



Prestatieafspraken 2019

Havensteder, stichting Huurdersalliantie de Brug en gemeente Rotterdam



Prestatieafspraken 2019

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 S.A. Kurvers.
- Stichting Huurdersalliantie De Brug, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door S. Fok.

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.
- De Brug de prestatieafspraken 2019 op onderdelen zal meetekenen om de volkshuisvestelijke dialoog tussen partijen een nieuwe start te geven.
- De Brug in de vorm van dialoog en co-creatie de stem en de belangen van de huurders in wil brengen in het woonbeleid van gemeente Rotterdam
- De Brug ondertekent deze Prestatieafspraken behoudens delen A en B. De argumentatie voor dit voorbehoud is dat in onderdelen A en B afspraken worden gemaakt over activiteiten die voortvloeien uit het deel van de Woonvisie dat ingaat op de voorraadontwikkeling. De Brug onderschrijft dit deel van de Woonvisie en daarmee ook de uitwerking ervan in onderdelen A en B niet. Uitzondering op het voorbehoud uit deel A is het Nationaal Programma Rotterdam Zuid, deze versnellingsafspraken en uitwerking in werkzaamheden worden ondersteund door de Brug.
- Havensteder's portefeuillestrategie is uitgangspunt voor de voorliggende prestatieafspraken, waarbij Havensteder haar financiële ruimte maximaal inzet om de volkshuisvestelijke opgaven in te vullen. WSW en de Autoriteit woningcorporaties monitoren of Havensteder duurzaam gaat voldoen aan de indicatoren voor financiële gezondheid van corporaties.
- Door een beperkte looptijd het meest optimaal aangesloten kan worden bij de actualiteiten in de verschillende woonopgaven.
- De prestatieafspraken 2019 een voortzetting zijn van de afspraken 2018 en op onderdelen bijgewerkt.
- 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 Woonvisie 2030, vastgesteld op 15 december 2016 door de gemeenteraad.
- Een afspraak in deze prestatieafspraken niet per definitie betekent dat elk van de drie partijen ook een rol heeft in de realisatie van of verantwoordelijk kan worden gehouden voor het resultaat.

- Naast deze prestatieafspraken nog diverse afsprakenkaders bestaan, zijnde ofwel sterk op uitvoering gerichte afspraken ofwel afsprakenkaders waaraan ook derden zich verbonden hebben en deze afsprakenkaders waar nodig wel afgestemd zijn met voorliggende prestatieafspraken, maar niet hun autonome waarde verliezen.
- 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 2019, 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:

Convenanten

- o Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ)
- o Projectplan stedelijke organisatie buurtbemiddeling en mediation
- o Convenant Preventie Huisuitzettingen
- o Convenant gegevensuitwisseling
- o Convenant Huisvesting Bijzondere doelgroepen 2015 (HBD)
- o Convenant betreffende een financiële impuls ten behoeve van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (2016-2022)
- o Convenant regionale aanpak woonoverlast
- o Convenant regionale aanpak hennep
- o Statement Rotterdam wordt aardgasvrij

Gemeentelijke programma's

- o Veilig@Rotterdam Veiligheidsprogramma 2018-2023
- o Actieprogramma woonoverlast
- o Programma Wijkveiligheid i.o.
- o Koersdocument Rotterdams armoedebeleid
- o Actualisatie "Woningmarktstrategie en Woonvisie, regio Rotterdam 2014 t/m 2020"

- Beleidskader verkoop huurwoningen (2017)
 - Kader herhuisvesting bij herstructurering in Rotterdam (2018)
 - Gebiedsatlas ontwikkeling woningvoorraad 2018-2030
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 2019 en loopt t/m 31 december 2019.
2. Partijen treden in het 1^e kwartaal van 2019 in overleg omtrent de herijking en het vaststellen van prestatieafspraken voor 2020/2021. De totstandkoming van de nieuwe prestatieafspraken 2020/2021 zal meer in dialoog gebeuren met actieve, co-creatieve inbreng van de Brug.
3. Deze overeenkomst kan worden aangehaald als "prestatieafspraken 2019".

Aldus overeengekomen te Rotterdam op 12 december 2018 en in drievoud opgesteld,

Mevrouw H. van den Berk
Havensteder

De heer S.A. Kurvers
Gemeente Rotterdam

De heer S. Fok
Stichting Huurdersalliantie De Brug

BIJLAGE 1: PRESTATIEAFSPRAKEN 2019

Bijlage als bedoeld in artikel 2 van de prestatieafspraken.

De partijen spreken af:

A Hoofddoel: realiseren aantrekkelijke woonmilieus

1. Voorraadontwikkeling

1. Havensteder doet in 2019 de volgende ingrepen in de woningvoorraad, onder voorbehoud van mutatie:

- Circa 110 woningen worden geliberaliseerd.
- Circa 155 woningen worden vrij verkocht vanuit de verhuur.
- 4 leegstaande BOG-panden zonder toekomstperspectief worden getransformeerd naar een woonbestemming.
- De totale investeringen sloop, nieuwbouw en renovatie bedragen ruim € 79 miljoen, inclusief projecten die in 2018 gestart zijn.
- De totale kosten voor funderingsherstel bedragen ruim 4,5 miljoen, inclusief projecten die in 2018 gestart zijn.
- De totale uitgaven aan onderhoud bedragen € 85 miljoen.

