

Prestatieafspraken 2018

Woonbron, Concernparticipatieraad
Woonbron en de gemeente Rotterdam



Woonbron, Concernparticipatieraad Woonbron en de gemeente Rotterdam

Partijen:

- Woonbron, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B. Wijbenga van Nieuwenhuizen, voorzitter van de Raad van Bestuur Woonbron
- Concernparticipatieraad Woonbron, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. van Renssen
- Gemeente Rotterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder Stedelijke ontwikkeling en Integratie, de heer R.A.C.J. Simons

Overwegende dat:

- Partijen elkaar in de uitvoering van het woonbeleid blijvend als belangrijke partners zien, allen vanuit hun eigen maatschappelijke rol
- Partijen behoefte hebben aan een gezamenlijk handelingskader: De prestatieafspraken zijn geen doel, maar een praktisch middel om samen te werken in de uitvoering van het woonbeleid, elkaars maatschappelijke activiteiten op elkaar af te stemmen en draagvlak te creëren
- De Rotterdamse corporaties sterk verschillen t.a.v. de kenmerken van het bezit (type, segment, locatie, kwaliteit c.q. toekomstbestendigheid), investeringsruimte en strategie en dat prestatieafspraken het meest recht doen aan de gewenste maatwerk van de corporatie en de gemeente
- De gemeente met dit convenant 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 de opgestelde woonopgaven
- De prestatieafspraken gebaseerd zijn op de Woonvisie 2030, vastgesteld op 15 december 2016 door de gemeenteraad.
- Mogelijk fuseren Woonbron en Humanitas Huisvesting in 2018. De datum is nog niet bekend. Indien de fusie plaatsvindt, treden Woonbron en de gemeente daarna in overleg om de gevolgen voor de prestatieafspraken te bespreken.
- De onderliggende prestatieafspraken tot stand zijn gekomen met volwaardige betrokkenheid van de huurdersorganisaties en in lijn met de Woningwet
- Over de praktische uitvoering van de prestatieafspraken overeenstemming is bereikt, maar dat partijen zich bewust zijn dat op onderdelen omtrent de woonvisie andere opvatting bestaan, omdat dit vanuit verschillende visies is gegenereerd.
- De prestatieafspraken een openbaar karakter hebben

Komen het volgende overeen:

artikel 1. Doelstelling

1. Met deze prestatieafspraken geven partijen invulling aan hetgeen de Woningwet hierover voorschrijft

artikel 2. Inhoudelijke afspraken:

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

artikel 3. Gewijzigde omstandigheden

1. behoudens bijzondere omstandigheden nemen de partijen de bijgevoegde afspraken in acht
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 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

- a. Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ)
- b. Projectplan stedelijke organisatie buurtbemiddeling en mediation
- c. Convenant Preventie Huisuitzettingen
- d. Convenant gegevensuitwisseling + Convenant screening
- e. Convenant Huisvesting Bijzondere doelgroepen 2015 (HBD)
- f. Convenant betreffende een financiële impuls ten behoeve van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (2016-2022)
- g. Allonge VVE010
- h. Convenant regionale aanpak woonoverlast
- i. Convenant regionale aanpak hennepteelt
- j. Statement Rotterdam wordt aardgasvrij

Gemeentelijke programma's

- k. #Veilig010; programma Veiligheid 2014-2018
 - l. Actieprogramma woonoverlast
 - m. Programma Wijkveiligheid i.o.
 - n. Beleidskader WMO 2015-2018
 - o. Actieprogramma Langer Thuis
 - p. Koersdocument Rotterdams armoedebeleid
 - q. Steigers op Zuid; Uitvoeringsprogramma 2015-2018 (*t.a.v. 3.000 woningen zuidelijke oever*)
 - r. Programma Kansrijke Wijken (*t.a.v. 1.000 woningen noordelijke oever*)
 - s. Actualisatie "Woningmarktstrategie en Woonvisie, regio Rotterdam 2014 t/m 2020"
 - t. Beleidskader verkoop huurwoningen
2. De in het vorige lid genoemde documenten zijn 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 partijen bekend zijnde directie-overleggen met Woonbron en de gemeente.

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. Deze prestatieafspraken zijn gesloten voor bepaalde duur. Het treedt in werking op 1 januari en loopt t/m 31 december 2018
2. Partijen treden uiterlijk in het 2^e kwartaal van 2018 in overleg omtrent de herijking en het vaststellen van prestatieafspraken voor 2019
3. Deze overeenkomst kan worden aangehaald als “prestatieafspraken 2018”.

Aldus overeengekomen te Rotterdam op 4 december 2017 en in drievoud opgesteld,

De heer B. Wijbenga

Woonbron

De heer R.A.C.J. Simons

Gemeente Rotterdam

De heer J. van Renssen

Concernparticipatieraad Woonbron

BIJLAGE 1: PRESTATIEAFSPRAKEN 2018

Bijlage als bedoeld in artikel 2 van de prestatieafspraken.

