

Prestatieafspraken 2017

Havensteder, stichting Huurdersalliantie de Brug en gemeente Rotterdam



Prestatieafspraken 2017

Havensteder, Huurdersalliantie de Brug en de gemeente Rotterdam

Partijen:

- Havensteder, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door bestuurder, mevrouw H. van den Berk.
- Gemeente Rotterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder Stedelijke ontwikkeling en Integratie, de heer R. Schneider.
- Stichting Huurdersalliantie De Brug, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door W. Martens.

Overwegende dat:

- De gemeente, Havensteder en De Brug elkaar in de uitvoering van het woonbeleid blijvend als belangrijke partners zien, alle drie vanuit hun eigen maatschappelijke rol.
- De gemeente, Havensteder en De Brug behoefte hebben aan een gezamenlijk handelingskader: De prestatieafspraken zijn geen doel, maar een praktisch middel om samen te werken, op gelijkwaardige basis afspraken te maken over ieders bijdrage aan de uitvoering van het woonbeleid en elkaars maatschappelijke activiteiten op elkaar af te stemmen.
- Havensteder onder verscherpt toezicht staat, en dat ter realisatie van het duurzaam financieel herstel, het Verbeterplan 2014-2021 is vastgesteld en dit ook als uitgangspunt is genomen voor de voorliggende prestatieafspraken. Havensteder voert de beleidslijn "eerst verdienen, dan uitgeven".
- De gemeente met deze prestatieafspraken geen afbreuk doet aan haar publiekrechtelijke taken en plichten en deze onverminderd uit zal voeren.
- Door een beperkte looptijd het meest optimaal aangesloten kan worden bij de actualiteiten in de verschillende woonopgaven.
- De prestatieafspraken een integraal karakter hebben en goed aansluiten op de diversiteit van de Rotterdamse woonopgaven en de prestatieafspraken het resultaat zijn van gezamenlijke afwegingen binnen de opgestelde woonopgaven.
- De prestatieafspraken gebaseerd zijn op de op 1 maart 2016 door het college vastgestelde woonvisie 2030, waarvan de grondslag destijds is afgestemd met de huurdersorganisaties en corporaties.
- Op de praktische uitvoering van de prestatieafspraken overeenstemming is bereikt, maar partijen zich bewust zijn dat op onderdelen omtrent de woonvisie andere opvatting bestaan.
- De prestatieafspraken een openbaar karakter hebben.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1. Doelstelling

1. Partijen dragen naar redelijkheid bij aan de uitvoering van de gemeentelijke woonvisie en stemmen dit graag met elkaar af.

Artikel 2. Inhoudelijke afspraken:

1. In de bijlage van deze prestatieafspraken zijn de afspraken tussen partijen opgenomen.
2. Bijlage 1: Prestatieafspraken 2017, maakt onlosmakelijk deel uit van de prestatieafspraken.

Artikel 3. Gewijzigde omstandigheden

1. Behoudens bijzondere omstandigheden hanteren de partijen de bijgevoegde afspraken.
2. Ingeval er sprake is van een omstandigheid die partijen niet hebben voorzien, treden zij in overleg om in de geest van de gemaakte afspraken, met een redelijk alternatief overeen te komen.

Artikel 4. Kaders van de prestatieafspraken

1. De onderstaande genoemde documenten zijn relevant voor de uitleg van de prestatieafspraken. De onderstaande opsomming is willekeurig en heeft geen rangorde:
 - #Veilig010; programma Veiligheid 2014-2018
 - Actieprogramma woonoverlast
 - Projectplan stedelijke organisatie buurtbemiddeling en mediation
 - Convenant gegevensuitwisseling + Convenant screening
 - Programma Wijkveiligheid i.o.
 - Beleidskader WMO 2015-2018
 - Actieprogramma Langer Thuis
 - Convenant Huisvesting Bijzondere doelgroepen 2015 (HBD)
 - Koersdocument Rotterdams armoedebeleid
 - Convenant Preventie Huisuitzettingen
 - Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ)
 - Convenant betreffende een financiële impuls ten behoeve van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (2016-2022)
 - Steigers op Zuid; Uitvoeringsprogramma 2015-2018 (*t.a.v. 3.000 woningen zuidelijke oever*)
 - Allonge VVE010
 - Programma Kansrijke Wijken (*t.a.v. 1.000 woningen noordelijke oever*)
 - Convenant regionale aanpak woonoverlast
 - Convenant regionale aanpak hennep
2. De in het vorige lid genoemde documenten zijn [en de omschrijving is] voor de partijen bekend.

