



Prestatieafspraken 2018

Havensteder, stichting Huurdersalliantie de Brug en gemeente Rotterdam



Prestatieafspraken 2018

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. Simons.
- 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.
- WSW heeft de portefeuille- en financiële strategie van Havensteder beoordeeld als herstelplan. De Autoriteit Wonen monitort de voortgang van dit herstel. Havensteder's portefeuillestrategie is uitgangspunt voor de voorliggende prestatieafspraken, waarbij Havensteder de beleidslijn voert "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 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 2018, 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

- Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ)
- Projectplan stedelijke organisatie buurtbemiddeling en mediation
- Convenant Preventie Huisuitzettingen
- Convenant gegevensuitwisseling + Convenant screening
- Convenant Huisvesting Bijzondere doelgroepen 2015 (HBD)
- Convenant betreffende een financiële impuls ten behoeve van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (2016-2022)
- Allonge VVE010
- Convenant regionale aanpak woonoverlast
- Convenant regionale aanpak hennep
- Statement Rotterdam wordt aardgasvrij

Gemeentelijke programma's

- #Veilig010; programma Veiligheid 2014-2018
- Actieprogramma woonoverlast
- Programma Wijkveiligheid i.o.
- Beleidskader WMO 2015-2018
- Actieprogramma Langer Thuis
- Koersdocument Rotterdams armoedebeleid
- Steigers op Zuid; Uitvoeringsprogramma 2015-2018 (*t.a.v. 3.000 woningen zuidelijke oever*)

- Programma Kansrijke Wijken (*t.a.v. 1.000 woningen noordelijke oever*)
 - Actualisatie “Woningmarktstrategie en Woonvisie, regio Rotterdam 2014 t/m 2020”
 - Beleidskader verkoop huurwoningen
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 2018 en loopt t/m 31 december 2018.
2. Deze overeenkomst kan worden aangehaald als “prestatieafspraken 2018”.

Aldus overeengekomen te Rotterdam op 13 februari 2018 en in drievoud opgesteld,

Mevrouw H. van den Berk
Havensteder

De heer R. Simons
Gemeente Rotterdam

De heer W. Martens
Huurdersorganisatie De Brug

BIJLAGE 1: PRESTATIEAFSPRAKEN 2018

Bijlage als bedoeld in artikel 2 van de prestatieafspraken.

De partijen spreken af:

A Hoofddoel: realiseren aantrekkelijke woonmilieus

1. Voorraadontwikkeling

1. Havensteder doet in 2018 de volgende ingrepen in de woningvoorraad, onder voorbehoud van mutatie:
 - Circa 106 woningen worden geliberaliseerd
 - 232 woningen worden vrij verkocht vanuit de verhuur
 - 4 leegstaande BOG-panden zonder toekomstperspectief worden getransformeerd (conform Detailhandelsnota 2017). Deze panden krijgen een woonbestemming.
 - De totale investeringen in 2018 sloop, nieuwbouw en renovatie bedragen ruim € 38 miljoen.
De uitgaven aan onderhoud bedragen € 48 miljoen

2. Op 28 september jongstleden heeft de gemeenteraad van Rotterdam het Beleidskader 'Verkoop huurwoningen, de kwaliteitstoets en procedures bij verkoop van huurwoningen door corporaties en gemeente in Rotterdam' vastgesteld.
 - 2.1. Havensteder deelt de wens van de gemeente om woningen alleen te verkopen als de toekomstwaarde voor de langere termijn is gewaarborgd. Vanuit dit oogpunt handelt Havensteder in de geest van het beleidskader en zal hierin transparant opereren.
 - 2.2. In bijlage 2 van deze afspraken is de lijst met complexen die in aanmerking komen voor de overgangsregeling van het Beleidskader 'Verkoop huurwoningen, de kwaliteitstoets en procedures bij verkoop van huurwoningen door corporaties en gemeente in Rotterdam' opgenomen.

Nieuwbouw en renovatieprojecten jaar 2018 met investeringsbesluit							
Betreft	Naam project	Wijk	NPRZ project	Sloop	Totaal aantal eenheden	Aantallen Sociaal € 635 – € 711*	Funderingsherstel
Nieuwbouw	Dordtsestraatweg Oud 1 WON	Vreewijk	ja	10	9	9	
Nieuwbouw	Landbouwuurt fase 2B	Vreewijk	ja	0	31	31	
Renovatie	Vreewijk Fase 1A Valkeniersbuurt	Vreewijk	ja		46	ntb	
Renovatie	Hugo de Groot / Goudse Rijweg	Rubroek	nee		31	ntb	
Renovatie	Wateringhestraat/Herlaerstraat/ Agniesestraat	Agniesebuurt	nee		81	ntb	67
Renovatie	Veldstraat eo	Vreewijk	ja		15	ntb	

Renovatie	Toegankelijkheid	Oude Noorden / Zevenkamp	nee		192	ntb	
Fundering	Tollensstraat 43	Oude Noorden	nee				3
Fundering	Tollensstraat 45	Oude Noorden	nee				2
Fundering	Tollensstraat 49-53	Oude Noorden	nee				10
Fundering	Schietbaanlaan 74	Delfshaven-centrum	nee				8
		totaal		10	405	40	90