Nieuwbouw- en renovatieprojecten voor zover nu bekend zijn in onderstaand overzicht opgenomen.

Investeringsproject	Wijk	Ingreep	Opleverjaar	Aantal woningen	Stichtingskosten (x €1.000)
Dordtsestraatweg Oud 1 WON	Vreewijk	Nieuwbouw	2019	9	1740
Landbouwbuurt fase 2B	Vreewijk	Nieuwbouw	2019	31	6922
Parlando	Lombardijen	Nieuwbouw	2020	75	15159
Snelleman + Vletstraat	Oude Noorden	Nieuwbouw	2019	27	5207
Isaac Hubertstraat	Oud Crooswijk	Nieuwbouw	2020	19	3395
Vinkenstraat 207-277 en 279-311	Oude Noorden	Nieuwbouw	2020	38	7346
Hugo de Groot / Goudse Rijkweg	Rubroek	Renovatie	2019	31	3192
Veldstraat eo fase 1 (Disselstraat, Sikkelstraat)	Vreewijk	Renovatie	2019	7	1900
Toegankelijkheid	Oude Noorden / Zevenkamp	Renovatie	2019	412	529
Verbeterprogramma Vreewijk Fase 1B (2018)	Vreewijk	Renovatie	2019	28	3640
Verbeterprogramma Vreewijk Fase 1B (2019-2020)	Vreewijk	Renovatie	2020	232	30160

Herlaerstraat (Hoekblok)	Agniesebuurt	Funderingsherstel	2018	24	1415
Tollensstraat 43-45	Oude Noorden	Funderingsherstel	2019	5	290
Tollensstraat 49-53	Oude Noorden	Funderingsherstel	2019	9	420
Schietbaanlaan 74	Delfshaven-Centrum	Funderingsherstel	2019	8	210
Bergweg 184-190	Oude Noorden	Funderingsherstel	2019	7	450
Schoonoordstraat 31-37	Oude Noorden	Funderingsherstel	2019	11	600
Burgemeester Roosstraat 6-14	Oude Noorden	Funderingsherstel	2020	7	240
Jacob Catsstraat 356-368 / Rembrandtstraat 93-107	Oude Noorden	Funderingsherstel	2020	17	900
Herlaerstraat 24-36 (Keverblok)	Oude Noorden	Funderingsherstel	2020	7	230

2. Het programma voor complexgewijze verkopen voor 2019 is nog niet bekend. Havensteder zal de gemeente tijdig informeren over het programma en indien vanuit de wetgeving van toepassing een gemeentelijke zienswijze vragen bij verkoop.
3. 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.
4. Gemeente Rotterdam zal een addendum bij de Woonvisie opstellen waarin het coalitieakkoord doorwerking krijgt.
5. Gemeente Rotterdam zal een goede bijdrage leveren aan de regionale doelstelling voor voldoende en beter gespreide sociale voorraad over de regio. In lijn met het ABF scenario Meer Evenwicht betekent dit een daling van de sociale voorraad in Rotterdam.
6. Havensteder zet zich onder andere binnen Maaskoepel in voor nieuwe regionale woningmarktafspraken die leiden tot een beter gespreide sociale voorraad in regio waar minstens 75% van corporatiewoningen wordt verhuurd aan de primaire doelgroep.

Intentieafpraak meer balans

7. Gemeente en Havensteder constateren dat het wenselijk is om de woningvoorraad in meerdere gebieden beter in balans te krijgen. In deze gebieden is een extra inspanning nodig om de woningvoorraad op wijkniveau in balans te krijgen. Zodoende wordt ook een meer evenwichtige verdeling van het sociale (basis) segment over de stad gecreëerd, waarmee het verschil tussen de NPRZ (focus)wijken en de rest van de stad kleiner wordt. Per wijk verschilt de opgave. Deze kan bestaan uit meer ruimte creëren voor middeldure en dure segmenten, zorgen dat de sociale voorraad op peil blijft of het toevoegen van sociale huurwoningen in wijken waar deze beperkt beschikbaar zijn.
8. In de wijken (CBS-buurt) Bospolder, Tussendijken, Agniesebuurt, Oud-Crooswijk, Vreewijk en Lombardijen is een grote concentratie corporatiewoningen in het sociale (basis) segment en te weinig ruimte voor middeldure en dure segmenten. In bijvoorbeeld de wijk Terbregge is juist zichtbaar dat het aantal sociale corporatiewoningen tot 2030 hard afneemt en daardoor niet op peil blijft. Havensteder zet zich in deze wijken in voor meer balans in de woningvoorraad.
9. De gemeente en Havensteder streven naar een gezamenlijk beeld over de voorraadontwikkeling en het op peil houden van de sociale voorraad in de stad. Over de ingrepen en het tempo waarmee de balans hersteld wordt, sluiten Havensteder en gemeente in Q1 2019 een overeenkomst.

