met minimaal 5 kamers onder de bovenste aftoppingsgrens momenteel aan grote gezinnen van minimaal 5 personen worden verhuurd. Slechts bij nieuwe verhuringen kan Havensteder sturen op de huishoudenssamenstelling. Van de 525 woningen die bij mutatie onder de bovenste aftoppingsgrens met voorrang aan grote gezinnen van minimaal 5 personen worden verhuurd, wordt momenteel ca. driekwart onder de bovenste aftoppingsgrens verhuurd en de rest daar boven. Indien we niet zouden aftoppen komt 88% van de 525 woningen boven de liberalisatiegrens uit.  Nu ook specifiek gelabeld voor deze doelgroep, dus beschikbaarheid zou moeten verbeteren  Hoe wordt de afweging in kansrijke wijk Oude Noorden gemaakt  Er wordt gekeken naar vastgoed in combinatie met gewenste doelgroep. Havensteder heeft afgetopt voor grote gezinnen in de na-oorlogse voorraad. Voor-oorlogse voorraad is voor doelgroep kansrijke wijken. |  |  |  |
|  | 5a Naast het matigen van huren vragen we de gemeente mede er voor te zorgen dat deze gezinnen daarnaast ook nog kunnen participeren in de maatschappij (bijvoorbeeld door bijzondere bijstand en/of verlagen gemeentelijke heffingen).  Petra Weijers: nog geen antwoord, 16 sept antwoord! |  |  |
| 6.Havensteder heeft flankerend beleid gericht op betaalbaarheid en beschikbaarheid. Hieronder vallen onder andere:  • Beschikbaar maken gezinswoningen door verleiden ouderen te verhuizen (van groot naar beter)  • Doorstroming bevorderen door het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging  • Hulp bij vinden goedkopere woning voor huishoudens die financieel in de knel zitten.  • Verlagen van de huurlasten door huurders de kans te geven zelf de woning te verbeteren (klushuur) inzicht in aantal in 2017?  Hoeveel klushuur en waar?  Zoeken we uit  • Huishoudens ondersteunen bij het verlagen van de energierekening (energiecoaches Trime)  • Huishoudens ondersteunen bij het op orde brengen van de financiën (budgetcoach)  We zijn blij met de maatregelen die Havensteder neemt op het gebied van flankerend beleid zoals het aanbod van een budgetcoach voor mensen met betalingsproblemen. Wel is afstemming met de gemeentelijke inspanningen op dit terrein belangrijk. |  | Belangrijk is dat de betaalbare voorraad gemonitord wordt, zodat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn stadsbreed.  Dit gaan we inderdaad doen. |  |
| 7.In 2017 kan Havensteder door de Wet Doorstroming Huurmarkt een inkomensafhankelijke huurverhoging doorvoeren voor de inkomensgroep boven € 39.874 (prijspeil 2016), (m.u.v. gezinnen vanaf vier personen en personen met pensioengerechtigde leeftijd). De Rotterdamse opbrengsten zullen we inbrengen in ons investeringsprogramma in Rotterdam.  Deze maatregel ondersteunen we als gemeente. |  | We vragen of de gemeente  gegevens kan leveren over waar gezinnen met meer dan vier personen wonen en waar 65+ ers in 1- en 2 persoonshuishoudens.  Havensteder vraagt de gemeente gegevens te leveren over waar gezinnen met meer dan vier personen wonen en waar 65+ ers in 1- en 2 persoonshuishoudens. We gaan na of dit mogelijk is in kader van de privacy.  Niet Havensteder, maar de Brug vraagt dit… |  |
| 8.Om de woonlasten van onze huurders te verlagen heeft Havensteder een ambitieus isolatieprogramma dat we grotendeels onrendabel uitvoeren. Wij investeren in 2017 € 6,3 miljoen en vanaf 2018 € 12,6 miljoen per jaar en het levert grofweg x per jaar lagere energielasten op per woning die we aanpakken.  Als hier geen huurverhoging tegenover staat zijn wij hier zeer content over. |  |  |  |
| 9.Havensteder geeft uitvoering aan het Convenant Preventie Huisuitzettingen. |  |  |  |