2 Ontwikkeling NPRZ

1. Afspraken over financiering en uitvoering zijn vastgelegd in het "Convenant betreffende een financiële impuls ten behoeve van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (2016-2022)".
2. Partijen spreken af om bij dat convenant nog een bijlage te voegen met een omschrijving van de projecten waaraan de opgehaalde heffingskorting besteed wordt.
3. De gemeente en Havensteder hebben afspraken gemaakt over de programmering van de volgende projecten: Smeetsland Noord en Smeetsland Driehoek, Parlendo, Veldstraat, Landbouwbuurt en Dordtsestraatweg. Daar waar dat van toepassing is, zijn er ook afspraken gemaakt over de bestemming van binnen te halen/gehaalde heffingskorting. De afspraken staan in bijlage 3 van deze prestatieafspraken en maken onderdeel uit van de prestatieafspraken 2018.
4. Havensteder zal in 2018 ca € 23,6 miljoen inzetten voor de planvorming van ontwikkelingen en de realisatie van al eerder gestarte renovaties en nieuwbouw in het NPRZ. Dit is ca 62% van het totale investeringsvolume van Havensteder in Rotterdam in 2018.
5. Havensteder zal op grond van de laatste tussenstand tussen 2016 en 2022 circa 1.862 woningen in de eigen voorraad aanpakken / hebben aangepakt (incl sloop), waarop vermindering Verhuurderheffing van toepassing is, waarvan in 2018 de projecten zoals weergegeven in bovenstaande tabel. Het totaalvolume t/m 2022 betreft daarmee ruim 100 woningen meer dan verwacht ten tijde van de ondertekening van het Convenant NPRZ 2016. Deze volumeafpraak t/m 2022 blijft altijd leidend alsmede de inzet op het creëren niet-DAEB kwaliteit woonmilieus (in voorkomende gevallen in eerste instantie aan de bovenkant DAEB verhuurd). 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.
6. Havensteder verwacht binnen de voorraad NPRZ 27 woningen in Vreewijk en 8 woningen in Lombardijen te liberaliseren, om extra ruimte te creëren voor de doelgroep sociale stijgers en middeninkomens. De gemeente erkent dat in focuswijken de feitelijke liberalisatiekansen binnen de bestaande voorraad van Havensteder echter beperkt is, aangezien het vooral woningen betreft in overall DAEB complexen of woningen die onvoldoende potentie hebben voor de niet-DAEB. Havensteder zal in 2018 waar kansen zijn deze benutten.
7. Havensteder verwacht bij mutatie binnen de voorraad NPRZ circa 40 woningen te verkopen in Vreewijk en 4 woningen in Lombardijen, om extra ruimte te creëren voor de doelgroep sociale stijgers en middeninkomens. De verkoop van deze woningen vindt plaats met respect voor het door partijen in het NPRZ afgesproken "Nee, tenzij" verkoopbeleid.
8. De gemeente en Havensteder hebben het Convenant Tuindorp Vreewijk afgesloten om het woningbezit van Havensteder te verbeteren/vernieuwen. Havensteder zal in 2018 een deel van

de woningen in fase 1a en 1b aanpakken conform het verbeterprogramma en/of nadere afspraken met de bewoners en/of gemeente. Havensteder zet zich in om gezamenlijk met de bewoners en de gemeente te komen tot een gezamenlijke aanpak voor fase 2 en fase 3.

9. Aansluitend aan de uitvoering van de deelprojecten van fase 1a legt de gemeente de daar aan grenzende buitenruimte opnieuw aan (inclusief rioolvervanging).
10. Woonstad, Woonbron, Vestia en Havensteder en de gemeente Rotterdam werken in NPRZ verband samen aan nadere afspraken over de invulling van SROI in 2018. Deze nadere afspraken richten zich onder meer op aanbodversterking, waarbij kandidaten doelgericht geworven, geselecteerd en opgeleid worden voor plaatsing op toekomstige werk(ervarings)plekken of stageplekken bij de corporatie en/of bij samenwerkingspartners en leveranciers.
11. De gemeente pakt in samenwerking met de andere partners van NPRZ de andere pijlers op, zoals sociaal en economisch.
12. De gemeente levert haar medewerking en inzet in de tijdig te doorlopen processtappen teneinde maximalisatie van de heffingskorting te bereiken.
13. 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 2018 maximaal € 150.000,- bijdragen aan VVE010, conform Allonge VVE010.
14. De Gemeente neemt ook in 2018 de gemeentelijke bijdrage in de bekostiging van de activiteit van VVE 010 voor 50% voor haar rekening conform de Allonge voor de instandhouding VVE 010 2015-2018.