Onderdeel van deze overeenkomst zijn afspraken over de nieuwbouw van sociale woningen door Havensteder elders in de stad.

10. De gemeente en Havensteder spannen zich in om de voortgang van de projecten van Havensteder te bevorderen. Havensteder en gemeente werken de wederzijdse inspanningen uit binnen plantteams. Als Havensteder en de gemeente op niveau van het planteam niet tot overeenstemming komen, dan wordt eerst met de verantwoordelijke gebiedsontwikkelaar getracht om tot een oplossing te komen. Mocht dat ook niet lukken, dan worden gezamenlijk de punten voorbereid voor bespreking tussen de directies.
11. De gemeente Rotterdam stelt uiterlijk Q1 2019 een planning en plan van aanpak op voor een bijbetalingsregeling (Uitponding) waar de huidige bijbetalingsregeling (BBR2015) niet op toeziet. In de voormelde planning zal in ieder geval worden opgenomen dat de gemeente in Q2 2019 een uitgebreidere en voor alle corporaties gelijke bijbetalingsregeling ter consultatie zal voorleggen aan de corporaties.
12. Voor het onderdeel KPSV herontwikkeling zal in Q1 2019 worden gestart met de rekensystematiek bij verkoop en herontwikkeling van gronden. Dit geschiedt aan de hand van gezamenlijk gekozen casussen. Inzet is een eenduidige bijbetalingsregeling voor herontwikkeling waarin de volgende zaken worden geregeld, namelijk functie-/volumewijziging en conversie.
13. In Q1 werken gemeente en Havensteder uit of en hoe de bedrijfsvoeringsprocessen van Havensteder en gemeente beter op elkaar worden afgestemd om tijdswinst te behalen.

2 Ontwikkeling NPRZ

1. Havensteder en de gemeente zetten hun inzet met betrekking tot de opgave NPRZ in 2019 voort in lijn met 2018.
2. Havensteder continueert haar bijdrage aan VvE010 in 2019. Voorwaarde hiervoor is toestemming van de minister. De corporaties en gemeente trekken bij de aanvraag voor toestemming gezamenlijk op. Conform de verdeelsleutel tussen gemeente en corporaties is de bijdrage voor 2019 bepaald op €150.000 per corporatie. Een toezegging vanuit de individuele corporaties voor meerjarige financiering in de periode 2020-2022 gebeurt op basis van jaarlijkse evaluatie in het kader van de prestatieafspraken. De afspraken worden in een SOK vastgelegd.

Voor de focusbuurt zijn de volgende afspraken gemaakt:

3. Koester en versterk aanpak Vreewijk. Havensteder versnelt in de verbetering van haar woningbezit (aanpak 1.300 woningen). De gemeente sluit hierop aan bij de verbetering van de buitenruimte. De uitvoering van de inrichtingsplannen (inclusief rioolvervanging) voor de Valkeniersbuurt worden in 2019 uitgevoerd. Havensteder zet de verbetering van de semi-openbare ruimte in dit gebied voort, het betreft hierbij onder andere (her)inrichting van binnentuinen en de aanpak van verloederde privé-tuinen. Uitgangspunt is koesteren wat nu loopt, versnellen waar het kan en versterken waar nodig.
4. (Lange termijn) perspectief Vreewijk. Naast de aanpak van de 1.300 woningen en de buitenruimte vraagt de ontwikkeling van de wijk als geheel ook aandacht. Dit geldt zowel op fysiek, sociaal als economisch gebied. De gemeente en Havensteder delen op een hoger schaalniveau met elkaar de ambitie voor heel Vreewijk op het gebied van differentiatie. Dit kan een aanzet zijn voor een gezamenlijk integraal ontwikkelperspectief Vreewijk. De gemeente en Havensteder actualiseren hiermee de (gezamenlijke) visie op de toekomst van Vreewijk.
5. De Brug en Havensteder spreken af dat het bewonersparticipatie- en communicatietraject van de renovatie in Vreewijk wordt geevalueerd.
6. Fysieke impulsen (focusbuurt) Landbouwbuurt