|  | 10.Havensteder vraagt de gemeente om extra in te zetten op schuldhulpverlening door onder andere kennisverbreding op het gebied van hulpverlening bij schulden (naast zorg gerelateerde kennis) bij de Sociale Wijkteams en genoeg capaciteit bij de kredietbank.  De gemeente draagt er zorg voor dat de wijkteams breed worden geïnformeerd over de (on)mogelijkheden van de gemeentelijke schulddienstverlening en de werking van het (nieuwe) Convenant Preventie Huisuitzettingen. De KBR heeft voldoende capaciteit om aan de vraag te voldoen.  12/9  Vraag staat uit bij Peter Boertjes,  Graag concretere afspraak |  |  |
|  | 11.Budgetbeheer basis wordt in 2016 geïmplementeerd. Havensteder zal zo nodig huurders aanmelden en in beheer plaatsen. We vragen de gemeente samen met ons de effecten van Budgetbeheer basis te monitoren.  De gemeente zal samen met de twee pilotdeelnemers (Havensteder en Woonbron) het effect van BudgetBeheer Basis monitoren (o.a. op het verminderen van het ontstaan van huurschulden). |  |  |
|  | 12.De oplossing van betaalbaarheidsproblemen blijkt vaak meer inkomen (dus werk) te zijn (en niet zozeer huurverlagingen). We vragen de gemeente hier inzet op te plegen.  De gemeente pleegt inzet op het toeleiden van Rotterdammers met een uitkering naar werk. De gemeente heeft hier zelf ook een direct belang bij.  Kan dit concreter? |  |  |
|  | 13 Graag aandacht voor het aanbod voor de secundaire doelgroep, d.w.z. de 10% ruimte in toewijzing van de woningen tussen €628,- en €711,- wordt benut voor huishoudens met een inkomen tussen de €35.000 en €39.000,- en dat het aanbod van woningen boven de €711,- niet allemaal tot 95 of 100% van maximaal redelijk wordt opgetrokken.  We hebben er als organisatie voor gekozen dat deze groep wel mag reageren op woningen tussen de 628 en 710, maar ze krijgen geen (extra) voorrang. Dit omdat ze anders de groep die op dit segment is aangewezen (huurders zonder huurtoeslag onder de 35.000) weg duwen.  De passendheidstabel zit in easyMatch en verhuurmakelaars kunnen die niet omzeilen. Uitzonderingen voor complexen zijn dan ook niet mogelijk.  Bij het aanbod van woningen boven de €711,- worden we vanuit de nieuwe woningwet geacht de woningen met een marktconform rendement te verhuren. Dit betekent dat we bij Niet-DAEB de woningen tegen markthuur verhuren. Bij het grootste deel van de Niet-DAEB woningen ligt de markthuur tussen €710 en €900 en daarmee zijn de woningen ook voor middeninkomens betaalbaar.  De streefhuur van alle woningen die Havensteder niet aftopt voor de doelgroep ligt op 98% van maximaal redelijk. Dit is een erg hoog percentage. En dit betekent dat het voor de secundaire doelgroep moeilijk wordt om een voor hun betaalbare woning te vinden met een redelijke kwaliteit.  Havensteder verhuurt woningen voor de secundaire doelgroep in de prijscategorie tussen de 2e aftoppingsgrens (€628,77) en de liberalisatiegrens (€710,68). Een deel daarvan betreft ook woningen die worden afgetopt onder de liberalisatiegrens. Vanwege de huursombenadering zullen we bij mutatie ook niet overal 98% van maximaal redelijk vragen. |  |  |  |
|  | 14.Havensteder geeft aan in de uitwerking van de huursombenadering de nadruk te gaan leggen op de huurverhoging en niet op harmonisatie. Hiermee zorgen zij er dan voor dat vrijkomende woningen betaalbaar blijven. De vraag is of dit betekent dat zij geen harmonisatie meer gaan toepassen en indien dit wel het geval is bij welke woningen en hoeveel de harmonisatie dan bedraagt.  De exacte invulling van de huursombenadering wordt momenteel uitgewerkt. Daarbij is het uitgangspunt dat de nadruk vooral ligt op de jaarlijkse huurverhoging. De ruimte voor harmonisatie zetten we in om potentiele niet-DAEB woningen te liberaliseren en woningen die ver achter liggen op streefhuur of maximaal redelijke huur. (Momenteel werken we aan de variant dat nieuwe verhuringen tegen minimaal 80% of 85% van maximaal redelijke worden verhuurd.)  (We leveren geen gegevens over woningen/aantallen.) |  |  |  |