3 Ontwikkeling Kansrijke wijken

1. Begin 2018 bereiken de gemeente en Havensteder overeenstemming over de voorraadontwikkeling van Noord (Oude Noorden, Provenierswijk, Agniesebuurt) richting 2030.
2. Beide partijen leveren gezamenlijk en in afstemming met Woonstad Rotterdam in het eerste kwartaal van 2018 een uitvoeringsagenda voor de voorraadontwikkeling richting 2025 op die recht doet aan de portefeuillestrategie van Havensteder en de ambities van de Woonvisie 2030, waaronder Kansrijke Wijken. Onderdelen van de uitvoeringsagenda zijn: verkoopbeleid, huurbeleid, investeringsbeleid (sloop / nieuwbouw en renovatie), doelgroepenbeleid. Het Oude Noorden maakt hierbij onderdeel uit van Kansrijke Wijken.
3. Havensteder richt zich met haar verkoopbeleid in het Oude Noorden voor een deel op pandsgewijze verkoop (130 woningen gelabeld). Het gaat dan vooral om woningen die Havensteder nu verhuurt als benedenwoning en aparte bovenwoning (twee huurcontracten per pand). Havensteder verkoopt deze woning, bij voorkeur, leeg als eengezinswoning. Havensteder heeft het voornemen om panden voor verkoop administratief samen te voegen (huisnummerbesluit). Deze aanpak telt tevens mee bij de afname van kleine woningen in het Oude Noorden en de afname van het primaire (goedkope) huursegment (tot € 635,-). Naar verwachting gaat het hierbij om ca. 6 woningen na samenvoeging, waarbij zowel de boven als benedenwoning wel vrij moeten komen om samengevoegd te kunnen verkopen.
4. Havensteder heeft in 2018 het complex aan de Bloklandstraat, Noordmolen/Tollenstraat complexgewijs in de verkoop. Dit complex wordt verkocht aan een marktpartij met een renovatieverplichting, waardoor er een positieve bijdrage geleverd wordt aan de wijk.
5. Gemeente en Havensteder krijgen begin 2018 overeenstemming over de voorraadontwikkeling, conform 3.1. De richting van de ontwikkeling zal bepalend zijn voor het gemeentelijke standpunt en het gesprek met Havensteder omtrent de segmentering van de grondlocaties aan de Wolstraat, Erasmusstraat en Hartenruststraat.

6. Havensteder onderzoekt de mogelijkheid om een koppeling te leggen tussen funderingsherstel en pandsgewijze verkoop (art. 3.2) en deelt de uitkomst met de gemeente.
7. Het aantal te liberaliseren woningen in Noord neemt met ca. 12 woningen in 2018 (afhankelijk van het aantal mutaties) toe, waarvan het oppervlakte minimaal 85m² zal zijn.
8. In 2017 en begin 2018 onderzoeken gemeente en Havensteder de haalbaarheid van een gebiedsontwikkeling. Havensteder pleegt inspanning om waar mogelijk inbreidingslocaties, verkopen en investeringen strategisch te clusteren en te koppelen aan deze gebiedsontwikkeling.

4 Ontwikkeling overige wijken

1. 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. In deze overeenkomst worden de uitgangspunten voor het gezamenlijke aanbestedingstraject vastgelegd. Deze aanbesteding wordt eind 2017 gestart en leidt uiteindelijk tot de selectie van een ontwikkelpartner/ontwikkelpartners die in 2018 vorm en inhoud geven aan een integraal stedenbouwkundig plan.

Havensteder zal, voor het bereiken van haar portefeuille-doelstellingen, binnen de gebiedsontwikkeling ZOHO, 30% van het totaal aantal te bouwen woningen afnemen (DAEB) en daarbinnen 40-50% in het goedkope segment tot € 635,- verhuren. Ter compensatie van de in ZOHO te realiseren goedkope woningen zal Havensteder elders in Noord en Oud-Crooswijk juist inzetten op een afname van de goedkope voorraad. Deze afname is meer dan evenredig met het aantal nieuwe woningen in het goedkope segment in ZOHO en wordt bereikt binnen dezelfde termijn als de ontwikkelperiode (startend vanaf moment van de gezamenlijke aanbesteding) van ZOHO. Over de precieze omvang en voortgang van de afname in de andere wijken worden in 2018 nadere afspraken gemaakt en opgenomen in de periodiek af te sluiten prestatieafspraken. Gemeente en Havensteder besteden de ontwikkeling ZOHO gezamenlijk aan. Afspraken omtrent de samenwerking worden vastgelegd in de intentieovereenkomst. Gemeente en Havensteder leveren voldoende capaciteit om de procesplanning te realiseren.

2. Havensteder en gemeente onderzoeken de mogelijkheden tot fysieke- en sociale verbetering van het Schans / Watergeusgebied (coöperatieve gebiedsontwikkeling). Denk hierbij aan:
 - verbetering van de woningvoorraad en het openbaar gebied, waaronder het Woonblok aan het Watergeusplein /1^e Schansstraat en het plein zelf; Woonblok bij de molenstomp mede op basis van vastgesteld Ruimtelijk Kader Schans /Watergeusgebied
 - Afronden renovatie / verbetering Woonblok aan de Schans/1^e Schansstraat/Watergeusstraat
 - diversiteit van de woningvoorraad
 - faciliteren van sociale initiatieven ter versterking van de leefbaarheid.

Havensteder, de gemeente en partijen in de wijk starten een pilot naar de kansen rondom de Gijsingflats in Bospolder-Tussendijken, Park 1943 en het Grote Visserijplein op het gebied van de trajecten next generation woonwijk/resilience Rotterdam.