- Havensteder brengt een kwaliteitsimpuls aan door nieuwbouw, transformatie en renovatie in de particuliere voorraad middels businesscases in volgorde (1) Veldstraat, (2) Sikkelsestraat e.o. en (3) Ploegstraat. Voor de Veldstraat is voor de prestatieafspraken 2018 vastgelegd wat het segment wordt, deze afspraak blijft gelden. Gemeente en Havensteder werken de businesscases Sikkelsestraat en Ploegstraat nader uit in 2019.
- In de Kouterbuurt verkent Havensteder samen met de gemeente de mogelijkheden voor meer differentiatie. Dit betreft fysieke differentiatie en differentiatie door wijze van afzet (koop, vrije sector huur en sociale huur) en toewijzingsbeleid. Ook wordt onderzoek gedaan naar de wenselijkheid en mogelijkheid van samenvoegen in de Kouterbuurt. Momenteel is er, buiten de reeds besproken projecten, geen sprake van extra sloop of nieuwbouw. In verband met leefbaarheidsproblematiek zet Havensteder het verkooplabel Complex Jagerslaan/Kouterstraat on hold.
- Havensteder realiseert 31 eengezinswoningen naast de Landbouwtoren en 9 eengezinswoningen aan de Dordtsestraatweg. In het rijtje van de 9 eengezinswoningen staan nog 3 particuliere panden; Havensteder spant zich in om deze woningen aan te kopen en mee te nemen in de nieuwbouw. Dit valt onder de aanpak van de businesscases in de Landbouwbuit. De 31 woningen komen bij mutatie in het niet-DAEB segment en worden ook als zodanig toegewezen. De 9 woningen komen qua kwaliteit in het niet-DAEB segment. De 1^e verhuur vindt plaats in het DAEB-segment met een huur tussen €635 en €710, aan inkomens tussen €36.789 en €41.056 en gaat bij eerste mutatie naar het niet-DAEB segment. De afspraak in de Prestatieafspraken 2018 blijft gelden: als op moment van overgang naar niet-DAEB geen financiële ruimte is in de niet-DAEB tak, houden gemeente en Havensteder voor een in de prestatieafspraken van dat jaar nader te bepalen periode vast aan de verhuurafpraak zoals omschreven.

(Lange termijn) perspectief Lombardijen.

7. De gemeente en Havensteder werken aan een gezamenlijke analyse van de problemen en krachten in Lombardijen. De geanalyseerde problematiek pakken we aan door vooral fysiek in te grijpen. Onderdelen van de aanpak kunnen zijn woningdifferentiatie, mogelijkheden tot verdichting, water management, de energietransitie en vergroening van de openbare ruimte. In de analyse van het gebied wordt ook aandacht gegeven aan vraagstukken op het terrein van werk, scholing en sociale problematiek.
8. De gemeente Rotterdam zet bij de aanpak binnen de particuliere voorraad in op goed verhuurderschap. Dit doet de gemeente onder meer met de 'eigenaar gerichte aanpak' van malafide verhuurders en verhuurmakelaars. Bestaande instrumenten worden ingezet en voor nieuwe regelgeving wordt gelobbyd. De gemeente start een pilot met een huurteam en voert kennismakingsgesprekken met nieuwe verhuurders. Zo komt de problematiek helder in beeld en kan beoordeeld worden of het huidige instrumentarium nog aanpassing behoeft.

3 Overige wijken

1. Havensteder en de gemeente zetten hun inzet met betrekking tot de opgave in de overige wijken in 2019 voort in lijn met 2018.

Noord

2. Havensteder is voornemens de locaties aan de Hartenruststraat zelf te ontwikkelen voor eigen portefeuille in het DAEB-segment. Gemeente en Havensteder komen in Q1 2019 tot afspraken over de doelgroep van die ontwikkeling.

3. Havensteder is voornemens de grond bij de kop van de Wolstraat (aan de Rotte; biedt ruimte voor circa 5 appartementen) te verkopen aan een derde partij, ten behoeve van woningen in de vrije sector. Het overige deel, de staart, wordt ontwikkeld door Havensteder tot eengezinswoningen. Gemeente en Havensteder komen in Q1 2019 tot nadere afspraken over de doelgroep van deze ontwikkeling.
4. Voor de locatie Erasmusstraat en overige 'gaten' in het Oude Noorden, Agniesebuurt en Provenierswijk trekken Havensteder en gemeente samen op voor verkoop.
5. Havensteder onderzoekt de mogelijkheid voor het realiseren van rolstoelwoningen, met name in huidige BOG-panden. Mogelijke locaties zijn Tollensstraat 45, Jacob Catsstraat 358. Indien de BOG transformatie een maatwerkoplossing voor medisch urgenten naar rolstoeltoegankelijke woning betreft, dan wordt per casus beoordeeld hoeveel de gemeente Rotterdam financieel bijdraagt in het kader van WMO.
6. Havensteder en de gemeente Rotterdam hebben gezamenlijk de ambitie om ZOHO te (laten) herontwikkelen tot een stevig stedelijk woon- en werkgebied. Deze samenwerking is vastgelegd in een intentieovereenkomst.

Bospolder-Tussendijken

7. Bospolder-Tussendijken is één van de gebieden waar Havensteder en de gemeente gezamenlijk met stakeholders als Eneco en Stedin op basis van een gebiedsbusinesscase onderzoeken hoe we de komende jaren stapsgewijs al het vastgoed in het gebied aardgasvrij kunnen maken. Dit onderzoek geeft inzicht in wat nodig is om deze opgave voor elke partij (gemeente, warmteleverancier, particulieren, Havensteder en andere vastgoedpartijen) uitvoerbaar te maken. Dit resulteert in een gebiedsafspraak waarin partijen aangeven wie, wat, wanneer gaat doen om de stap naar aardgasvrij te zetten.
8. Schans/Watergeusgebied: Havensteder, gemeente en stakeholders komen gezamenlijk tot ontwikkeling van het Schans/Watergeusgebied. Hierbij spelen opgaven als: groen, wateropgave, energietransitie en een gezonde leefomgeving. Havensteder, gemeente en stakeholders maken samen een uitvoeringsagenda voor het gebied.