De partijen spreken af:

A. Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren

1. Omvang en gewenste ontwikkeling woningvoorraad

Nieuwbouw en renovatieprojecten jaar 2018

Betreft	Naam project	Wijk	NPRZ project ja/nee	Sloop	Totaal aantal eenheden nieuw	Aantallen goedkoop < € 635	Aantallen Sociaal € 635 -€ 711
Nieuwbouw	Sagenbuurt 3a/3b	Oud IJsselmonde	ja	102	50	0	50
Nieuwbouw	Sagenbuurt 3c/3d	Oud IJsselmonde	ja	75	58	0	58
Renovatie	Fase 2, 6 hoog GHTH, NPRZ	Tuinhoven	ja		111	111	0
Renovatie	Eengezinswoningen Tuinhoven	Tuinhoven	ja		100	75	25
Renovatie	EGW Wissing	Beverwaard	ja		53	0	53
Renovatie	Mutatieinvestering en Sportdorp	IJsselmonde	ja		35	35	0
Renovatie	Vd Hilstblok	Delfshaven	nee		105	70	35
Renovatie	Waalwijk Noordzijde	Delfshaven	nee		18	18	0
Renovatie	De Kulk, bog / plint	Hoogvliet Centrum	nee		1		
		totaal		75	481	309	171

- In Kreekhuisen wordt naast bovenstaande gestart met de sloop van 68 woningen.
- Woonbron start met de renovatie van 360 woningen in De Kreek in Kreekhuisen. In 2018 zal besluitvorming over de 1e fase van de aanpak, en zo mogelijk de start daarvan, plaatsvinden.

1. Woonbron doet in 2018 de volgende ingrepen in de woningvoorraad, onder voorbehoud van mutatie:
 - 37 woningen worden geliberaliseerd
 - 45 woningen worden vrij verkocht vanuit de verhuur
 - 141 woningen worden vrij verkocht na terugkoop uit de verkoop onder voorwaarden
2. Woonbron transformeert 1 woning voor mindervaliden aan de Korenaarstraat door transformatie van een voormalig winkelpand.
3. Woonbron en gemeente Rotterdam maken in 2018 concrete afspraken over het bouwen van prachtwoningen naast De Spechten in Tuinenhoven. De gemeente zorgt daartoe dat de benodigde grond beschikbaar komt voor Woonbron.
4. 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.
5. Woonbron deelt de wens van de gemeente om woningen alleen te verkopen als de toekomstwaarde voor de langere termijn is gewaarborgd. Vanuit dit oogpunt handelt Woonbron in de geest van het beleidskader en zal hierin transparant opereren.
6. 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.

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. Woonbron zal in 2018 een investeringsbedrag van ca. € 35 miljoen inzetten voor renovaties en nieuwbouwprojecten die in 2018 starten in het NPRZ-gebied.
4. Woonbron zal op grond van de laatste tussenstand tussen 2016 en 2022 circa 2.070 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 500 woningen meer dan verwacht ten tijde van de ondertekening van het Convenant NPRZ 2016.
5. Woonbron continueert de ingezette aanpak in Carnisse. Er is in 2017 begonnen met het minnelijk verwerven van particulier bezit op de Urkersingel. Nadere afspraken zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst die in juli 2017 is ondertekend door Woonbron en de gemeente Rotterdam.
6. Woonbron heeft in Rotterdam-Zuid in haar scheidingsplan DAEB-niet DAEB een beperkt aantal woningen als niet-DAEB voorraad bestemd. Deze woningen worden momenteel nog verhuurd als DAEB woning, maar zullen bij de eerste mutatie, conform het scheidingsplan in niet-DAEB verhuurd worden aan doelgroepen die niet aangewezen zijn op de DAEB-voorraad.
7. Woonbron koopt onder voorwaarden verkochte woningen in Carnisse terug om weer in de verhuur te brengen (onder voorbehoud van mutatie). Hiermee wordt versnippering tegengegaan. Het aantal is volledig afhankelijk van de mutatiegraad onder deze

woningeigenaren. Indien woningen in Carnisse verkocht worden, gebeurt dit onder voorwaarden met terugkoopverplichting en met respect voor het door partijen in het NPRZ afgesproken “Nee, tenzij” verkoopbeleid. Het betreft geen woningen binnen aangewezen herstructureringsgebieden. Zo houdt Woonbron grip op de toekomstige ontwikkelingen.

8. 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.
9. Woonbron zet de SROI aanpak voort. Woonbron eist van aannemers dat 5% van de aanneemsom van projecten wordt aangewend om mensen met afstand tot de arbeidsmarkt in te zetten. Woonbron vraagt aannemers om zoveel mogelijk gebruik te maken van werkzoekenden op Zuid. De doelstelling is om in 2018 gezamenlijk met Vestia, Havensteder en Woonstad 250 (werk)ervaringsplekken te bieden. Woonbron levert hier een evenredige bijdrage aan.
10. De gemeente Rotterdam ondersteunt de SROI aanpak van Woonbron en de andere betrokken corporaties door de inzet van het jongerenloket en werkgeversservicepunt. Daarmee maakt de gemeente het mogelijk om daadwerkelijk werkzoekenden van Zuid in te zetten. Bij de aanpak binnen de particuliere voorraad zullen bonafide particulieren actief worden betrokken bij de herontwikkeling van de voorraad, waardoor ook deze eigenaren hun aandeel in de herontwikkeling kunnen en willen nemen. De gemeente zal het (verder)activeren van de particulieren onderdeel maken van de herijking van de aanpak Steigers op Zuid in 2018. Woonstad Rotterdam zit in de klankbordgroep en is dus actief betrokken bij dat traject. Daarnaast zullen Woonstad Rotterdam en de gemeente dit vraagstuk agenderen bij het Uitvoeringsplan NPRZ 2019 – 2022 dat in 2018 wordt vastgesteld. De gemeente zet t.a.v malafide eigenaren de eigenaar gerichte aanpak/ aanpak huisjesmelkers voort.