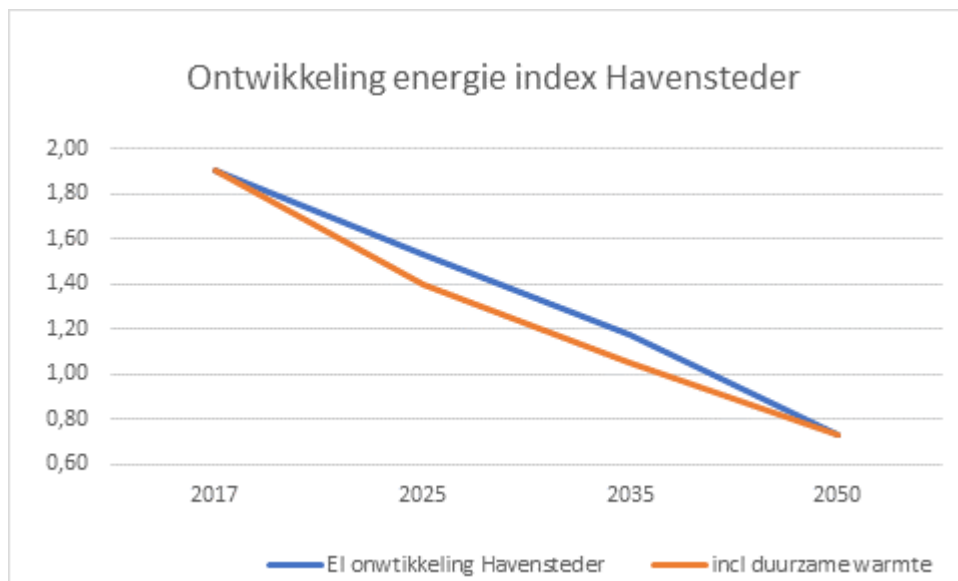
- 2.1 Havensteder onderzoekt hierbij de toekomstige mogelijkheden van de Gijsingflats (waaronder doelgroepen, duurzaamheid).
- 2.2 Gemeente werkt het uitvoeringsplan gezamenlijk uit met partners. Denk hierbij aan investeren in jongeren, aanpak buitenruimte, werk & ondernemerschap, differentiatie woningvoorraad.
- 2.3 De gemeente, Havensteder en partners, waaronder Delfshavencoöperatie, stellen in 2018 een uitvoeringsagenda vast naar aanleiding van een op te stellen visie op Schans / Watergeusgebied (in 2017)

- 2.4 Op basis van de gezamenlijk visie van Havensteder en gemeente wordt gewerkt aan de doorbraak ten hoogte van de Abrikoos (Voorhaven) naar Schans in te richten.
 - 2.5 Gemeente zegt toe de komende jaren om het openbaar gebied te verbeteren, aansluitend op de projecten van Havensteder, waaronder het Watergeusplein.
 - 2.6 Havensteder vraagt de gemeente om samen met partners een uitvoeringsagenda op te stellen en quick wins uit te voeren.
- 3 Havensteder en gemeente werken samen aan een levendige en veilige Mathenesserweg. Het doel is minder (overlastgevende) detailhandel/ horeca, winkels transformeren naar wonen (waaronder bedrijfspanden van de Wijkontwikkelingsmaatschappij), levendige (tijdelijke) invulling van leegstaande bedrijfsruimten, een intensieve veiligheidsaanpak en het creëren van aantrekkelijke woon/ winkelstraat.
 - 4 Havensteder en de gemeente maken een gebiedsontwikkelingsstrategie voor Oud Crooswijk Oost, waarbij voor de komende middellange termijn alle fysieke aanpak wordt onderzocht. Het betreft niet alleen het vastgoed van Havensteder, maar ook de buitenruimte van de gemeente en SROI. De volgende wijken buurten zullen in ieder geval onderzocht worden:
 - Van Meekerenplein e.o.
 - Tamboerlocatie
 - Alle locaties met funderingsproblemen in oud Crooswijk
- 4.1 Havensteder en gemeente nemen de funderingsproblematiek mee in de te maken gebiedsontwikkelingsstrategie.
 - 4.2 Havensteder en de gemeente maken een gebiedsprofiel waarbij wordt ingezoomd op buurtniveau of zelfs complexniveau.
 - 4.3 De gemeente heeft detailinformatie (wijkprofiel) die leidt tot betere (deel)gebiedsanalyse. Ten behoeve van de gebiedsanalyse deelt gemeente detailinformatie voor het maken van de wijkuitvoeringsprogramma's (WUP) en (WAP).

B. Hoofddoel: woningvoorraad met toekomstwaarde

3. Duurzaamheid

1. Havensteder realiseert met haar plannen een verlaging van de energie-index van 1,9 nu naar 1,61 in 2025. Deze EI ontwikkeling is berekend op basis van de midob tot 2022 en voor de periode 2023-2025 op basis van de portefeuillestrategie (incl. sloop en verkoopprogramma). In 2050 komt Havensteder uit op een EI van 0,73 (warmteaansluitingen forfaitair meegerekend), daarbij wordt aangenomen dat alle woningen vanaf 2035 worden aangesloten op een duurzame bron en op hoog niveau zijn geïsoleerd. Daar heeft Havensteder in het huidige programma geen middelen voor gereserveerd.
2. De ontwikkeling van de EI is opgenomen in onderstaande grafiek.



Bij de afweging welke maatregelen Havensteder neemt staan de gevolgen voor de huurder voorop: de woonlasten, het comfort, gebruiksgemak van maatregelen.

Havensteder zet de komende jaren daarom in op:

- het verhogen van het comfort en de kwaliteit van het binnenmilieu door de isolatie en ventilatietoepassingen in de woningen te verbeteren. Havensteder investeert Havensteder-breed ruim 16 miljoen per jaar de komende 20 jaar (2036) bovenop het transformatieprogramma, in circa 1.500 woningen per jaar.
- Onderzoeken met stakeholders (netbeheerders, andere corporaties) hoe woningen het beste verwarmd kunnen worden in de toekomst.