Next Generation woonwijken

9. Havensteder en de gemeente maken afspraken onder andere over de thema's energietransitie, zorg en inkomen afspraken voor de Gijsingsflats, park 1943, Visserijplein en Schans/Watergeusgebied. De benodigde investeringen hiervoor worden in beeld gebracht.

Oud Crooswijk

10. Havensteder werkt samen met de gemeente aan het plan van aanpak Oud Crooswijk. Verbetering van de woningkwaliteit en meer woningdifferentiatie in de woningvoorraad, cf de Woonvisie, zijn hier belangrijke doelstellingen. Havensteder draagt hieraan in ieder geval bij op de Tamboerlocatie. Rondom het Van Meekerenplein wordt dit onderzocht door Havensteder. Mede op verzoek van de gemeente Rotterdam is Havensteder bereid om twee grondposities (Marnixstraat en Frederikstraat) van 48 woningen te reserveren voor een haalbaarheidsonderzoek inzake het coöperatieve initiatief Het Rotterdams Woongenootschap. Deze coöperatie richt zich op de middeninkomens en draagt bij aan de nodige differentiatie in Oud-Crooswijk. Bij een haalbaar plan is Havensteder bereid het ontwikkelrecht marktconform te verkopen. Omdat Havensteder eveneens is genoodzaakt haar woningportefeuille te verjongen en te verduurzamen, verbindt zij voor de locaties aan het Van Meekerenplein en de locaties tbv Het Rotterdams Woongenootschap een voorwaarde. Deze heeft betrekking op de te bereiken consensus op het totale woningprogramma in Oud-Crooswijk en het bieden van een alternatieve locaties elders in Rotterdam. Dit zoals beoogd wordt met de afspraak bij onderdeel A1 Voorraadontwikkeling.

B. Hoofddoel: woningvoorraad met toekomstwaarde

1 Duurzaamheid

1. Havensteder en de gemeente zetten hun inzet met betrekking tot de opgave in de opgave voor duurzaamheid in 2019 voort in lijn met 2018.
2. In juni 2017 ondertekende Havensteder de ambitie om het vastgoed in 2050 volledig aardgasvrij te maken. Op dit moment worden de woningen van Havensteder al in 15% van de gevallen verwarmd zonder aardgas, de warm water voorziening is in 23% van de gevallen al aardgasvrij en de kookvoorziening in 19% van de gevallen.
3. In 2019 wordt door de gemeente gewerkt aan het opstellen van een breed Rotterdams Energie- en Klimaatakkoord.
4. Gemeente zegt toe voor het einde van 2019 te komen met een procesvoorstel voor de energietransitie. In dit voorstel wordt aangegeven op welke manier we toewerken naar de doelstellingen van de Energietransitie en geven een beeld van planning, financiering, monitoring en wijze van samenwerken, inclusief het betrekken van de particuliere woningeigenaar.
5. Parallel werken de gemeente en Havensteder gezamenlijk aan integrale gebiedsaanpakken voor Bospolder en Tussendijken en Lageland.
6. Het verduurzamen van 15.000 woningen, zoals opgenomen in het coalitieakkoord “Nieuwe energie voor Rotterdam”, is gericht op het verminderen en/of verduurzamen van het energieverbruik. Dat monitoren we op dezelfde manier als in 2018 met een beperkte toevoeging:
 - de afname van de woningen met de slechtste Energie-Indexen (EI>1,8) door sloopmaatregelen en renovatie wordt apart bijgehouden.
7. De doelstelling van 10.000 woningen aardgasvrij of daarop voorbereid, zoals opgenomen in het coalitieakkoord “Nieuwe energie voor Rotterdam”, monitoren we als volgt:
 - Een nulmeting van het aantal woningen op aardgas en woningen die deels of geheel aardgasvrij zijn (koken en verwarmen)
 - De ontwikkeling van het aantal woningen die aardgasvrij worden door aansluiting op warmtenet of alternatieve warmtebron, of starten aardgasvrij te worden door isolatie.
8. Bij het doorvoeren van duurzaamheidsinvesteringen is het uitgangspunt voor Havensteder dat de huurder er niet op achteruit gaat in woonlasten. Havensteder rekent bij uitvoering van het isolatieprogramma de kosten door in de huur. Deze verhoging is echter maximaal 75% van de verwachte energiebesparing. De energiebesparing garandeert Havensteder niet.