3. Ontwikkeling Kansrijke wijken

1. Woonbron ondersteunt het programma Kansrijke Wijken door een aantal woningen met een oppervlakte van 85m² of meer bij mutatie naar de markt te brengen. Gezien de lage mutatiegraad verwacht Woonbron 8 verkopen en 1 liberalisatie in de Kansrijke Wijken Nieuwe Westen en Middelland. Indien zich aanvullende kansen voordoen, zal Woonbron deze benutten.
2. Woonbron en gemeente geven gezamenlijk prioriteit aan de Het Nieuwe Westen voor maatregelen in het kader van Kansrijke Wijken. Concreet betekent dit dat Woonbron de kansen benut die zich met name in deze wijk voordoen.
3. Woonbron hanteert een proactieve benadering; dit houdt in dat wanneer er één huurder in een 3-4 laags pand resteert, deze wordt benaderd met het aanbod naar een andere (passender) woning te verhuizen. Woonbron zal geen huurders van andere panden benaderen om plaats te maken voor de doelgroep van het programma Kansrijke Wijken. Woonbron onderzoekt in 2018 het toekomstperspectief van de Boumanvestiging op de huidige locatie met in achtname van alle juridische kaders en beheeraspecten. Parallel verkent de gemeente de mogelijkheden voor een

verplaatsing naar een alternatieve locatie. Indien verplaatsing –op termijn- aan de orde is, ondersteunt de gemeente, binnen haar mogelijkheden, Bouman hierbij.

4. Als flankerend beleid verbetert Woonbron haar bezit in de Het Nieuwe Westen. Dit doet zij door de renovatie van het Van der Hilstblok. Het blok blijft behouden voor de huidige bewoners in het huidige prijssegment.

Funderingsaanpak

5. Woonbron voert funderingsonderzoek uit waar de monitoring of optredende gebreken daartoe aanleiding geeft. Als uit onderzoek blijkt dat funderingsherstel noodzakelijk is, voert Woonbron dit uit op het moment dat dit volgens het onderzoek noodzakelijk is
6. Woonbron monitort individuele woningen en complexen, vooral in het Nieuwe Westen, op het Coolhaveneiland, op Heijlplaat en in Pernis waar funderingsrisico's bestaan. Indien daartoe aanleiding bestaat, zal ook in andere wijken worden gemonitord door Woonbron.
7. Woonbron en het funderingsloket van de gemeente delen kennis over funderingsproblemen en resultaten van monitoring en onderzoeken met elkaar.
8. Woonbron en gemeente maken in 2018 afspraken over verdere samenwerking voor concrete onderzoeken in het Nieuwe Westen en in Pernis; indien monitoring daartoe aanleiding geeft, kan ook onderzoek in het Nieuwe Westen aan de orde komen.

4. Ontwikkeling overige wijken

1. Woonbron, Havensteder en Verschoor onderzoeken de optie om woningen in de WOM Mathenesserweg samen te voegen en er grote klushuizen van te maken. Ook zal de gemeente dan middelen vrij maken voor de aanpak van de openbare ruimte rondom deze woningen.
2. Woonbron en de gemeente voorzien dat herontwikkeling noodzakelijk is voor het hart van het Coolhaveneiland. Al in 2017 hebben Woonbron en de gemeente hierop capaciteit ingezet en werkafspraken gemaakt.
3. De gemeente Rotterdam en Woonbron werken in 2018 intensief samen aan de studie naar herstructurering op het Coolhaveneiland. Gezien de aard van de problematiek is een technische haalbaarheidsstudie een eerste vereiste alvorens keuzes gemaakt kunnen worden voor de ontwikkelstrategie van het gebied. Deze studie richt zich op de haalbaarheid van technische aspecten op het vlak van waterhuishouding en geotechniek.).
4. Wanneer na inventarisatie van uit te voeren onderzoeken blijkt dat de interne capaciteit voor de uitvoering van de onderzoeken te beperkt is, zullen gemeente Rotterdam en Woonbron, evenredig naar verantwoordelijkheid, bijdragen aan de inhuur van een externe partij of partijen.
5. Parallel aan een technische haalbaarheidsstudie werken Woonbron en de gemeente samen aan een visie of nota van uitgangspunten voor de ontwikkeling van de buurt met daarin uitgangspunten op het vlak van stedenbouw, cultuurhistorie, buitenruimte, verkeer, woningvoorraad en programma.
6. In Pernis en Heijlplaat richt Woonbron zich op de noodzakelijke aanpak van de woningvoorraad en het bemiddelen van huurders die in de leefstijl van deze kleine kernen passen. Waar Woonbron beschikt over passend vastgoed en de functie past binnen de (wettelijke) mogelijkheden, is zij bereid om functies die de leefbaarheid

versterken een plek te geven. In het eerste kwartaal van 2018 worden door de gemeente in overleg met de corporaties de visie en uitvoeringsagenda Kleine Kernenaanpak opgeleverd. Woonbron zal in Pernis en Heijplaat bijdragen aan de uitvoeringsagenda, voor zover de activiteiten binnen haar strategie, de wettelijke kaders en de budgettaire mogelijkheden vallen.

B. Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde

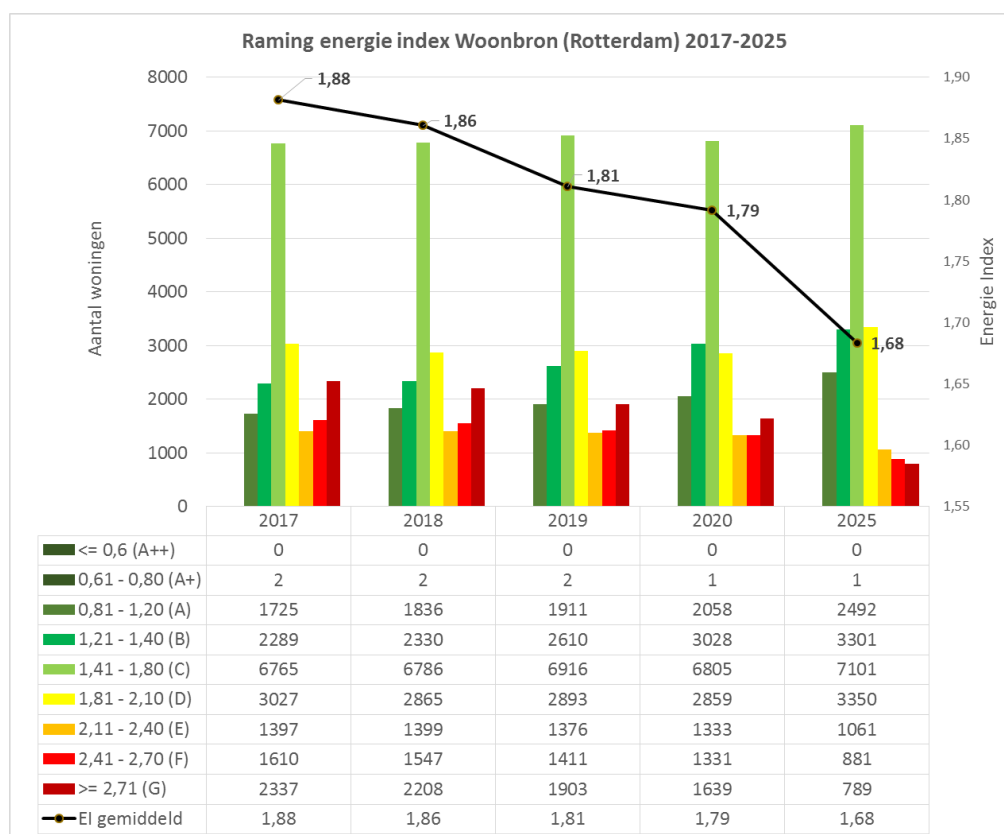
5. Realiseren van een energiezuinige woningvoorraad (RP)

1. Woonbron volgt drie sporen om tot betere energieprestaties van haar Rotterdamse woningen te komen:
 - Sloop, nieuwbouw en renovatie
 - Regulier onderhoud
 - Aansluiting op het warmtenetDit betekent concreet dat Woonbron:
 - 2.1 de nieuwbouw vanaf 2018 op het warmtenet aansluit als dit qua locatie en techniek mogelijk is. All-electric doet Woonbron in 2018 nog niet omdat de benodigde investeringen daarvoor omvangrijker zijn dan onze investeringsruimte toelaat. Daarnaast zijn de technieken nog onvoldoende gebruiksvriendelijk en bedrijfszeker en is geen garantie te geven dat dit tot een lage energierekening voor de huurder leidt.
 - 2.2 bij eventuele de keukenrenovaties in specifieke “langer thuis” complexen de gasaansluiting omzet naar een elektrische kookgroep. Ook bij aansluitingen op het warmtenet onderzoekt Woonbron steeds of het mogelijk is om de woningen volledig gasloos te maken. Concrete aantallen worden in 2018 gedeeld met de gemeente zodra bekend vanuit de uitvoeringsprogramma's.
 - 2.3 in een strategisch overleg met andere corporaties, Stedin en de gemeente richting geeft aan de verduurzamingsstrategie per buurt. In onderlinge afstemming wordt afgesproken welke buurten in 2018 worden besproken.
 - 2.4 de inzet op zonnepanelen tot en met 2020 verhoogt naar 150 woningen per jaar.
 - 2.5 in het kader van de verkenning rond de energietransitie, conform het 'Rotterdams Energie Infrastructuur Plan' (REIP) voor verschillende projecten de mogelijkheid om van het gas af te komen onderzoekt. Dit wordt in ieder geval onderzocht voor gebouw De Kreek. Woonbron wil in de periode 2018-2020 500 woningen in Groot IJsselmonde op het warmtenet aansluiten en nog eens 1.500 voorbereiden op aansluiting in de eerste jaren daarna. Daarmee verschuiven al deze woningen naar de categorie EI<2,11. Voorwaarde is dat dit financieel en technisch haalbaar is, waarvoor Woonbron afhankelijk is van andere partijen. Dit wordt momenteel onderzocht. In het kader van de verkenning rond REIP ('Rotterdams Energie Infrastructuur Plan') stelt Woonbron verder voor om eerst Groot IJsselmonde geheel af te ronden en gelijktijdig kansen op complexniveau elders in de stad te benutten. Daarnaast is de inzet voor de nieuwe Prachtwoningen in Kreekhuisen om ook deze aan te sluiten op het warmtenet, afhankelijk van de concessiehouder die de leiding moet aanleggen.
3. De gemeente Rotterdam ondersteunt Woonbron actief in haar verzoek aan Eneco om open-verbrandingstoestellen, waarvan Eneco de eigenaar is, te vervangen door een