Dat doet Havensteder op basis van een 'no regret'-aanpak. Dit betekent dat er geen beslissingen worden genomen die lange termijn doelstellingen in de weg staan. Concreet betekent dit dat Havensteder:

- Havensteder bouwt conform geldende bouwbesluit. Bij nieuwbouw vraagt Havensteder in de aanbesteding om een gasvrij concept op basis van all electric en/of restwarmte.
- Havensteder onderzoekt de kosten van het uitfaseren van kookgas bij mutatie. Op basis van de uitkomst daarvan (kosten) maakt Havensteder de afweging waar en hoe vaak ze dit kan doen. Begin 2018 beslist Havensteder over haar aanpak op basis van dit onderzoek.

- Havensteder onderzoekt de specifieke no-regret maatregelen in haar bezit.
 - Havensteder koppelt het project Trime aan woningverbetering, hiermee geeft ze voorlichting aan de huurders over de grote invloed van bewoners op het energiegebruik in hun woning en over het gebruik van (energiezuinige) installaties in hun woning om comfortabel te kunnen wonen.
3. De gemeente neemt de regie in een gebiedsuitwerking (wanneer welke gebieden) met de inzet van alle lokale stakeholders van de energietransitie. Met het gebiedsgericht werken wil de gemeente schaalvoordelen bereiken en overlast voorkomen door koppeling aan andere gebiedsprojecten en kansen ook buiten het energie domein verzilveren, denk bijvoorbeeld aan het verbeteren van de verkeerssituatie in een wijk als de straten toch open gaan ten behoeve van de aanleg van een warmtenet en de vervanging van een riool.
- 3.1. Havensteder zegt toe actief te participeren in deze gebiedsuitwerking en geeft daarvoor inzicht in de condities waaronder zij mee kan in een gebiedsaanpak. In 2018 heeft Havensteder tijd om 1 gebied verder uit te werken. Havensteder toont zich bereid door mee te denken in oplossingsrichtingen en zal constructief bijdragen aan het mogelijk maken van de realisatie (bijvoorbeeld door te schuiven in de planning).
- 3.2. De gemeente initieert een bestuurlijk gedragen en tevens gezamenlijke lobbystrategie voor de verbetering van de financiële en regulatorische randvoorwaarden om de energietransitie voor alle woningeigenaren in Rotterdam mogelijk te maken.
4. In het kader van de verkenning rond de energietransitie, conform het 'Rotterdams Energie Infrastructuur Plan' (REIP) stelt Havensteder voor om in 2018, de wijk Het Lage Land in te sluiten bij de verdere gebiedsuitwerking.
- 4.1. Havensteder verduurzaamt in 2018 623 woningen met een EI > 1,8 en 1013 woningen in 2019.
- 4.2. Havensteder gaat middels sloop/ nieuwbouw in de periode 2018 het aantal woningen met EI > 1,8 met 83 woningen doen afnemen en met 200 woningen in 2019.
- 4.3. Havensteder gaat middels verbetering in 2018 het aantal woningen met EI > 1,8 met 540 woningen doen afnemen en met 813 woningen in 2019.

Rijlabels	2017	2022	2025
EI<1,2	1.333	2.985	5.415
1,21>EI<1,4	3.106	3.882	3.882
1,41>EI<1,80	13.625	13.173	13.173
1,81>EI<2,10	6.329	6.363	4.561
2,11>EI<2,40	2.783	3.153	1.859
2,41>EI<2,70	1.995	1.387	1.138
EI>2,71	3.112	1.785	1.439
Totaal	32.283	32.728	31.467

5. In VvE's waar Havensteder woningen verkoopt verkent Havensteder de mogelijkheden om groene MJOP's op te stellen. Havensteder is uiteraard afhankelijk van de stemverhouding binnen de VvE. Uiteindelijk gaat de ALV over het te voeren beleid.

- Havensteder stemt samen met haar stakeholders zoals gemeente, waterschappen en bewoners af over problemen als gevolg van heftige regenval in korte tijd of lange perioden van droogte. In vier gebieden (Agniesebuurt, Lombardijen, Schiebroek en Bospolder / Tussendijken) werkt Havensteder samen met stakeholders aan klimaatadaptieve oplossingen / pilots. Havensteder stemt in deze gebieden haar (onderhoud, verbeter, nieuwbouw) projecten af met stakeholders zodat ze elkaar kunnen versterken op klimaat adaptief gebied. Havensteder is voornemens aanvullende klimaat adaptieve maatregelen te nemen op haar perceel (vastgoed / binnenterreinen) bij pilots of projecten, mits hiertegenover subsidie staat en als dit niet tot extra kosten leidt.

Watermanagement

- Gemeente brengt de knelpunten van wateroverlast in de wijken van Rotterdam in beeld, door middel van klimaatadaptieve visies op wijkniveau.
- Gemeente vergroot het bewustzijn / betrokkenheid van bewoners bij de noodzaak van klimaat adaptieve maatregelen, door de introductie van een website, door organisatie van bijeenkomsten voor bewoners op wijkniveau en door het bouwen van communities op wijkniveau. In 2018 ligt de focus op Agniesebuurt, Spangen, Bospolder, Lombardijen en Oude Westen.
- Gemeente hanteert voor de openbare ruimte een water sensitieve strategie, door de uitbreiding van de gebiedskaarten en de ontwikkeling van integrale oplossingsrichtingen.
- Gemeente deelt expertise op het gebied van klimaat adaptieve maatregelen en werkt samen vanaf initiatief tot uitvoeringsniveau.
- Gemeente onderzoekt de mogelijkheid van subsidies voor klimaat adaptieve maatregelen in het vastgoed en/of tuinen.
- Gemeente, Waterschappen en corporaties financieren gezamenlijk mee aan pilots of projecten en zij maken hierover nadere afspraken.
- Gemeente spant zich in (grond)wateroverlast te voorkomen als gevolg van rioolvervanging.