Watermanagement

9. Havensteder en de gemeente zetten hun inzet met betrekking tot de opgave in de opgave watermanagement in 2019 voort in lijn met 2018.
10. Gemeente stelt 1 maart 2019 Deltaplan Klimaatadaptatie Rotterdam 2019-2025 vast. Havensteder levert mede input hiervoor.
11. De gemeente voert een risicodialoog met Havensteder aan de hand van klimaatstresstesten in de wijken waar Havensteder veel woningen bezit. Op basis hiervan worden maatregelen bepaald.

2. Kwaliteit van de woningvoorraad

1. Havensteder zet haar inzet met betrekking tot de opgave voor de kwaliteit van haar woningen in 2019 voort in lijn met 2018.
2. Havensteder voert haar onderhoud conform onderstaande tabel uit:

Onderhoud (x €1.000,-)	totaal Havensteder 2019	Rotterdam
Regulier onderhoud	€ 85.000	€ 62.000

Het instandhoudingsprogramma bestaat naast regulier onderhoud uit maatregelen om onze portefeuille veilig te maken en te houden. Veiligheidsmaatregelen bestaan uit preventieve maatregelen, planbare maatregelen en calamiteiten.

3. Havensteder is in 2016 gestart met een brandscanprogramma. Noodzakelijke maatregelen die daaruit volgen worden op basis van risico geprioriteerd (calamiteit of planbaar) en opgenomen in de meerjarenbegroting. Brandveiligheidsmaatregelen bestaan uit bouwkundige, installatietechnische en organisatorische maatregelen. De bouwkundige maatregelen zijn onderdeel van het instandhoudingsprogramma. De bouwkundige maatregelen zijn onderdeel van het instandhoudingsprogramma. In 2019 begroten we ca. € 2.4 miljoen voor brandscans en uitvoering van brandveiligheidsmaatregelen. Dit is onderdeel van het totale budget voor veiligheid & gezondheid (zie bovenstaande tabel).
4. In 2019 werken Havensteder en de gemeente volgens onderstaande werkafspraken:
 - Stichting Havensteder voert ca. 25 brandscans per jaar uit, waarvan ca. 20 binnen de gemeente Rotterdam
 - In welke gebouwen een brandscan plaatsvindt, wordt jaarlijks, in het vierde kwartaal voorafgaand aan het jaar van uitvoering, afgestemd met de gemeente Rotterdam.
 - De uitkomsten van de brandscan, evenals de door stichting Havensteder voorgestelde aanpak, wordt besproken met de gemeente Rotterdam en de VRR, in het Quick Scan team*.
 - In het Quick Scan team wordt een risico-afweging gemaakt en worden gelijkwaardige oplossingen** besproken, met als doel te komen tot een gedragen beheersplan per gebouw.
 - De volgende prioritering wordt daarbij toegepast:
 - 1e prioriteit is dat het vluchten gewaarborgd is
 - 2e prioriteit is dat de gangen, voordeuren en puien op de gang voldoen aan de brandveiligheidseisen
 - 3e prioriteit is dat de compartimenteringen tussen de woningen in voldoen aan de brandveiligheidseisen
 - Eventueel gekozen gelijkwaardige oplossingen, worden vastgelegd middels een (verkorte) vergunningsaanvraag.
 - Stichting Havensteder voert de vereiste beheersmaatregelen voor herstel van de vastgestelde tekortkomingen uit, conform het overeengekomen beheersplan.
 - Na uitvoering van de vereiste beheersmaatregelen volgt een brandoefening op initiatief van de VRR, met als doel bewoners bekend en bewust te maken van vluchtroutes en hen mede verantwoordelijkheid te laten nemen voor het vrij en op orde houden van vluchtwegen.

* Het Quick scan team bestaat uit een vertegenwoordiging van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Rotterdam en de Brandweer

** Een gelijkwaardige oplossing is een oplossing die afwijkt van een voorschrift van Bouwbesluit 2012, maar waarmee tenminste een zelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu wordt verkregen, als is beoogd met het voorschrift waarvan wordt afgeweken. Deze mogelijkheid is geregeld in artikel 1.3 van Bouwbesluit 2012, de zogenoemde 'gelijkwaardigheidsbepaling'.

- Gemeente Rotterdam en Havensteder werken samen aan de aanpak van funderingsproblemen in Rotterdam. In de loop van 2018 wordt gezien in welke wijken in 2019 gezamenlijk wordt ingezet op de aanpak van deze problematiek.

C Hoofddoel: basis op orde

1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

- Havensteder en de gemeente zetten hun inzet met betrekking tot de opgave betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep in 2019 voort in lijn met 2018.
- Havensteder labelt haar woningen -conform onderstaande tabel- om bij mutatie te verhuren onder de 1e of 2e aftoppingsgrens of liberalisatiegrens. Op basis van de historische mutatiegraad verwacht Havensteder dat het volgende aantal woningen beschikbaar komt om opnieuw te verhuren in 2019.