- veiliger, duurzamer en no-regret alternatief. Dat zal soms een vervangende HR-ketel zijn, soms aansluiting op het warmtenet, soms een all-electric oplossing met een boiler en in enkele gevallen een collectieve warmtapwatervoorziening.
4. 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
 5. De gemeente neemt de regie in een gebiedsgerichte uitwerking (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 met aan andere gebiedsprojecten en kansen ook buiten het energiedomein 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.
 6. Woonbron zegt toe actief te participeren in deze gebiedsaanpak en geeft daarvoor inzicht in de condities waaronder zij mee kan gaan in een gebiedsafspraken.
 7. Woonbron 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).
 8. De gemeente werkt binnen haar mogelijkheden toe naar een vrijwel CO₂-vrije energievoorziening.
 9. Woonbron maakt gebruik van circulair slopen bij alle slooprojecten in 2018. Bij nieuwbouw gebruikt Woonbron waar mogelijk materialen die in de toekomst kunnen worden hergebruikt.
 10. Het aantal woningen met een EI > 2,1 neemt in de periode 2018 – 2020 met circa 1.040 woningen af (2018: 190, 2019: 460, 2020: 390).
 11. Woonbron sloopt circa 235 woningen met een EI > 1,8. Door nieuwbouw (132 woningen) en renovatie (544 woningen) worden circa 680 woningen met een EI < 1,8 aan de voorraad toegevoegd. Hierbij gaat het om de volgende projecten:
 - 11.1 In de Sagenbuurt worden 177 woningen gesloopt, waarvan 167 met EI > 1,8. Er worden circa 100 energiezuinige nieuwbouwwoningen gerealiseerd.
 - 11.2 In de Krekenbuurt worden 68 woningen gesloopt, alle met EI > 1,8. Er worden 32 energiezuinige nieuwbouwwoningen gerealiseerd, zo mogelijk aangesloten op het warmtenet. Dit laatste is afhankelijk van de concessiehouder.
 - 11.3 Met het project Woongebouw de Kreek wordt gestart met de eerste fase, 140 woningen worden ingrijpend gerenoveerd. Daarbij wordt gekeken naar de mogelijkheid om van het gas af te komen.
 - 11.4 In de Tuinenbuurt worden 111 appartementen gerenoveerd, waarvan 88 met EI > 1,8. Dit betreft schilisolatie en een installatieaanpak. Eindresultaat is een EI < 1,4.
 - 11.5 In de Tuinenbuurt wordt in de eerste fase 100 eengezinswoningen gerenoveerd. Deze hebben een EI > 1,8. Na renovatie is de EI < 1,4.
 - 11.6 In de Beverwaard worden circa 339 woningen gerenoveerd, waarvan 155 met EI > 1,8. Dit betreft schilisolatie en een installatieaanpak. Na renovatie hebben al deze woningen een EI < 1,4.
 - 11.7 In de Delfshaven worden 140 woningen gerenoveerd, waarvan 61 met EI > 1,8. Dit betreft schilisolatie en een installatieaanpak. Na renovatie hebben al deze woningen een EI < 1,4.

11.8 Woonbron brengt in de periode 2018-2020 ook enkele honderden woningen naar de categorie EI < 2,11 door verduurzaming en woningverbetering te combineren met de reguliere onderhoudsprocessen. Hierbij hanteert Woonbron de volgende aanpak:

- Planmatig onderhoud waarbij Woonbron schilderwerk combineert met isolatiemaatregelen en het aanbrengen van mechanische ventilatie. Daarnaast vervangt Woonbron verouderde individuele warmte-opwekkers door een duurzamer, no-regret alternatief binnen haar verduurzamingsstrategie.
- Mutatieonderhoud waarbij Woonbron in geselecteerde complexen bij verhuizing van de huidige bewoner o.a. isolatieglas plaatst, mechanische ventilatie met gelijkstroommotor aanbrengt, PV-panelen plaatst en binnen de bestaande schil dak-, gevel- en vloerisolatie aanbrengt.
- Vraaggestuurd onderhoud waarbij de openverbrandingstoestellen die nog niet in eigendom zijn van Woonbron door een veiliger, duurzamer en no-regret alternatief worden vervangen binnen de verduurzamingsstrategie van Woonbron, mits de eigenaar van het toestel (Eneco) daaraan meewerkt.
- Ook biedt Woonbron PV-panelen aan tegen een geringe vergoeding in de servicekosten.



12. In gebieden waar Woonbron nieuw bouwt in Rotterdam met aansluitplicht op het warmtenet én een warmteleverancier die de woningen wil aansluiten, bouwt Woonbron zonder aansluiting op het aardgasnet.