|  | 15.Hoe ziet het scheidingsplan DAEB-net DAEB er uit en wat betekent dit voor het aantal, aard en prijsstelling van de woningen die voor de secundaire doelgroep worden aangeboden?  Voor het scheidingsplan is een zienswijze bij de gemeente aangevraagd en documentatie aangeleverd. Het aantal woningen voor de secundaire doelgroep volgt niet uit het scheidingsplan, maar uit de portefeuillestrategie. Voor de portefeuillestrategie heeft ABF de verwachte ontwikkeling van de primaire doelgroep en secundaire doelgroep inzichtelijke gemaakt. Op basis van ons recht evenredig aandeel hebben we in Rotterdam ca. 8.100 woningen gelabeld die bij mutatie worden verhuurd aan de secundaire doelgroep in de prijscategorie tussen de 2e aftoppingsgrens (€628,77) en de liberalisatiegrens (€710,68). |  |  |  |
|  | 16.Worden tijdelijke huurcontracten voor woningen tot de kwaliteitskortingsgrens overwogen? Met als doelgroep de jongeren tot 23 jaar.  Havensteder gaat onderzoeken of en wanneer tijdelijke huurcontracten wenselijk zijn. |  |  |  |

1. **Huisvesting van specifieke groepen**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Onderwerp | Bod 2017 | Wederkerigheid gemeente | De Brug | Doorkijk t/m 2021 |
|  | 1.Er komen veel urgente doelgroepen op ons af (momenteel zo’n 600 personen per jaar in Rotterdam) Het gaat hierbij om: afbouw crisisopvangplekken bij de gemeente Rotterdam, méér ex-gedetineerden, méér zorgdoelgroepen. Havensteder zal een evenredig deel hiervan(maximaal 150 personen) voor haar rekening nemen.  We maken graag afspraken met de gemeente over aantal leveringen per corporatie, en monitoring hierop.  Vreemd punt: Wat bedoelen jullie met afbouw crisisopvangplekken? De gemeente heeft / gaan crisisopvangplekken niet afbouwen. Wellicht wordt de afbouw van klinische bedden en de daarmee samenhangende ambulantisering bedoeld. Dat betreft de afspraken met zorgverzekeraars en GGZ zorgaanbieders. Daar is de gemeente geen partij in. en Havensteder zegt evenredig deel voor haar rekening te nemen, max 150 (wat is totaal aantal, schijnbaar weet Havensteder dat?)  Aantal vaste locaties van Aroza gaat van 9 naar 2. Deel van deze mensen gaat dus naar reguliere woning (project Lombardijen Aroza). Dakloze gezinnen door vermindering crisisopvang. En meer ex-gedetineerde (door verandering in de huisvestingswet ben je direct na detentieperiode, eerst was dat na een half jaar doorbetalen van bijstand en huur door de gemeente). Nu moeten ze direct hun oude huis opgeven en komen bij verlaten gevangenis op de urgentielijst. (Uit onderzoek blijkt dat 50% van gedetineerden, in Rotterdam ca. 3.500, licht verstandelijk beperkt is.)  De genoemde 600 was bijzondere doelgroepen (zorgdeel) tot heden, dit neemt dus toe met bovenstaande groepen vanuit gemeente en detentie.  We vragen nadenken/regie van de gemeente hierop, ook al is de gemeente niet in alle gevallen verantwoordelijk voor de uitstroom. |  | Let op spreiding over wijken en complexen. |  |
| 2.Voor een aantal specifieke doelgroepen topt Havensteder de huur af.  Voor welke doelgroepen wordt afgetopt. |  |  |  |