Huurcategorie	Gelabeld	Prognose beschikbaar
Kwaliteitskortingsgrens	1.965	206
1e Aftoppingsgrens	10.459	803
2e Aftoppingsgrens	4.835	293
Liberalisatiegrens	8.452	460

- Bij de monitoring van de beschikbaarheid past de gemeente de definities van Woonvisie toe. In de werkgroep beschikbaarheid is er ruimte om onderliggende data te analyseren en voorstellen voor bijsturing uit te werken. Hierbij is er in het bijzonder aandacht voor de groep zelfzoekers die met een vorm van voorrang een woning vinden.
- In wijken, buurten en complexen waar de verhoudingen tussen de regulier woningzoekenden en woningzoekenden met voorrang voor een langere periode het meest scheef zijn (scheef kan twee kanten op geïnterpreteerd worden, namelijk vrijwel alleen regulier woningzoekenden of vrijwel alleen instroom van voorrangskandidaten), worden door de gemeente, in samenwerking met de corporaties bekeken wat de oorzaak is, welke sturingsmogelijkheden er zijn en of het wenselijk en noodzakelijk is deze in te zetten. Voor wijken, buurten en complexen waar gemeente en corporaties het eens zijn dat er een onwenselijke situatie is ontstaan maken de betreffende woningcorporaties en gemeente concrete afspraken om de beschikbaarheid in desbetreffende complex, buurt of wijk te verbeteren.
- De sturingsmogelijkheden betreffen o.m. toewijzingsbeleid, het doorstromingsbeleid, het huurbeleid, het voorraadbeleid en het verkoopbeleid.
- Havensteder past de minimaregeling toe. Huurders met een huur boven de 2e aftoppingsgrens en een inkomen tot 120% van het sociaal minimum krijgen geen huurverhoging. De gemeente stelt ten behoeve van de 'minimaregeling' net als in 2018 de benodigde gegevens beschikbaar en is aanspreekpunt voor huurders die tussen 1 mei en 1 juli nog aanspraak willen maken op de regeling.
- Op basis van onder andere een onderzoek uitgevoerd in 2018, werkt Havensteder in overleg met De Brug samen met de gemeente en de andere grote Rotterdamse corporaties in 2019 aan een set van betaalbaarheidsmaatregelen waardoor huurders met een verhoogd betalingsrisico een lastenverlichting krijgen en we preventieve maatregelen kunnen nemen.
- Havensteder en de gemeente geven in Lombardijen extra aandacht aan het thema armoede door de inzet van het bureau Frontlijn om achter de voordeur te komen bij bewoners. Gemeente Rotterdam en Havensteder evalueren dit eind 2018 en bij wederzijds goedvinden zetten dit door in 2019.
- Op verzoek van de gemeente zet Havensteder zich in om leraren te huisvesten.

2 Huisvesten van urgente doelgroepen (eerder thuis)

1. Havensteder en de gemeente zetten hun inzet met betrekking tot de opgave voor de huisvesting van urgente doelgroepen (eerder thuis) in 2019 voort in lijn met 2018.
2. Voor de doelgroep HBD (Rotterdamers met een meervoudige psychosociale beperking die met nazorg uitstromen van beschermd naar zelfstandig wonen) neemt Havensteder een evenredig deel voor haar rekening op basis van de gemeentelijke vraagraming. Voor 2019 bedraagt dit aandeel in zijn totaliteit 650 woningen waarvan Havensteder, Vestia, Woonstad en Woonbron naar rato 600 woningen voor hun rekening nemen. De resterende 50 woningen worden verdeeld over de overige woningcorporaties waar de gemeente prestatieafspraken mee maakt. De Brug pleit voor een evenwichtige verspreiding in de stad van deze doelgroep.
3. De corporaties en de gemeente (en alle andere betrokken partijen) geven in 2019 invulling aan de uitkomsten van de 'Top kwetsbare personen', gehouden op 29 mei 2018, ieder binnen zijn eigen verantwoordelijkheid en mogelijkheden.
4. In 2018 wordt het convenant voor de aanpak van woonoverlast geëvalueerd. De uitkomsten van deze evaluatie zijn bepalend voor de te nemen vervolgstappen in 2019.
5. In co-creatie maken de gemeente, corporaties en zorgaanbieders, in navolging van de gemeente Amsterdam een eenvoudige handleiding hoe iedere partij moet acteren rondom huisvesting van bijzondere doelgroepen. Voor de Brug is de snelle toestroom van kwetsbare bewoners in bepaalde wijken en de negatieve effecten op leefbaarheid een groot punt van zorg. De Brug wil om deze reden meewerken aan/meepraten over de handleiding.

3 Ouderenhuisvesting

1. Havensteder en de gemeente zetten hun inzet met betrekking tot de opgave voor ouderenhuisvesting in 2019 voort in lijn met 2018.
2. Havensteder spant zich samen met de gemeente en andere corporaties in een Langer Thuis akkoord op te stellen en uit te voeren.