Artikel 5. Monitoring

1. Partijen monitoren gedurende de looptijd de uitvoering van de inspanningen/afspraken zoals bedoeld in Artikel 2 in de bij de partijen bekend zijnde directieoverleggen.

2. Over de mogelijkheid van een tussentijdse evaluatie van de inspanningen zoals geformuleerd in deze prestatieafspraken maken partijen indien daartoe aanleiding bestaat nadere afspraken.

Artikel 6. Geschillen

1. Partijen spannen zich in om eventuele geschillen omtrent de uitvoering van dit convenant altijd in goed onderling overleg op te lossen.
2. In geval dit niet mogelijk is, treden partijen in overleg op welke wijze het geschil beslecht zal moeten worden.

Artikel 7. Looptijd, herijking en varia

1. Dit convenant is gesloten voor bepaalde duur. Het treedt in werking op 1 januari 2017 en loopt t/m 31 december 2017.
2. Deze overeenkomst kan worden aangehaald als “prestatieafspraken 2017”.

Aldus overeengekomen te Rotterdam op 19 december 2016 en in drievoud opgesteld,

Mevrouw H. van den Berk

Havensteder

de heer R. Schneider

Gemeente Rotterdam

de heer W. Martens

Huurdersorganisatie De Brug

BIJLAGE 1:

PRESTATIEAFSPRAKEN 2017

Bijlage als bedoeld in artikel 2 van de prestatieafspraken.

De partijen spreken af:

1. Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren

1.1 Kansrijke Wijken

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.
2. Havensteder liberaliseert in 2017 circa 20 woningen (voor gezinnen) in het Oude Noorden, waarvan alle woningen minimaal 85 m² zijn, bij een verwachte mutatiegraad van 7,5%.
3. In 2017 verkoopt Havensteder circa 10 woningen via individuele verkoop, waarvan alle woningen minimaal 85 m² zijn, bij een verwachte mutatiegraad van 7,5%. Het gaat dan vooral om woningen die Havensteder nu verhuurt als benedenwoning en aparte bovenwoning. Havensteder verkoopt de woning leeg als ééngezinswoning. Havensteder heeft het voornemen om samengevoegde woningen vóór verkoop 'administratief' samen te voegen. Dit zal een bijdrage leveren aan een meer divers woningbestand en de koopkracht in de wijk. De aanpak telt relatief hard door in de statistieken van kleine en grote woningen in het Oude Noorden. Voor balans in de wijk en behoud van DAEB woningen compenseert Havensteder door nieuwbouw DAEB in het Oude Noorden. Havensteder en de gemeente maken in 2017 nadere afspraken over deze nieuwbouw (locaties, precieze segmenten, aantallen) vanuit een gebiedsgerichte benadering
4. Havensteder verkoopt in 2017 grondposities in/van/op de Erasmusstraat aan marktpartijen.
5. Havensteder heeft in 2017 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 opknopverplichting, waardoor er een positieve bijdrage wordt geleverd aan de wijk.
6. Havensteder geeft in 2017 de prioriteit aan de funderingsaanpak in het Oude Noorden.
7. De gemeente Rotterdam en Havensteder werken aan een definitief ontwikkelkader voor ZOHO, gericht op transformatie naar een kwalitatief goed, gemengd stedelijk (woon)milieu. Het toevoegen van een gemengd woonprogramma is onderdeel van deze ontwikkelvisie. Dit ontwikkelkader gaat in op 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 dit ontwikkelkader en de rolverdeling daarin, worden afspraken tussen Havensteder en de gemeente gemaakt over de realisatie en of en hoe de gemeente een lobby richting het Rijk zal opstarten met het oog op de rol van Havensteder.
8. De gemeente en Havensteder willen gezamenlijk extra focus en snelheid leggen op de Burgemeester Roosstraat en omgeving. Havensteder en gemeente spreken af hierin afstemming te zoeken.
9. Gemeente stelt in 2017 een 'Winkelloods / ondersteuningsloket' in om de gemeentelijke procedures bij transformatie van BOG te ondersteunen, versnellen en soepel te laten verlopen.
10. De gemeente verbetert de buitenruimte op de volgende locaties:
 - Stadspark Tuin van Noord