4. Kwaliteit van de woningvoorraad

- Havensteder voert haar onderhoud conform onderstaande tabel uit:

Onderhoud (x €1.000,-)	totaal Havensteder 2018	Rotterdam
Regulier onderhoud	€ 62.160	€ 45.469
Opslag veiligheid & gezondheid en calamiteiten	€ 2.640	€ 1.931

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.

- Havensteder is in 2016 gestart met een brandscanprogramma. Noodzakelijke maatregelen die daaruit volgen worden op basis van risico geprioriteerd (calamiteit of planbaar) en opgenomen op de meerjarenbegroting. Brandveiligheidsmaatregelen bestaan uit bouwkundige, installatietechnische en organisatorische maatregelen. De bouwkundige maatregelen zijn onderdeel van het instandhoudingsprogramma. In 2018 begroten we ca. €1 miljoen aan

brandveiligheidsmaatregelen. Dit is onderdeel van het totale budget voor veiligheid & gezondheid (zie bovenstaande tabel).

Havensteder en gemeente gaan met elkaar in gesprek over brandrisico-afwegingen van gebouwen en hoe tot werkbare afspraken te komen, die recht doen aan veiligheid, wet en regelgeving en werkbaarheid.

3. Havensteder en gemeente werken in het kader van funderingsproblematiek nauw met elkaar samen.
4. Havensteder gebruikt de 'funderingskaart voor professionals' om op portefeuilleniveau de kwaliteit van de houten paalfunderingen te monitoren en risico's in te schatten. 'Code oranje' funderingen worden verder onderzocht. 'Code rood' funderingen worden opgenomen op het uitvoeringsprogramma voor de komende 5 jaar, als sloop-nieuwbouw of als renovatie- of verbeterproject. In 2018 begroten we ruim €1 miljoen voor funderingsherstel. Deze projecten zijn opgenomen als investeringsproject.
5. Havensteder stemt ten aanzien van de gemeentelijke aanpak particuliere woningvoorraad de onderhoudsplanningen af op gebiedsniveau en indien nodig maken Havensteder en gemeente afspraken over de volgorde van werkzaamheden.
6. Havensteder en de gemeente stemmen af in het POB-overleg of aansluitend aan woningverbetering- of onderhoudsprogramma van Havensteder de daar aan grenzende buitenruimte door de gemeente opgeknapt dient te worden.

C Hoofddoel: basis op orde

6 Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

1. 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 2018.

Huurcategorie	Gelabeld	Prognose beschikbaar
Kwaliteitskortingsgrens	1.076	111
1e Aftoppingsgrens	11.368	947
2e Aftoppingsgrens	4.734	311
Liberalisatiegrens	8.467	495

2. Havensteder zorgt ervoor dat vrijkomende woningen betaalbaar blijven. De nadruk wordt gelegd op huurverhoging en niet op harmonisatie.
3. Gemeente Rotterdam levert jaarlijks de voortgangsrapportage Woonvisie. Deze 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.
 - 3.1. Naar aanleiding van de uitkomsten van de voortgangsrapportage Woonvisie 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.
 - 3.2. 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, het voorraadbeleid en het verkoopbeleid. Afspraken daarover zullen worden vastgelegd in de prestatieafspraken.
 - 3.3. Met het oog op de grote verschillen tussen Rotterdamse wijken in de mate waarin woningzoekenden met voorrang een woning vinden t.o.v. de reguliere woningzoekenden, zullen de Rotterdamse corporaties en de gemeente, in lijn met hetgeen besproken in het Bestuurlijk Overleg van 2 oktober 2017 verkennend onderzoek uitvoeren. In wijken waar de verhoudingen tussen de regulier woningzoekenden en woningzoekenden met voorrang het meest scheef zijn, wordt bekeken wat de oorzaak is, welke sturingsmogelijkheden er zijn en of het wenselijk en noodzakelijk is deze in te zetten
4. Gemeente en corporaties onderzoeken welke gegevens van Maaskoepel relevant zijn voor de monitoring van de woonvisie. Op basis van dit onderzoek is Havensteder in principe bereid gegevens op geaggregeerd niveau te delen met de gemeente.
5. Havensteder heeft in Rotterdam 660 woningen met minimaal 4 of 5 kamers specifiek gelabeld om bij mutatie te verhuren onder de bovenste aftoppingsgrens. De woningen worden met voorrang aangeboden aan grote gezinnen. Daarvan komen er naar verwachting 40 beschikbaar in 2018.
6. Havensteder geeft middeninkomens (€ 36.165–€ 40.349) de mogelijkheid om te reageren op de sociale huurwoningen tussen de 2^{de} aftoppingsgrens en liberalisatiegrens. Voorrang krijgen deze huurders uitsluitend bij speciaal hiervoor aangewezen projecten of verhuuracties.
7. Havensteder voert - afhankelijk van het overleg met de huurdersvertegenwoordiging van Havensteder- een inkomensafhankelijke huurverhoging door voor de inkomensgroep boven €

40.349 (prijspeil 2017) (m.u.v. huishoudens van vier of meer personen en personen met pensioengerechtigde leeftijd). De opbrengsten hiervan brengt Havensteder in het Rotterdamse investeringsprogramma.