4 Leefbaarheid

1. Havensteder zet haar inzet met betrekking tot de opgave voor leefbaarheid in 2019 voort in lijn met 2018.
2. Havensteder pleegt extra inzet om de leefbaarheid en het woongenot van haar huurders te vergroten. Het bedrag dat Havensteder besteedt aan Leefbaarheid is maximaal € 210,- per DAEB verhuurde eenheid. Via dit budget levert Havensteder een bijdrage aan de doelen uit het Havenstederplan op het thema Inclusieve Stad:
 - Wonen en zorg
 - Thuis in de wijk
 - Samen denken samen doen
 - Betaalbaarheid
 - Sterk door werk (binnen de aannemerscontracten aandacht voor SROI)
3. Deze thema's krijgen ondermeer concreet gestalte in de negen Wijkuitvoeringsprogramma's (WUPs) die wij samen met huurdersorganisaties op wijkniveau, en de gemeente maken. De WUPs worden gebaseerd op de wijkvisies die wij tweejaarlijks maken op basis van Havensteder-

gegevens over vastgoed/bewoners/beheer en gemeentelijke indexen. Leefbaarheids- en sociaal investeringsprojecten houden wij intern tegen ons “Kader Sociaal Investeren” dat is opgesteld langs de lijn van de Woningwet. Het heeft als uitgangspunten:

- Focus op ons vastgoed
 - Verbeteren woongenot van onze primaire doelgroep
 - Samen vanuit je eigen kracht (dus zeker geen sponsoring)
 - Proportioneel
 - SMART
4. Havensteder en gemeente Rotterdam continueren de stimuleringsregeling inbraakpreventie in 2019. Havensteder reserveert bovenop haar onderhoudsbegroting in 2019 € 108.000 voor projecten inbraakpreventie in de daarvoor aangewezen aandachtswijken. Gemeente Rotterdam draagt net als Havensteder € 108.000 bij in 2019.
 5. In het kader van het vergroten van de leefbaarheid en veiligheid in de wijken onderzoeken Havensteder en gemeente Rotterdam in 2019 de inzet rondom leefbaarheid in de wijken Lombardijen, Vreewijk en Bospolder-Tussendijken.
 6. Voor de Brug is een goed meldpunt voor het melden van woonoverlast een belangrijk thema. De gemeentelijke website <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/woonoverlast/> is bedoeld voor huurders om voor elke type klacht over woonoverlast het juiste kanaal te vinden. In 2019 nemen de gemeente en de Brug gezamenlijk door of de klachten die de huurders signaleren inderdaad via de kanalen die gemeld staan op de gemeentelijke website gemeld kunnen worden. Eventuele knelpunten bij het melden van woonoverlast brengen gemeente en de Brug in kaart.
 7. Ter voorkoming van negatieve impact op de leefbaarheid in de wijken werken Havensteder en gemeente samen om, na besluitvorming door de gemeenteraad, artikel 10 Wbmgp uit te voeren. De volgende afspraken zijn gemaakt over de werkwijze:
 - Binnen twee werkdagen na aanmelding van de kandidaat door de corporatie wordt door de Gemeente, op basis van de ‘happy flow’, vastgesteld of de kandidaat in aanmerking komt voor code groen en wordt dit aan de corporatie en aan de kandidaat teruggekoppeld.
 - Indien geen code groen en bij sprake van nader onderzoek (code oranje en rood), houden de corporaties de woning gedurende een periode van 4 weken leeg/beschikbaar voor de kandidaat die gescreend wordt.
 - Na deze vier weken wordt de woning of verhuurd aan de gescreende kandidaat (bij toch code groen) danwel verhuurd aan een nieuwe kandidaat (bij code rood). Er vinden max. 2 aanbiedingen/groepsbezoeken plaats en daarna vervalt art. 10 uit de voorwaarden bij woningaanbieding, en wordt de woning aangeboden zonder screening.
 - Mocht bij code rood de kandidaat gebruik maken van de beroepsprocedure én in het gelijk worden gesteld, dan wordt een alternatieve vergelijkbare woning aangeboden.
 - Een half jaar na start invoering van artikel 10 wordt geëvalueerd. Onderdeel van de evaluatie is leegstand en leegstandskosten. Op basis van deze evaluatie voeren we het gesprek over leegstandskostenverdeling ten behoeve van prestatieafspraken 2020-2021

D Overig

1. Financiële status en (indicatieve) bestedingsruimte

1. De gemeente Rotterdam zet de in 2017 gemaakte afspraken over de achtervang van de WSW-borging voort.

2. Havensteder verstrekt gemeente Rotterdam jaarlijks uiterlijk 15 december van het kalenderjaar voorafgaand aan het jaar waarop de prestatieafspraken betrekking hebben een actueel overzicht van:
- de financieringsbehoefte van Havensteder voor de volgende vijf jaren op basis van voorgenomen investeringen, herfinancieringen en renteherzieningen;
 - de actuele relatieve achtervang (volume achtervang afgezet tegen de totale WOZ-waarde van het bezit van een corporatie in die gemeente) van gemeente Rotterdam en het totaal van de overige gemeenten waarin Havensteder actief is en de ontwikkeling daarvan in de komende vijf jaren.