- Herinrichting Bloklandstraat Noordbest
- CPO 1e Pijnackerstaat
- Droomstraat Blommersdijkselaan (Citylab010)
- Herinrichting tot groen schoolplein de Fontein
- Experimenten Familieplein Noordplein (Citylab010)

11. De gemeente gaat het Oude Noorden verder vergrenen. De voorlopige groslijst straten / gebieden uit programma Vergroening in Oude Noorden voor 2017 is:

- Kerkplein Blommerdijkselaan
- Kop van Noord
- Bingenstraat / Louweslootstraat
- Noorderboulevard
- Muizengaatje
- Noordplein, Zaagmolenbrug, Zaagmolenstraat en Benthuizerstraat.
- PI Noordsingel
- Hooglandstraat
- Bloklandstraat bij school en kluswoningen
- Bloklandstraat/Raaphorststraat, omgeving bouwblok, doorbraak.
- Loofdakstraat

Dit is onder voorbehoud en mede afhankelijk van het participatietraject.

12. In 2017 nodigt de gemeente Havensteder uit voor een wijkgerichte aanpak funderingsonderzoek in het Oude Noorden. Daarvoor is maximaal 40.000 euro beschikbaar vanuit de gemeente (dit is 50% totale kosten, de andere 50% voor corporatie). Havensteder en de gemeente beslissen begin 2017 of ze dit onderzoek gaan uitvoeren.

1.2 NPRZ

1. NPRZ kwaliteitsslag

1.1 Havensteder zal tussen 2017 en 2022 het volume van in totaal 1.310 woningen aanpakken.

Voor het jaar 2017 betreft de aanpak van Havensteder:

Project	Type ingreep	Totaal aantal woningen voor ingreep	Totaal aantal woningen na ingreep	Segment na ingreep
Zonnelicht	Grootschalige Verbouw	106	106	Sociale huur
Verbeterprogramma Vreewijk Fase 1a	Grootschalige Verbouw	152	152	Sociale huur
<ul style="list-style-type: none"> • Eiberpad fase1a • Wolvepad fase1a • Vossepad/slag fase1a 				
Valkeniersweg fase1a				
Totaal		258	258	

1.2 Over de aanpak in de particuliere voorraad worden in 2016-2017 via een SOK nadere afspraken gemaakt. Tevens maken Havensteder en de gemeente Rotterdam in 2016-2017

afspraken over de aantallen nieuwbouw DAEB woningen op de locaties Smeetsland, Parlando en Landbouwuurt.

1.3 Afspraken over financiering en uitvoering zijn vastgelegd in het “Convenant betreffende een financiële impuls ten behoeve van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (2016-2022)”.

Havensteder zal in 2017 de volgende middelen inzetten:

Periode	Totaal bedrag	Bedrag uit eigen kas	Bedrag uit heffingskorting
2017	€17.778.000	€ 13.868.000	€ 3.910.000

1.4 Partijen delen de mening dat, ter uitvoering van de doelen zoals vastgelegd in het Uitvoeringsplan NPRZ 2015-2018, het randvoorwaardelijk is de woningvoorraad in het NPRZ gebied te differentiëren en waar mogelijk bij nieuwbouw of grootschalige renovatie te kiezen voor:

- Een woning in het niet-DAEB segment, of:
- Een woning aan de bovenkant van het DAEB-segment (tussen hoogste aftoppingsgrens en liberalisatiegrens), met overmaat en potentiële overwaarde.

2. Gebiedsontwikkeling Vreewijk:

- 2.1 De gemeente en Havensteder hebben het Convenant Tuindorp Vreewijk afgesloten om het woningbezit van Havensteder te verbeteren/vernieuwen.
- 2.2 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.
- 2.3 Gemeente knapt aangrenzende buitenruimte voor haar rekening en risico op aansluitend aan de uitvoering van de deelprojecten van fase 1a.
- 2.4 Havensteder zet zich in om gezamenlijk met de bewoners en de gemeente te komen tot een gezamenlijke aanpak voor fase 2.

2. Basis op orde

2.1 Beschikbaarheid

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 neemt Havensteder haar recht evenredig deel in Rotterdam.
2. Havensteder biedt in 2017, 128 woningen aan onder de kwaliteitskortingsgrens bij een verwachte mutatiegraad van 7,5%.
3. Havensteder biedt in 2017 minimaal 70% van de vrijkomende woningen in de sociale huurvoorraad onder de hoogste aftoppingsgrens aan. Dit zijn circa 1.370 woningen bij een verwachte mutatiegraad van 7,5%.