| 3.Havensteder is voornemens op termijn een aantal Beschermd en beschut wonen ‘tussenvoorzieningen’ de komende jaren te bouwen voor mensen die te licht zijn voor intramuraal verblijf, maar te zwaar voor wonen in de wijk (Beschermd en beschut wonen).  Dit zal Havensteder doen op basis van verzoek vanuit de gemeente. | 3a. We gaan het gesprek aan met de gemeente om hier -indien nodig- een bijdrage aan te leveren.  De tussenvoorziening. Is ook opgenomen bij Eerder Thuis. Het is niet duidelijk om welke doelgroep het hier gaat: kan ook voorfase verzorgingstehuis zijn (beschermd wonen ouderen)  Het gaat hier om de doelgroep van eerder thuis, niet van langer thuis. |  |  |
| 4.Havensteder zet zich in voor de huisvesting van statushouders, aandachtspunt hierbij is de druk op de reguliere sociale woningvoorraad. We monitoren samen met de gemeente deze druk en maken verdere afspraken over slaagkansen.  Gemeente vraagt:  Gelijkmatige spreiding van de aan te leveren woningen voor statushouders over de maanden van het jaar.  Moeten deze werkafspraken in de prestatieafspraken?  Meewerken aan woning delen, evt. door inschakeling van een tussenpersoon zoals een leegstandsbeheerder.  Zijn we nu aan het uitzoeken, afhankelijk van de te maken afspraken met de gemeente. |  |  |  |
|  | 4a. We vragen de gemeente voldoende inzet te plegen op de integratie van de statushouders.  Dit gebeurt. Naast de ondersteuning en begeleiding bij vestiging en integratie van statushouders door professionals en vrijwilligers die al jarenlang door Vluchtelingenwerk geboden wordt, krijgen de statushouders ( Rotterdamse aanpak statushouders 2016-2020) ook additioneel taalonderwijs, trajectbegeleiding voor 2 jaar (gevuld met taal, activiteiten en (vrijwilligers)werk) en workshops voor de participatieverklaring aangeboden. |  |  |
|  |  | Wat zijn de mogelijkheden die de wet (dadelijk) biedt om gebouwen van derden te bestemmen voor het huisvesten van statushouders?  Ook vraagt Havensteder wat de mogelijkheden zijn die de wet (dadelijk) biedt om gebouwen van derden te bestemmen voor het huisvesten van statushouders?: Woningcorporaties mogen op dit moment toewijzing en verhuur regelen voor derden bij de huisvesting van toegelaten vluchtelingen.  12/9  Denk hierbij aan:   * Woning delen * GVA   Vraagt niet HS, maar de Brug |  |
|  | 4b. We vragen de gemeente onderzoek te plegen naar alternatieve huisvesting voor statushouders.  12/9  Denk hierbij aan:   * Woning delen * GVA |  |  |
|  | 4c.We vragen de gemeente tijdig actie te ondernemen als de druk op de reguliere sociale woningvoorraad te hoog is als gevolg van het huisvesten van degene die direct bemiddeld worden.  Dit past in het nu geldend beleid | We vragen aan de gemeente om de monitor-indicator te verlagen naar 15% om andere woningzoekenden een kans te geven en bij te kunnen sturen in de totale sociale woningvoorraad in Rotterdam  12/9  Dit punt is voor de gemeente Rotterdam niet onderhandelbaar. Het college en de Raad hebben een besluit genomen over dit percentage. Voor 2017 is 30% een harde indicator. |  |
| 5. Havensteder vindt het belangrijk dat er goede werkafspraken met de gemeente zijn gemaakt m.b.t. WMO-zaken. Huurders en/of omwonenden moeten zo prettig mogelijk (langer) (eerder) thuis wonen.  De gemeenten en Havensteder monitoren de wijze waarop de gemeente en de corporaties samenwerken binnen c.q. uitvoering geven aan de WMO. Indien hier aanleiding toe is verbeteren we de deze werkwijze. | 5a.We vragen de gemeente in het kader van het programma langer thuis een regierol op te pakken richting zowel corporaties, als welzijnsinstellingen en zorgaanbieders.  Wekelijks is er sprake van brandschade in onze woningen (in veel gevallen in woningen van zorgbehoevenden). We vragen de gemeente een regierol te nemen in de begeleiding van zorgbehoevende bewoners, zodat hulp geboden kan worden voordat er schade voor bewoner, omwonenden en corporatie ontstaat.  De programma’s Eerder Thuis, Langer Thuis en Voor Mekaar (eenzaamheid) hebben allen projecten die erop gericht zijn om samen met de partners het goed en veilig zelfstandig wonen van zorgbehoevende mogelijk te maken.  Graag concreter.  12/9  Casussen delen en escalatiemogelijkheden binnen gemeente onderzoeken, omdat dit probleem al langer speelt. Actie Annet en Leonie |  |  |