13. De nieuwbouw van Woonbron in Rotterdam bestaat in de jaren 2018-2020 uit circa 100 Prachtwoningen in de Sagenbuurt en 32 Prachtwoningen in Kreekhuzen. Van deze woningen is al berekend dat EPC 0,0 financieel niet haalbaar is, daar tegen de hoge extra investeringen geen opbrengsten staan. Deze woningen worden conform Bouwbesluit gebouwd. In Kreekhuzen worden de woningen wel aangesloten op het

warmtenet, dat in de Sagenbuurt niet beschikbaar is. Indien de concessiehouder alsnog besluit het warmtenet naar Oud IJsselmonde te brengen voordat deze woningen gebouwd worden, zal Woonbron aansluiting nastreven.

14. Woonbron werkt in 2018 aan professionalisering van de VVE-organisatie op het gebied van duurzaamheid. Dit is randvoorwaardelijk om verduurzaming binnen VVE's succesvol aan te kunnen jagen.

6. Kwaliteit van de woningvoorraad

1. Naast Investerings en verduurzaming voert Woonbron bij al haar onderhoudsactiviteiten haar genormeerde Kwaliteitsbeleid uit dat erop gericht is om technische- en gezondheidsrisico's van woningen te beperken en de door de klant beleefde woningkwaliteit te verbeteren.
2. Woonbron continueert haar bijdrage aan VVE010 in 2018, conform eerdere afspraken. Een eventueel vervolg is (mede) afhankelijk van het oordeel van de AW hierover.

C. Basis op orde

7. Beschikbaarheid voor de doelgroep

1. Woonbron constateert dat als gevolg van de lage en nog dalende mutatiegraad minder woningen in het segment tussen kwaliteitskortingsgrens en 2^e aftoppingsgrens beschikbaar zijn dan op grond van haar marktaandeel zou mogen worden verwacht, in verhouding tot het ijkpunt in de woonvisie. Voor 2018 wordt eveneens verwacht dat het aantal verhuringen in dit prijssegment zo laag blijft. Indien dit (mede) leidt tot het niet halen van dit ijkpunt door de gezamenlijke corporaties in Rotterdam, treden de gemeente en Woonbron in overleg. Naar verwachting zal Woonbron in 2018 wel voldoen aan haar aandeel in het ijkpunt onder de kwaliteitskortingsgrens. Onderstaande tabel weerspiegelt de verwachtingen die Woonbron heeft op basis van de nu bekende gegevens over mutatiegraad.

Huurprijsklasse	Realisatie 2016	Verwachting 2017	Verwachting 2018
< € 414 (kwaliteitskortingsgrens)	224	198	180
< € 635 (2 ^e aftoppingsgrens)	837	624	600
< € 711 (tot aan de liberalisatiegrens)	154	165	150
> € 711 (boven liberalisatiegrens)	81	72	75

2. Gezien de stadsbrede score op de IJkpunten voor de beschikbaarheid van de goedkope woningen, is er op dit moment geen aanleiding voor nadere afspraken..
3. Gemeente Rotterdam zal jaarlijks de voortgangsrapportage Woonvisie opleveren. 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. Tevens wordt aan de hand van de monitor vraagruimte en de ontwikkeling van de vraag van

bijzondere doelgroepen tussentijds gemonitord hoe de beschikbaarheid zich verhoudt tot de ijkpunten.

- 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 verkoopbeleid of in het tempo van sloop en nieuwbouw. 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 Woonbron in principe bereid toestemming te geven om gegevens op geaggregeerd niveau te delen met de gemeente.

Betaalbaarheid voor de doelgroep

5. Woonbron past in 2018 de wettelijk toegestane inkomensafhankelijke huurverhoging toe. De opbrengsten van deze extra huurverhoging, geraamd op € 0,5 miljoen, worden besteed binnen het investeringsprogramma voor Rotterdam.
6. Woonbron verleent maatwerk aan zittende bewoners met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum en een huur boven de aftoppingsgrens met een betalingsprobleem. Per geval wordt gekeken naar de beste oplossing: toeleiden naar een andere woning, een betalingsregeling of (tijdelijke) huurverlaging.
7. Woonbron biedt maatwerk aan huishoudens die door een structurele inkomensdaling hun huur niet meer kunnen betalen door het toeleiden naar een andere woning. Slechts in zeer uitzonderlijke gevallen zal huurverlaging worden toegepast.
8. Woonbron wil de zogenaamde dure scheefwoners (huishoudens met een laag inkomen in een woning met een huur boven de tweede aftoppingsgrens en onder de liberalisatiegrens) tegemoet komen met een beperkte huurverhoging in 2018. Deze tegemoetkoming zal binnen de kaders van de huursombenadering en de begroting van Woonbron een plek krijgen. Hiervoor zijn inkomensgegevens nodig waarover alleen de gemeente beschikt. De gemeente zal onderzoeken op welke wijze zij aan dit proces m.b.t. uitwisseling van inkomensgegevens kan bijdragen. Woonbron benut in 2018 een deel van de EU ruimte om sociale huurwoningen tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens toe te wijzen aan middeninkomens (€ 36.165–€ 40.349,-).

Hiervoor stelt Woonbron deze woningen in de advertenties open voor de genoemde groep.