Huurprijsklasse	Eenheden
< € 410 (kwaliteitskortingsgrens)	128*
max. € 628 (2e aftoppingsgrens)	1.370*

*Bij een verwachte mutatiegraad van 7,5 %

4. De gemeente Rotterdam neemt de regie in het realiseren van ijkpunten, waarbij elke corporatie in Rotterdam zijn evenredig aandeel neemt in het aanbieden van betaalbare woningen.
5. Gemeente Rotterdam ontwikkelt samen met de andere gemeenten in de Regio Rotterdam een jaarlijkse regionale monitor woonruimtebemiddeling

6. Gemeente Rotterdam, zal in Q1 van 2017 de Rotterdamse monitor goedkope woningmarkt opleveren. Deze biedt in ieder geval op stedelijk niveau en waar mogelijk op een lager schaalniveau inzicht in de voorraad en de beschikbaarheid van woningen naar prijs, woningtype en eigendomsvorm. De monitor biedt expliciet inzicht in de toewijzing aan de doelgroepen die passen binnen de 30% directe bemiddeling en de zelfzoekers met urgentie. Ook biedt de monitor inzicht in de verwachte ontwikkeling van de vraag bij de primaire doelgroep, in het bijzonder van de verschillende doelgroepen uit de programma's eerder thuis en langer thuis.
7. Naar aanleiding van de uitkomsten uit deze monitor initieert gemeente Rotterdam het gesprek met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties over de beschikbaarheid in relatie tot de ijkpunten en eventueel geconstateerde schaarste. Daarbij worden ook de uitkomsten van de Lokale Monitor Wonen betrokken.
8. Als de ijkpunten worden gepasseerd is dit een signaal voor corporaties, huurdersorganisaties en gemeente om samen een diepgaander onderzoek naar de redenen hiervan uit te voeren. Indien nodig worden aanvullende, gerichte (al dan niet tijdelijke) maatregelen genomen op het vlak van het toewijzingsbeleid, het doorstromingsbeleid, het huurbeleid en het verkoopbeleid. Afspraken daarover zullen worden vastgelegd in de prestatieafspraken.

2.2 Betaalbaarheid

1. Het aandeel woningen dat Havensteder 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.
2. 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.
3. De partijen onderzoeken mogelijkheden om informatie te delen in het kader van betaalbaarheid, om zodoende te komen tot maatwerkmaatregelen in het kader van betaalbaarheid.
4. Havensteder heeft diverse betaalbaarheidsmaatregelen:
 - woningen beschikbaar maken door ouderen te verleiden om te gaan verhuizen, dit zal gekoppeld worden aan de inzet van de wooncoach in het project van Groot naar Beter;
 - huishoudens, die financieel in de knel zitten, hulp aanbieden bij het vinden van een goedkope woning;
 - huurlasten verlagen door huurders de kans te geven zelf de woning te verbeteren;
 - gebruik maken van energiecoaches van Trime en hiermee huishoudens ondersteunen bij het verlagen van de energierekening;
 - de budgetcoach inzetten om huishoudens te ondersteunen bij het op orde brengen van de financiën.

Dit gebeurt in goede onderlinge afstemming met de gemeentelijke inspanningen.

5. In 2017 voert Havensteder inkomensafhankelijke huurverhoging door voor de inkomensgroep boven € 39.874 (prijspeil 2016), (m.u.v. gezinnen vanaf vier personen en personen met pensioengerechtigde leeftijd). De Rotterdamse opbrengsten brengt Havensteder in het investeringsprogramma in Rotterdam.
6. Om de woonlasten van de huurders te verlagen voert Havensteder voert een ambitieus isolatieprogramma uit, dat grotendeels onrendabel wordt uitgevoerd.
7. Havensteder en gemeente Rotterdam continueren de samenwerking in het convenant Preventie Huisuitzettingen. De inzet is zo weinig mogelijk huisuitzettingen vanwege huurachterstanden.
8. De gemeente monitort het effect van Budget Beheer Basis samen met de twee pilotdeelnemers (Havensteder en Woonbron). De gemeente pleegt inzet op het toe leiden van

Rotterdamers met een uitkering naar werk door proefplaatsingen bij werkgevers te realiseren, loonkostensubsidies te verstrekken aan werkgevers, werkplekaanpassingen te realiseren en te financieren en opleidingen te verzorgen die de werkzoekende geschikt maken voor werk.