|  | 5b. We vragen de gemeente, vanuit haar WMO-taak, Rotterdamse bewoners en specifiek onze huurders, goed te ondersteunen bij het eerder/langer thuis wonen.  Akkoord voor die Rotterdammers die aangewezen zijn op de WMO.  12/9  Havensteder en huurdersorganisatie geven aan dat hierdoor mensen buiten de boot vallen, mensen zonder indicatie…….., die daar wellicht juist heel erg veel recht op hebben, maar wat afgewezen is.  Wordt hier nu iedereen op de juiste manier mee geholpen? | We vragen specifiek aandacht voor deze wederkerigheidsvraag aan de gemeente |  |
| 6.De gemeente en Havensteder spannen zich samen met de andere grote corporaties in de wachtlijst medisch urgenten terug te brengen.  Gemeente tevreden: Actieve houding naar programma Langer Thuis: meewerken matchmaker en terugdringen wachtlijst medisch urgenten. |  |  |  |
| 7.Havensteder spant zich in om een bijdrage te verlenen aan de uitvoering van de maatwerkoplossing voor medisch urgenten, wanneer de matchmaker daartoe verzoekt Per oplossing zal de gemeente bekijken in hoeverre een Individuele Voorziening o.g.v. WMO onderdeel kan uitmaken van de maatwerkoplossing |  |  |  |
| 8.Havensteder blijft zoeken naar mogelijkheden om niet-courant BOG vastgoed om te zetten in rolstoelwoningen. Havensteder zal de gemeente in deze zoektocht betrekken. | 8a.We vragen de gemeente de mogelijkheid open te houden om via het budget voor Individuele Voorzieningen o.g.v. WMO de ontwikkeling van de rolstoelwoningen te faciliteren.  In het project binnen Langer Thuis zijn hierover afspraken gemaakt. Een vervolg hiervan en eventuele uitbreiding van afspraken rondom de WMO wordt momenteel onderzocht.  Onduidelijk antwoord  12/9 Vraag aan Marjon  Is bovenstaand antwoord gebaseerd op een reeds bestaande regeling en kunnen de corporaties hiervan nog steeds gebruik maken. Of is de regeling gewijzgd en kan er minder worden gedeclareerd/of meer….  Hoe heet de regeling en op welke afdeling is de regeling belegd? |  |  |
| 9.Havensteder zal meewerken aan de één –route/verkorte route inzake doorstroom uit instellingen, d.w.z. dat Havensteder wanneer zij daarvoor benaderd wordt door een instelling cq. SUWR de urgent die uit deze route direct bemiddeld wordt een bij het zoekprofiel passende woning aanbiedt. | 9a. We vragen de gemeente in overleg met de leden van het platform Huisvesting Bijzondere Doelgroepen (HBD) de werking van de één –route/verkorte route permanent te monitoren.  Akkoord,  Discussie wordt wellicht nog vervolgt n.a.v. de brief. |  |  |
| 10.De gemeente en Havensteder spannen zich samen met de andere grote corporaties in om een herijking uit te voeren van de inzet van SUWR i.r.t. klachtencommissie, de nieuwe urgentieregeling en één –route/verkorte route. Dit wordt in 2017 afgerond. |  |  |  |
| 11.Havensteder zal actief signaleren aan de wijknetwerken rond de Sociale/zorg Wijkteams. Ook zal Havensteder op tactisch vlak aanhaken bij de gemeentelijke wijkprogrammateams en daartoe waar nodig op gebiedsniveau nadere afspraken maken. | 11a.We vragen de gemeente de lessen die getrokken kunnen worden uit de in 2016 uitgevoerde evaluatie van de Sociale Wijkteams door te voeren.  De gemeente zal de uitkomsten van de evaluatie van de wijkteams beoordelen en als nodig maatregelen treffen om de werking te optimaliseren.  Antwoord is niet afdoende, er moet echt een verbeterslag gemaakt worden.  12/9  Behandeling van casussen en escalatiemogelijkheden nader onderzoeken.(zie hierboven) |  |  |