8. Havensteder biedt maatwerk aan huishoudens die door een structurele inkomensdaling hun huur niet meer kunnen betalen.
9. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om te komen tot een structurele oplossing voor samenwerking met Havensteder in gegevensuitwisseling over inkomensgegevens. Voor 15 december 2017 maakt de gemeente inzichtelijk hoe het proces m.b.t. uitwisseling inkomensgegevens wordt ingericht.
10. Havensteder verleent (afhankelijk van financiële ruimte) zo mogelijk maatwerk bij de jaarlijkse huurverhoging voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum die boven de 2^e aftoppingsgrens wonen. Deze doelgroep heeft vaak een betalingsprobleem.
11. De gemeente verbetert de website 'www.rotterdam.nl/rondkomen' om gemeentelijk en landelijke financiële regelingen goed vindbaar maken.
12. De gemeente biedt verschillende vormen van financiële ondersteuning, passend bij de situatie van de huurder. Alle huurders met een betalingsachterstand kunnen op vrijwillige basis en indien passend bij de situatie Budgetbeheer Basis aanvragen.
13. Havensteder informeert huurders actief over gemeentelijke armoede-regelingen. Havensteder verwijst huurders die hulp willen bij financiële zaken door naar de Vraagwijzer.
14. Havensteder en de gemeente geven in Lombardijen extra aandacht aan het thema armoede door het inzetten op duurzaamheid (verlagen woonlasten) en inzet van het bureau Frontlijn om achter de voordeur te komen bij bewoners. Gemeente Rotterdam en Havensteder ontwikkelen hiervoor een sociaal programma.
15. Gemeente stelt extra gelden voor armoedebestrijding beschikbaar (zomerakkoord), bijvoorbeeld ten behoeve van verhoging van AOW-tegoed en Jeugdtegoed.
16. Gemeente zet blijvend in op schuldhulpverlening bij de Wijkteams en stelt genoeg capaciteit beschikbaar bij de Kredietbank.

7. Huisvesten van urgente doelgroepen (eerder thuis)

1. Havensteder biedt passende huisvesting aan urgente doelgroepen.
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 2018 bedraagt dit aandeel in zijn totaliteit 550 woningen waarvan Havensteder, Vestia, Woonstad en Woonbron naar rato 500 woningen voor hun rekening nemen. De resterende 50 woningen worden verdeeld over de overige woningcorporaties waar de gemeente prestatieafspraken mee maakt.
3. Havensteder spant zich, conform de afspraak in de Samenwerkingsovereenkomst Wonen met Begeleiding 2017, in om cliënten binnen twee maanden na plaatsing op de wachtlijst een woningaanbod te doen via de '1route'. De gemeente kan bij ernstige overschrijding van de wachtduur van 2 maanden (bijvoorbeeld 4 maanden) in individuele gevallen na signalering door de SUWR een concreet beroep doen op de woningcorporatie om binnen twee weken een passend woningaanbod te doen aan de langst wachtende(n) op de wachtlijst die in aanmerking kom(t)en voor directe bemiddeling.
4. De gemeente vraagt aan de SUWR om de vraag en het aanbod voor woningen uit de urgente doelgroep te monitoren.
5. Er zijn bepaalde complexen waar door passend toewijzen, doelstellingen en werkwijze convenant HBD etc. een cumulatie van mensen uit bijzondere doelgroepen plaatsvindt met soms een toename van overlast; een toenemende druk op de leefbaarheidssituatie in het complex en de directe omgevingen een opgave voor een goede begeleiding. In lijn met wat besloten in het

Bestuurlijk Overleg van 2 oktober 2017 zullen de gemeente en de Rotterdamse corporaties aan de hand van een aantal voorbeeldsituaties verkennen welke leefbaarheidskwesaties aan de orde zijn, wat mogelijke en wenselijke interventies zijn en wat daarin de rol en verantwoordelijkheid is van corporaties, zorginstellingen en gemeente (in bijzonder ook het wijkteam).

6. Voor de doelgroep statushouders neemt Havensteder een evenredig deel voor haar rekening op basis van de taakstelling.
7. Havensteder levert de informatie die nodig is om vraagrading als hierboven bedoeld te monitoren.
8. Gemeente en de gezamenlijke corporaties monitoren de beschikbaarheid van de goedkope voorraad. Op basis van deze monitor maken partijen afspraken om de balans tussen de beschikbaarheid van woningen voor bijzondere doelgroepen en woningen voor reguliere woningzoekenden te bewaken.
9. De gemeente en Havensteder verkennen de wettelijke kaders, om woonruimteverdeling in te zetten als een instrument voor betere balans in de wijk.
10. De gemeente voert vanuit de Wmo haar regierol uit bij de ondersteuning van zorgbehoevende bewoners. Door de Vraagwijzer en 42 wijkteams wordt aan die taak uitvoering gegeven.
11. De gemeente rolt de pilot, die in het kader van vroegsignalering achter de voordeur de zorgbehoefte signaleert, via de Vraagwijzers uit over alle wijken van Rotterdam. De gemeente, zorgorganisaties en corporaties trekken hier gezamenlijk in op.
12. De gemeente en Havensteder werken samen om de leefbaarheidsopgaven per gebied inzichtelijk te maken. Onderzocht wordt of de Woon/zorgwijzer van de provincie ingezet kan worden voor het bepalen van de leefbaarheidsopgaven voor gemeente en corporatie.
13. Gemeente stuurt op goede begeleiding voor statushouders vanuit vluchtelingenwerk en pleegt inzet op inburgering.
14. Havensteder meldt signalen van zorgbehoefte van haar huurders bij het wijkteam. Hiermee wordt een oplossing gevraagd voor zorgbehoevenden en/of omwonenden.
15. Havensteder is bereid – op aanvraag van de gemeente- een tussenvoorziening (beschermd en beschut wonen) te bouwen.
16. Havensteder exploiteert haar zorgvastgoed (766 woningen) door. Voor woongebouw Gorgiushof (64 woningen) zoekt Havensteder een nieuwe huurder in verband met het vertrek van de huidige huurder.