9. Havensteder geeft middeninkomens (€ 35.000–€ 39.000) de mogelijkheid om te reageren op woningen met een huurprijs boven de 2e aftoppingsgrens. Deze woningzoekenden krijgen echter geen voorrang.
10. Havensteder legt in de uitwerking van de huursombenadering de nadruk op de huurverhoging en niet op harmonisatie. Hiermee zorgt Havensteder ervoor dat vrijkomende woningen betaalbaar blijven.
11. Havensteder onderzoekt of en wanneer tijdelijke huurcontracten wenselijk zijn.
12. De gemeente zal in het kader van het experimentenprogramma Woonlab010 in 2017 een experiment uitvoeren genaamd “goedkope woningen mét kwaliteit”. In dit experiment verkent de gemeente met de partners in de stad, waaronder de corporaties, met welk programma van eisen een woning kan ontstaan die weliswaar voor een belegger zo rendabel mogelijk te ontwikkelen is, maar toch een zeker kwaliteitsniveau heeft.
13. De partijen onderzoeken de mogelijkheden om gegevens uit te wisselen over de lagere inkomens om op basis daar van alternatief huurbeleid te kunnen formuleren.

2.3 Langer Thuis

1. Havensteder topt voor een aantal 55+ gelabelde woningen de huren af.
2. De gemeente Rotterdam (Programma Langer Thuis) werkt samen met de corporaties aan een onderzoek naar het (brand)veilig stallen van scootmobielen zowel binnen complexen als in de openbare ruimte.
3. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid van cursussen voor het herkennen van dementie aan huismeesters in wijken met veel huurders van 75 jaar en ouder.
4. De gemeente Rotterdam start in 2017 met een pilot van 6 maanden met een wooncoach voor senioren vanuit het programma Langer Thuis.
5. De gemeente en Havensteder nemen een actieve houding naar het programma Langer Thuis door mee te werken met de matchmaker en zetten zich, samen met andere grote corporaties, in om de wachtlijst medisch urgenten terug te brengen.
6. De gemeente Rotterdam heeft een voorstel in behandeling voor de oprichting van een fonds voor collectieve Wmo-aanpassingen. Afspraken m.b.t. dit fonds dienen als aanvulling op de gemaakte werkafspraken Wmo. Het uitgangspunt om in aanmerking te komen voor dit fonds is dat de collectieve voorziening een individuele voorzieningen uitspaart en er door relatief kleine aanpassingen veel woningen in 1x toegankelijk worden gemaakt voor senioren of mensen met een lichamelijke beperking. De randvoorwaarden voor dit fonds worden nog uitgewerkt.
7. Havensteder heeft ca. 3.000 woningen die specifiek gelabeld zijn voor de doelgroep 55+. Ca. tweederde hiervan is geschikt gemaakt voor bewoning door een huurder met rollator, een klein deel is rolstoelgeschikt. Jaarlijks (tot 2021) wordt deze voorraad uitgebreid met ca. 200 woningen. In het kader van het programma Langer Thuis monitoren Havensteder en de gemeente of en hoe deze toevoegingen aansluiten op de vraag.

2.4 Statushouders/Opnieuw thuis

1. Havensteder vervult de taakstelling voor de huisvesting van statushouders binnen de reguliere woningvoorraad en neemt dus haar aandeel naar rato binnen het totaal te huisvesten statushouders in Rotterdam.
2. Indien het percentage directe bemiddelingen op het aantal verhuurde goedkope huurwoningen van corporaties boven de 30% komt, is dat een signaal voor de corporaties, huurdersorganisaties en gemeente om nader onderzoek te doen en waar nodig afspraken vast te leggen in de prestatieafspraken. Afhankelijk van de specifieke doelgroep waarvoor de toename zich blijkt voor te doen, kan worden gezien of er mogelijkheden zijn om het aantal

huishoudens dat een beroep op directe bemiddeling doet, omlaag te krijgen, of dat voor de desbetreffende doelgroep (al dan niet tijdelijk) extra aanbod kan worden gerealiseerd buiten de voorraad goedkope huurwoningen van corporaties. Zie ook artikel 2.1.6 en 2.1.7..