|  | 12. Havensteder wil graag brandblussers aanbrengen op plekken waar scootmobielen staan en vraagt de gemeente om een bijdrage uit de WMO te doen om deze ruimten brandveiliger te maken.  In het project binnen Langer Thuis zijn hierover afspraken gemaakt. Een vervolg hiervan en eventuele uitbreiding van afspraken rondom de WMO wordt momenteel onderzocht maar financiering brandblussers kan waarschijnlijk niet uit Wmo-gelden.  Welke afspraken?  Discussiepunt |  |  |
|  | 13. Cijfers over aantal geschikte woningen  Voor vrijwel alle corporaties geldt dat Langer Thuis als belangrijk wordt gezien. Een eigen beleid op dit punt ontbreekt vaak nog. Er wordt meegewerkt aan het programma Langer Thuis maar dat is korte termijn. Aandachtspunt is om Langer Thuis voor de langere termijn op de agenda te krijgen/houden door inzet op geschikte woningen in de gebieden waar tekorten zijn of dreigen in de toekomst op gebied van toegankelijkheid, beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid.  Havensteder heeft in Rotterdam 3.080 woningen die specifiek gelabeld zijn voor de doelgroep 55+. Er zijn 2.115 woningen geschikt gemaakt voor bewoning door een huurder met een rollator (2 sterren) en 58 van deze 2.115 woningen zijn rolstoelgeschikt (4 sterren). Bij de aanpassing van het bezit lag de nadruk op de toegankelijkheid van de woning. Van 2018 tot en met 2021 worden nog eens 800 woningen ‘opgeplust’. Havensteder pakt per jaar 200 woningen aan. |  |  |  |
|  | 14. Huurzorgcontract wordt niet genoemd.  Werken we mee, is toch niks voor prestatieafspraken? |  |  |  |

1. **Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Onderwerp | Bod 2017 | Wederkerigheid gemeente | De Brug | Doorkijk t/m 2021 |
| Leefbaarheid | 1.De gemeente en Havensteder geven samen met de andere betrokken corporaties uitvoering aan het Actieprogramma Woonoverlast, voor zover het de daarin genoemde inzet van woningcorporaties betreft. Basis voor de samenwerking in de uitvoering wordt gevormd door het convenant woonoverlast.  Prima. |  | De diverse bewonersorganisatie kunnen hierin een rol spelen. |  |
|  | 2.Het interventieteam Schiebroek (van de gemeente Rotterdam) is actief bij het bestrijden van woonoverlast en woonfraude. Hier hebben we positieve ervaringen mee en het draagt bij aan een prettige woonomgeving. We vragen de gemeente dit interventieteam in Schiebroek te behouden en zelfs uit te breiden naar Kralingen/Crooswijk en Alexander.  Navragen bij Stadsbeheer, aktie Rik richting Muttallip |  |  |
| 3.De gemeente en Havensteder geven samen met de andere betrokken corporaties uitvoering aan het Projectplan stedelijke organisatie buurtbemiddeling en mediation. Op basis van een evaluatie besluit Havensteder in de tweede helft 2016 of en hoeveel in het jaar 2017 gereserveerd zal worden voor de financiële bijdrage aan het Projectplan. | 3a.We vragen de gemeente duidelijkheid te verschaffen over het wel of niet doorlopen van het Projectplan stedelijke organisatie buurtbemiddeling en mediation na 2016 vóór de vaststelling van de begroting 2017 van Havensteder (uiterlijk september 2016).  Buurtbemiddeling is een belangrijk instrument binnen de aanpak woonoverlast. De gemeente wil dit instrument behouden en daar samen met de corporaties uitvoering aan geven. |  |  |