8. Ouderenhuisvesting

1. Havensteder maakt tussen 2018 en 2022 17 complexen (ca. 750 woningen) toegankelijk voor senioren inclusief -indien (brand)technisch mogelijk- het aanleggen van scootmobielruimtes in deze complexen.
2. Havensteder inventariseert potentieel brandgevaarlijke situaties in bestaande ouderencomplexen en neemt waar mogelijk maatregelen.
3. 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.
4. In 2018 en 2019 investeert gemeente in de buitenruimte van Prins Alexander. De investeringen zijn gericht op Programma Thuis en tegelijkertijd zijn de investeringen ook gericht op andere onderdelen.
5. Havensteder staat open voor aanvragen van nieuwe seniore woongroepen om de realisatie van gestippelde woongroepvormen mogelijk te maken.
6. Havensteder voert haar project “Van groot naar beter” uit,
7. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid via welzijnspartijen dat vrijwilligers zich inzetten bij de programmering van ontmoetingsruimten in ouderencomplexen van Havensteder.

8. Gemeente en de corporaties volgen gezamenlijk de ontwikkelingen in vraag en aanbod van de doelgroep langer thuis.
9. Havensteder heeft een aanvraag voor 5 woongebouwen ingediend bij het Fonds Collectieve woningaanpassingen van de gemeente.
10. In 2018 onderzoeken we gezamenlijk met alle Rotterdamse corporaties welke adviezen uit de evaluatie Woningcoach omgezet kunnen worden in concrete maatregelen. Partijen maken hier nadere afspraken over.
11. Havensteder spant zich in om een bijdrage te leveren aan de uitvoering van de maatwerkoplossingen voor medisch urgenten in de vorm van het realiseren van nieuwe woningen (bijvoorbeeld in niet-courant BOG vastgoed) of in nieuwbouw, wanneer de matchmaker daartoe verzoekt.
12. Indien de maatwerkoplossing voor medisch urgenten een rolstoeltoegankelijke woning betreft, dan wordt per casus beoordeeld hoeveel de gemeente Rotterdam financieel bijdraagt in het kader van WMO.

9. Leefbaarheid

1. Havensteder besteedt maximaal €210 per DAEB VHE aan leefbaarheidsinspanningen.
2. Gemeente en Havensteder werken ter vergroting van de veiligheid(sbeleving) in de ouderencomplexen samen.
3. Havensteder en gemeente Rotterdam werken samen in de stimuleringsmaatregel inbraakpreventie.
 - 3.1 Havensteder reserveert bovenop haar onderhoudsbegroting in 2018 € 112.500 voor projecten inbraakpreventie in de daarvoor aangewezen aandachtswijken. Gemeente Rotterdam draagt net als Havensteder € 112.500 bij in 2018.
 - 3.2 Havensteder voert PKVW maatregelen uit in de aangewezen aandachtswijken.
 - 3.3 Havensteder en gemeente Rotterdam hebben beiden de intentie om de stimuleringsmaatregel te continueren in 2019.
4. Gemeente heeft de intentie om huismeester en wijkconciërges in te zetten in het kader van leefbare wijken. Havensteder staat daar waar de leefbaarheid er om vraagt open voor samenwerking met deze huismeesters/wijkconciërges. Als er aanleiding is maken Havensteder en de gemeente verdere afspraken hierover.
5. Gemeente evalueert het Convenant woonoverlast. Afhankelijk van de uitkomst van de evaluatie participeert Havensteder in Actieplan woonoverlast. Afhankelijk van de uitkomst van de evaluatie draagt Havensteder € 31.000,- bij conform de bestaande 50-50 regeling.
6. Gemeente en Havensteder zet samen met andere partijen in de Agniesebuurt en de Provenierswijk een programma op om jongeren voor te bereiden op een betaalde baan in het gevelonderhoud.
7. Havensteder werkt samen met sociaal ondernemers ten behoeve van de leefbaarheid van de wijk. De gemeente draagt eveneens jaarlijks (financieel) bij aan de doelstellingen van deze samenwerkingsverbanden op grond van de subsidieregeling Couleur Locale Rotterdam.
8. Gemeente en Havensteder onderzoeken hoe bibliotheek Lombardijen onderdeel kan uitmaken van het sociaal netwerk
9. Gemeente zorgt voor snelle afhandeling van de benodigde vergunningen en correcte vastlegging in de Basisadministratie Gemeente (BAG) wat betreft de transformatie van BOG-panden naar woningen. Havensteder transformeert 4 BOG-panden naar woningen in 2018.

D Overig

10. 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.

11. Huurdersparticipatie

1. De Rotterdamse huurdersorganisaties nemen initiatief om een gezamenlijke Rotterdams Huurderskoepel op te zetten en ontwikkelen hiervoor een plan. De gemeente beoordeelt naar aanleiding van het plan of en hoe ze hier een bijdrage aan levert.