3. De gemeente en de corporaties maken een kader/procesbeschrijving voor de huisvesting van statushouders in Rotterdam.
4. De gemeente pleegt voldoende inzet op de integratie van de statushouders door ondersteuning en begeleiding bij vestiging, maar ook door additioneel taalonderwijs, trajectbegeleiding voor 2 jaar en workshops voor de participatieverklaring aan te bieden.
5. De gemeente doet onderzoek naar alternatieve methodes voor het huisvesten van statushouders. Denk hierbij aan Woningdeling en het Gemeentelijk Versnellingsarrangement.

2.5 Eerder Thuis, bijzondere doelgroepen

1. De gemeente zorgt voor tijdige en actuele informatie over de te huisvesten aantallen bijzondere doelgroepen, waarbij de informatie uniform en via één loket met Havensteder en de andere corporaties wordt gedeeld.
2. Havensteder draagt jaarlijks bij aan gemeentelijke opgave van directe bemiddeling van huisvesting bijzondere doelgroepen. En houdt daarbij rekening met spreiding in complexen en wijken.
3. De gemeente Rotterdam heeft het Meldpunt Verwarde Personen geopend,
4. Havensteder is voornemens op termijn een aantal beschermd en beschutwonen 'tussenvoorzieningen' te bouwen voor mensen die te licht zijn voor intramuraal verblijf, maar te zwaar voor woningen in de wijk. Dit doet Havensteder op verzoek vanuit de gemeente.
5. Havensteder topt voor een aantal specifieke doelgroepen de huren af.
6. Havensteder zoekt naar mogelijkheden om niet-courant BOG vastgoed om te zetten in rolstoelwoningen. Havensteder zal de gemeente in deze zoektocht betrekken.
7. De gemeente en Havensteder herijken samen met de andere grote corporaties in om i.s.m. het SUWR en de zorgorganisaties de één-route urgentieregeling.
8. Havensteder signaleert actief aan de wijknetwerken rond de Sociale/zorg Wijkteams. Ook haakt Havensteder op tactisch vlak aan bij de gemeentelijke wijkprogrammamateams om op gebiedsniveau nadere afspraken te maken.
9. De Brug stimuleert bewonerscommissies een signalerende rol te vervullen als zij zorgen hebben over medebewoners in een woongebouw.
10. De gemeente Rotterdam laat de sociale wijkteams beter functioneren door per wijkteam 1 extra medewerker toe te voegen met GGZ-problematiek als specialisme, daarnaast is het sociale wijkteam adequaat toegerust voor het behandelen van schuldenproblematiek.

2.6 Inbraakpreventie

1. Havensteder en de gemeente Rotterdam werken in 2017 samen door aan de preventie van woninginbraken. De gemeente heeft hiertoe de nadere regels stimuleringsregeling Rotterdam verlengd en daaraan voor 2017 als geheel in totaal subsidiebedrag van € 450.000,- vastgelegd.
2. Havensteder reserveert in 2017 bovenop haar onderhoudsbegroting € 141.500,- voor projecten inbraakpreventie in de tien daarvoor door de gemeente Rotterdam aangewezen aandachtswijken. De gemeente Rotterdam doet een harde toezegging voor een bedrag van € 112.500. (bedrag berekend obv jullie aandeel in Rotterdamse DAEB; idem aan convenanten 2015 en 2016)
3. Vanuit het 50/50 principe en afhankelijk van de stand van het resterende gemeentebudget zal in het derde kwartaal 2017, voor maximaal een bedrag van € 29.000 in overleg met Havensteder bepaald worden of:
 - Havensteder extra aanvragen gehonoreerd kan krijgen uit de regeling voor het jaar 2017
 - De gemeente extra middelen kan vrijspelen uit andere budgetten
 - De beoogde ingrepen doorschuiven naar begin 2018

4. Havensteder en gemeente Rotterdam hebben beiden de intentie om de stimuleringsmaatregel te continueren in 2018.

2.7 Aanpak Woonoverlast

1. De gemeente en Havensteder geven samen met de andere betrokken corporaties uitvoering aan het projectplan stedelijke organisatie buurtbemiddeling en mediation.
2. De gemeente en Havensteder geven samen met de andere betrokken corporaties uitvoering aan het Actieprogramma Woonoverlast (incl. Convenant Woonoverlast).
3. Schiebroek behoudt de gemeentelijke woonoverlast coördinator, deze is actief betrokken bij het bestrijden van woonoverlast en woonfraude.
4. De gemeente behoudt haar interventieteam (GIT) in Kralingen/Crooswijk en Alexander.
5. De bewonerscommissies en gebiedsorganisaties helpen huurders met overlastklachten dit te melden bij Havensteder. Zij volgen de vordering van de meldingen in het overleg met de woonconsulenten. Soms blijken de reguliere procedures niet snel genoeg te leiden tot ingrijpen en wordt geadviseerd het meldpunt Woonoverlast te bellen. De Brug zet problemen met overlastmeldingen op de agenda in haar overleg met Havensteder.