| 4.Havensteder pleegt extra inzet om de leefbaarheid en het woongenot van haar huurders te vergroten. Het betreft (een combinatie van) onderstaande maatregelen:   * ondersteunen bewonersinitiatieven op gebied van leefbaarheid * schoon/heel/veilig in en om de woningen * binnenterreinen opknappen (samen met bewoners) * samen met partners sociale programma’s ontwikkelen * social return on investment * inzet van sociale ondernemers ondersteunen | 4a.Waar we binnenterreinen opknappen en investeren op (delen van) van grond in eigendom van gemeente, vragen we de gemeente hierin een bijdrage te leveren.  Welke gebieden heeft Havensteder op het oog? |  |  |
|  | 5.Havensteder ondersteunt een aantal sociale ondernemers (bijvoorbeeld Hotspothutspot, naaiatelier). Deze initiatieven kunnen alleen blijven bestaan als meerdere partijen zich er aan verbinden. We vragen de gemeente om ook hier meerjarige financieel aan bij te dragen.  Navragen: Leonie |  |  |
| 6.Om de leefbaarheid en het woongenot van haar huurders te vergroten werkt Havensteder met leefstijlentesten bij woningverhuur in delen van Vreewijk.  Dit is toe te juichen. |  |  |  |
| 7.De sociale index van Lombardijen verslechterd. We willen met gemeente en wijkpartners in 2016 maatwerk afspraken maken voor 2017 en 2018 over het versterken van de onderlinge samenwerking en het verhogen van de inzet op onderwerpen uit de sociale index. | 7a. In gebieden waar de sociale index is verslechterd vragen we de gemeente om onderlinge samenwerking, gericht op verbetering van de sociale index, zodanig dat dit boven het gemiddelde van Rotterdam komt te liggen.  Navragen: Leonie |  |  |
| 8.Havensteder stelt een overzicht op van haar inzet op het gebied van leefbaarheid vóór de vaststelling van de begroting 2017 van Havensteder (uiterlijk oktober 2016).  Graag zien we het overzicht tegemoet. |  |  |  |
|  | 9 Rotterdamwet  In 2017 wordt een evaluatie van de huidige Rotterdamwetgebieden gedaan. Corporatie wordt gevraagd hiervoor de nodige gegevens voor te leveren (aantal aanvragen, weigeringen etc.)  Dit kan alleen maar via de gegevens die beschikbaar zijn vanuit Easymatch. Havensteder houdt hier zelf niks van bij.  Screening op grond van de Rotterdamwet: De gemeente is in overleg met corporaties over het aanwijzen van straten in het kader van de uitbreiding van de Rotterdamwet (screenen). De gemeente verzoekt de corporatie rekening te houden met het in mandaat uitvoeren deze maatregel en de toepassing daarvan nauwgezet te monitoren.  Dit kan alleen maar via de gegevens die beschikbaar zijn vanuit Easymatch. Havensteder houdt hier zelf niks van bij. |  |  |  |
| Maatschappelijk vastgoed | 1. Er zijn geen plannen voor veranderingen (in gebruik en in de voorraad) in de MOG-portefeuille |  |  |  |

1. **Overig**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Onderwerp | Bod 2017 | Wederkerigheid gemeente | De Brug | Doorkijk t/m 2021 |
| Inbraakpreventie | 1.De gemeente en Havensteder ondersteunen het belang van de meerjarige aanpak High Impact Crime (HIC). Op basis van een evaluatie door de gemeente en Havensteder, besluit Havensteder in de tweede helft 2016 of en hoeveel in het jaar 2017 gereserveerd zal worden. |  |  |  |
|  | 2.We vragen de gemeente duidelijkheid te verschaffen over het wel of niet doorlopen van de HIC-subsidie na 2016 vóór de vaststelling van de begroting 2017 van Havensteder (uiterlijk september 2016).  Leonie |  |  |
| Achtervang |  | 1.Voor de financiering van haar activiteiten maakt Havensteder gebruik van de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Voor deze borging is het van belang dat de gemeente bereid is de achtervang positie naar het WSW voor deze financiering in te nemen als Havensteder daarom verzoekt. Vanuit de wederkerigheid speelt de gemeente dan ook op die manier een rol in het kunnen realiseren van de prestatieafspraken door Havensteder.  Stefan zoekt dit uit. |  |  |