9. Woonbron zet haar incasso-aanpak voort. Woonbron grijpt zo vroeg mogelijk in bij (dreigende) betalingsachterstanden. Woonbron en haar deurwaarders komen bij huurachterstanden waar mogelijk tot oplossingen om huisuitzettingen te voorkomen. De afspraken uit het convenant preventie huisuitzettingen blijven onverkort van toepassing.
10. De gemeente Rotterdam en Woonbron werken samen in het project Vindplaats Schulden, gebaseerd op een onderliggend convenant. De pilot van deze samenwerking wordt in 2018 geëvalueerd. Op basis daarvan wordt bepaald of en hoe deze werkwijze deels of volledig blijvend kan worden ingebed in de aanpak van de gemeente en Woonbron.
11. Corporaties hebben een belangrijke rol in het vroegtijdig signaleren van financiële problemen bij huurders en het verwijzen naar de gemeente voor ondersteuning. In 2018 bepalen gemeente en Woonbron hoe de vroegsignalering kan worden verbeterd.
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 (doorbetalen vaste lasten, waaronder huur). De gemeente biedt Woonbron in 2018 de mogelijkheid om zelf Budgetbeheer Basis te indiceren voor huurders die hiervoor in aanmerking komen. Woonbron kan hierbij gebruik maken van het productaanbod en de voorlichting van de gemeente op dit vlak.

8. Huisvesten van urgente doelgroepen

1. Woonbron biedt passende huisvesting voor urgente doelgroepen. Voor de doelgroep HBD (Rotterdamers met een meervoudige psychosociale beperking die met nazorg uitstromen van beschermd naar zelfstandig wonen) zal de woningcorporatie een evenredig deel voor haar rekening nemen 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.
2. Woonbron levert de informatie die nodig is om vraagraming als hierboven bedoeld te monitoren en weet dat het hier een indicatieve raming betreft die in de aanloop naar de ondertekening van deze afspraken aan de hand van de meest recente cijfers uit de monitor kan worden bijgesteld.
3. Woonbron 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'.
4. 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 woningaanbod te doen aan de langst wachtende(n) op de wachtlijst die in aanmerking kom(t)en voor directe bemiddeling.
5. Woonbron draagt naar rato van haar marktaandeel bij aan de totale opgave voor statushouders.

6. De gemeente Rotterdam stelt passende arrangementen voor het begeleiden en integreren van statushouders beschikbaar, zodat escalerende situaties en huurachterstanden voorkomen worden.
7. De gemeente zet daarbij in om statushouders zo snel mogelijk mee te laten draaien in de Rotterdamse samenleving, inclusief het toeleiden naar werk.

9. Realiseren van wonen met zorg/ouderenhuisvesting i.v.m. zelfstandig wonen

1. Woonbron start in 2018 met het aanpassen van het gebouw De Kulk (288 woningen) in Hoogvliet naar een woongebouw dat specifiek is toegerust op het zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen van (oudere) bewoners. Na 2018 start Woonbron met het aanpassen van De Beverburgh (200 woningen) in IJsselmonde voor langer thuis wonen. Deze complexen worden onder meer voorzien van gasloos koken, rookmelders en een scootmobielruimte.
2. Woonbron neemt op lange termijn afscheid van het 55+ label van een aantal gebouwen. Dit gebeurt in goed overleg met de huidige bewoners en zij houdt de gemeente op de hoogte. Het onderzoek naar welke gebouwen dit worden en op welke termijn, wordt in 2018 uitgevoerd. Woonbron houdt de gemeente en de huurdersvertegenwoordiging steeds op de hoogte van te maken keuzes.
3. Woonbron deelt in het eerste kwartaal van 2018 met de gemeente de resultaten van de pilot vraaggestuurde verbetermaatregelen in het kader van langer zelfstandig wonen. Deze pilot wordt uitgevoerd in het Abma-complex in Zevenkamp. We delen de resultaten van deze huisbezoeken bij oudere huurders en het uitvoeren van fysieke maatregelen in de woning. Op basis van deze resultaten bepaalt Woonbron de verdere implementatie. Woonbron sluit hierbij aan bij het beleidskader Langer Thuis van de gemeente Rotterdam.
4. Woonbron traint in 2018 haar complexbeheerders, sociaal beheerders en medewerkers in het klantcontactcentrum in het herkennen van, en het omgaan met dementie.
5. De gemeente Rotterdam stelt de training over dementie die aanwezig is binnen de gemeentelijke organisatie beschikbaar voor Woonbron.
6. Op basis van de uitkomsten van de evaluatie van de woningcoach, verkennen de gemeente en de Rotterdamse corporaties de mogelijkheid voor voortzetting, waarbij heldere, laagdrempelige communicatie, een gerichte ondersteuning van woningzoekenden in de zoektocht zowel digitaal als analoog en samenwerking tussen corporaties onderling centraal staan.
7. Woonbron gaat in 2018 met de brandweer samenwerken om rookmelders in de woningen plaatsen en de bewoners voorlichten op het gebied van brandveiligheid en -preventie. Ook zal worden bekeken of, en eventueel waar, er koolmonoxide- of combimelders worden geplaatst.