2.8 Instroomregulering via de Rotterdamwet

1. De gemeente evalueert de huidige Rotterdamwet gebieden. Havensteder levert waar mogelijk input.
2. Havensteder en gemeente Rotterdam spreken af dat zij met elkaar samenwerken over het aanwijzen van straten in het kader van de uitbreiding van Rotterdamwet met Artikel 10 (screening), indien het volgens beiden partijen een wezenlijke bijdrage aan de leefbaarheid levert.

2.9 SROI

Havensteder spant zich in om in haar eigen bedrijfsvoering en in de bedrijfsvoering van haar opdrachtnemers werkplekken of stageplaatsen te bieden aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. De doelstelling is om samen met Woonbron, Woonstad en Havensteder jaarlijks ongeveer 250 mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt een werkplek of stage te bieden. Met voorrang voor werkzoekenden woonachtig in Rotterdam-Zuid en waar mogelijk huurders van de woningcorporaties.

In het kader van SROI pleegt de gemeente inzet op het toe leiden van Rotterdammers met een uitkering naar werk door proefplaatsingen bij werkgevers te realiseren, loonkostensubsidies te verstrekken aan werkgevers, werkplekaanpassingen te realiseren en te financieren en opleidingen te verzorgen die de werkzoekende geschikt maken voor werk.

2.10 Leefbaarheid

1. 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
 - Havensteder investeert € 203,- in leefbaarheid (gemiddeld bedrag voor totale bezit DAEB)
2. Waar Havensteder binnenterreinen opknapt en investeert op (delen van) grond in volle eigendom van gemeente, onderzoeken gemeente en Havensteder welke bijdrage gemeente Rotterdam hieraan kan leveren. Het gaat voor 2017 om een klein stukje grondinbreng binnenterrein Ooievaarstraat in het Oude Noorden en om medewerking aan het binnenterrein Agniesestraat 42.

3. Havensteder ondersteunt een aantal sociale ondernemers (bijvoorbeeld Hotspothutspot, naaiatelier). Deze initiatieven kunnen alleen blijven bestaan als meerdere partijen zich er aan verbinden. De gemeente onderzoekt haar mogelijkheden van ondersteuning.
4. Om de leefbaarheid en het woongenot van haar huurders te vergroten werkt Havensteder met leefstijlentesten bij woningverhuur in delen van Vreewijk.
5. In gebieden waar de sociale index is verslechterd (Lombardijen) werken Havensteder en Rotterdam samen in het gericht verbeteren van de sociale index, zodanig dat dit boven het gemiddelde van Rotterdam komt te liggen.

3. Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde

3.1 Voorraadontwikkeling

1. In 2017 levert Havensteder 24 vrije sector huurwoningen (nieuwbouw) op voor een bedrag van circa € 5,9 miljoen. Daarnaast renoveert Havensteder in 2017, 816 woningen voor een bedrag van circa € 34,7 miljoen.
2. Havensteder liberaliseert 122 woningen in 2017. Dit aantal is afhankelijk van de mutatiegraad en de ontwikkelingen van de huurmarkt.
3. Havensteder verkoopt 180 woningen in 2017. Dit aantal is afhankelijk van de mutatiegraad en de ontwikkelingen van de huurmarkt.
4. De gemeente Rotterdam zal in 2017 de uitwerking van de beoogde lange termijn voorraadontwikkeling op stedelijk niveau naar gebiedsniveau afronden en betreft Havensteder actief in dat traject. Het lange termijnbeeld dient als basis voor concrete jaarlijkse voorraadafspraken in de prestatieafspraken voor de kalenderjaren 2018 e.v..

3.2 Herhuisvesting

1. De gemeente neemt het initiatief om in het kader van de herstructureringsopgave in het NPRZ een herhuisvestingsstrategie op te stellen, met de regels en spelregels rondom herhuisvesting. Daarbij is nadrukkelijke aandacht voor de herhuisvestingsopgave die volgt uit de aanpak van de particuliere voorraad, alsmede voor de effecten van de totale herhuisvestingsopgave op de rest van de Rotterdamse woningmarkt, in het bijzonder de beschikbaarheid van goedkope woningen van corporaties.

3.3 Verkoop huurwoningen

1. De gemeente Rotterdam en de Rotterdamse corporaties delen het standpunt t.a.v. de verkoop van woningen voor eigen bewoning dat het voor particulieren een verantwoorde aankoop moet zijn.
2. Om de zienswijze procedure voor de dispositie van corporatiewoningen te versnellen, zal Havensteder de concretisering van haar voornemen tot dispositie tijdig kenbaar maken aan de gemeente Rotterdam, zodat al vóór de officiële zienswijzeaanvraag afstemming plaats kan vinden.
3. De gemeente Rotterdam stelt voor 2017 e.v. een beleidskader vast voor de verkoop van huurwoningen door corporaties.

3.4 Funderingsonderzoek en-herstel

1. 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.

2. De gemeente zet het funderingsloket door tot en met 2018, met daaraan gekoppeld een subsidieregeling voor funderingsonderzoek ten behoeve van particulieren in de risicogebieden.
3. De gemeente organiseert een kennisuitwisseling tussen gemeente, corporaties en andere belanghebbende, net zoals het kenniscafé wat vorig jaar georganiseerd is.
4. 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.

3.5 Grondwaterstanden

1. De gemeente onderzoekt mogelijke samenwerking met waterschappen en corporaties om maatregelen te kunnen treffen tegen overlast van hoge grondwaterstanden.

3.6 Afstemming onderhoud en renovatie

1. Havensteder en gemeente Rotterdam spreken af dat in het reguliere overleg POB (Projectenoverleg Buitenruimte) de gemeentelijke werkzaamheden in de buitenruimte en met betrekking tot riolering afgestemd worden op het planmatig onderhoud en projecten van corporaties.
2. T.a.v. afstemming met gemeentelijke aanpak particuliere woningvoorraad, spreken gemeente en Havensteder af om op gebiedsniveau de onderhoudsplanningen met elkaar af te stemmen en indien nodig afspraken te maken over de volgorde van werkzaamheden.

3.7 Aanpak particuliere voorraad en VVE010

1. 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 maximaal € 150.000,- bijdragen aan VVE010, conform Allonge VVE010.

3.8 Duurzaamheid

1. Havensteder investeert in 2017 voor € 6,3 mln. in duurzaamheid 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 investeert Havensteder 16 mln. in duurzaamheid bij circa 1.500 woningen per jaar. Het programma voor 2018 maakt Havensteder in de loop van 2017 concreter. De isolatie, ventilatie, en het ketelprogramma leiden tot een gemiddelde Energie-index (EI) van 1,62-1,66 (label C) in 2025. De duurzaamheidsinvesteringen zijn veelal onrendabel.
2. Gemeente Rotterdam neemt in 2017– voor gebieden waar zich transitie kansen voordoen (dit kan zijn gasvervanging, grootschalige renovatie gebouwen, aanleg warmtenet, nieuwbouw etc) – het initiatief om gebiedsgerichte energie transitie plannen te maken. Hiertoe is samenwerking met de woningcorporaties nodig.
3. Gemeente en Havensteder trekken samen op om per 1 juli 2017 een uitgewerkte uitvoeringsstrategie voor het verduurzamen van het corporatiebezit te hebben, waarbij de doelen uit de Woonvisie voor 2025 worden nagestreefd.

4. Vóór 1 juli maken Gemeente en Havensteder afspraken over het eenduidig monitoren van de verduurzamingsstrategie in resultaten en planning.

4. Borging

1. De gemeente Rotterdam heeft een achtervangprocedure in het kader van de door Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgde leningen ontwikkeld. Indien Havensteder gebruik wil maken van de achtervangpositie van gemeente Rotterdam, kan zij door middel van een aanvraag bovenstaande procedure doorlopen. De gemeente Rotterdam beoordeelt de aanvraag er onder andere op dat de gemeente Rotterdam een evenredig deel in de achtervang heeft van de (her)financieringen van de geborgde leningportefeuille van Havensteder.