Wijknetwerken

8. De gemeente Rotterdam garandeert voldoende capaciteit binnen de wijkteams, zodat gesignaleerde problematiek overgedragen kan worden aan het wijkteam en er daarna op geacteerd wordt door de aangewezen speler(s) in het wijknetwerk. De Woon/zorgwijzer van de provincie is mede bepalend voor de formatie van de

wijkteams, zodat de omvang van de opgave van de wijk sturend is voor de inzet. De gemeente zal dit instrument in 2018 inzetten.

9. Woonbron ontwikkelt, samen met andere woningcorporaties, een communicatiestrategie gericht op zorgvuldige en positieve communicatie omtrent gewenste doorstroming door relevante groepen.

10. Leefbaarheid

1. Woonbron besteedt maximaal €140 aan leefbaarheidsinspanningen per Daeb-woning. Dit is exclusief de kosten van complexbeheer die worden doorberekend aan de huurders.
2. Woonbron zet Magis010 en SDW in om leefbaarheidsmaatregelen uit te voeren in en om de woongebouwen. Deze twee organisaties zetten mensen met afstand tot de arbeidsmarkt in voor trajecten waarmee dus meerdere doelen worden bereikt. Met deze inzet is € 200.000 gemoeid in 2018, die is verwerkt in bovenstaand bedrag per Daeb-woning.
3. Ter vergroting van de veiligheid(sbeleving) in de ouderencomplexen werken gemeente en Woonbron samen.
4. De gemeente geeft voorlichtingsbijeenkomsten en stelt deurspionnen beschikbaar. Woonbron installeert de deurspionnen op verzoek in ouderencomplexen.
5. Woonbron en de gemeente Rotterdam continueren de inzet en financiering van de bestaande wijkconciërges in Oud Mathenesse, Carnisse, Beverwaard, Coolhaveneiland en het Nieuwe Westen
6. De gemeente Rotterdam en Woonbron trekken het profiel van de wijkconciërges in Carnisse gelijk met de overige wijkconciërges.
7. Woonbron en de gemeente Rotterdam stellen onder dezelfde uitgangspunten als in de andere wijken twee nieuwe wijkconciërges aan in Groot IJsselmonde en in Zevenkamp.
8. Woonbron zal geen gebruik maken van het gemeentelijke aanbod om op basis van 50-50 verdeling van de kosten huismeesters in te zetten. Woonbron heeft al een bovengemiddelde inzet door complexbeheerders en sociaal beheerders die vergelijkbare taken vervullen. Daarnaast werken gemeente en Woonbron al samen met de inzet van wijkconciërges die eveneens de leefbaarheid bevorderen.
9. Woonbron participeert in het Actieplan woonoverlast en draagt financieel € 19.000 bij conform de bestaande 50-50 regeling voor de financiering van buurtbemiddeling en mediation.
10. Woonbron schakelt buurtbemiddeling of mediation in wanneer zij zelf de overlast niet effectief kan aanpakken.
11. De gemeente Rotterdam evalueert in 2018 het Convenant Woonoverlast samen met de overige convenantspartijen.
12. De gemeente Rotterdam en Woonbron trekken samen op richting de politie als het gaat om het belang van getuigenverklaringen van de politie in overlastzaken.
13. Ook onderzoeken zij samen hoe de wetgever kan worden aangespoord om privacyregels te herzien, die nu een effectieve en snelle aanpak van woonoverlast in de weg staan.
14. De gemeente Rotterdam toetst eind 2018 of de aangewezen straten voor screening van kandidaat-huurders op basis van artikel 10 van de Wet Bijzondere Maatregelen

Grootstedelijke Problematiek nog steeds de juiste straten zijn. De uitkomsten worden met Woonbron besproken.

15. Woonbron en gemeente Rotterdam werken samen in de stimuleringsmaatregel inbraakpreventie. Woonbron reserveert hiertoe bovenop haar onderhoudsbegroting in 2018 €67.500 voor projecten inbraakpreventie in de tien daarvoor aangewezen aandachtswijken. De gemeente Rotterdam draagt net als Woonbron € 67.500 bij in 2018. Woonbron voert deze PKVW maatregelen uit in IJsselmonde en Zevenkamp. Woonbron en gemeente Rotterdam hebben beiden de intentie om de stimuleringsmaatregel te continueren in 2019.
16. Woonbron zorgt er waar nodig uit veiligheidsoverwegingen voor dat de transitie van koken op gas naar elektrisch koken mogelijk wordt gemaakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om beginnend dementerenden.

D. Algemeen financieel inzicht

11. Financiële status en (indicatieve) bestedingsruimte

1. De gemeente Rotterdam draagt evenredig bij in de achtervang voor de door het WSW geborgde leningen. De gemeente Rotterdam zet de in 2016 gemaakte afspraken over de achtervang van de WSW-borging voort.
2. Woonbron verstrekt gemeente Rotterdam jaarlijks uiterlijk 15 december van het kalenderjaar voorafgaand aan het jaar waarop de prestatieafspraken betrekking hebben een actueel overzicht van:
 - a. de financieringsbehoefte van Woonbron op gemeenteniveau voor de volgende vijf jaren op basis van voorgenomen investeringen, herfinancieringen en renteherzieningen;
 - b. de actuele relatieve achtervang (volume achtervang afgezet tegen de totale WOZ-waarde van het bezit van een corporatie in die gemeente) van elke gemeente waarin Woonbron actief is en de ontwikkeling daarvan in de komende vijf jaren.