



# Prestatieafspraken 2018

Woonstad Rotterdam, de Klantenraad,  
Huurdersbelang Stadswonen en de gemeente  
Rotterdam



# Prestatieafspraken 2018

## Woonstad Rotterdam, Klantenraad Woonstad, Stichting Huurdersbelang Stadswonen en de gemeente Rotterdam

### Partijen:

- Woonstad Rotterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M. Molenaar, de voorzitter van de raad van bestuur
- Stichting Klantenraad Woonstad Rotterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw A. Nijeboer, bestuurslid
- Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A. de Callafon, bestuurslid
- Gemeente Rotterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder Stedelijke ontwikkeling en Integratie, de heer R. 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 en elkaars maatschappelijke activiteiten op elkaar af te stemmen en draagvlak te creëren.
- Afspraken in deze Prestatieafspraken, waarover de Klantenraad en SHS advies- en instemmingsrecht heeft (Wet Overleg Huurders en Verhuurder en Woningwet), zijn opgenomen onder voorbehoud van het advies en de instemming van de Klantenraad. Voorbeelden zijn teksten over huurbeleid en verkoop van woningen (voor zover deze als bouwblok of complex worden verkocht).
- De Rotterdamse corporaties sterk verschillen t.a.v. de kenmerken van het bezit (type, segment, locatie, kwaliteit c.q. toekomstbestendigheid) en de investeringsruimte en strategie en bilaterale prestatieafspraken de meeste ruimte dat recht doet aan de gewenste maatwerk 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
- Naast dit convenant nog diverse afsprakenkaders bestaan waar de gemeente en Woonstad Rotterdam zich aan verbonden hebben en waar voorliggend convenant nader invulling aan geeft voor wat betreft de specifieke inspanningen die de gemeente en Woonstad Rotterdam zullen leveren. Het betreft in het bijzonder Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ), Convenant Particulier Bezit [precieze naam], Convenant Huisvesting bijzondere doelgroepen [HBD] en de samenwerkingsafspraken in het kader verduurzamingsprogramma Versnelling010.
- De onderliggende prestatieafspraken tot stand zijn gekomen met volwaardige betrokkenheid van de huurdersorganisaties en in lijn met de Woningwet.
- Stadswonen onderdeel is van Woonstad Rotterdam, zijn de afspraken tussen Stadswonen, SHS en de gemeente Rotterdam, toegevoegd als onderdeel van de Prestatieafspraken 2018.

**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: prestatieafspraken Woonstad Rotterdam 2018, bijlage 2: prestatieafspraken Stadswonen Rotterdam 2018 en bijlage 3: Lijst overgangsregeling Beleidskader Verkoop huurwoningen maken 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 een redelijk alternatief.

### **Artikel 4. 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 Woonstad Rotterdam en de gemeente.

### **Artikel 5. Kader van de afspraken**

1. De onderstaande genoemde documenten zijn relevant voor de uitleg van de prestatieafspraken. De onderstaande opsomming is willekeurig en heeft geen rangorde:
2. De in het vorige lid genoemde documenten zijn [en de omschrijving voor de partijen] genoegzaam bekend.

#### 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

## Artikel 6. Geschillen

1. Partijen spannen zich in eventuele geschillen omtrent de uitvoering van deze prestatieafspraken 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 20 december 2017 en in viervoud opgesteld,



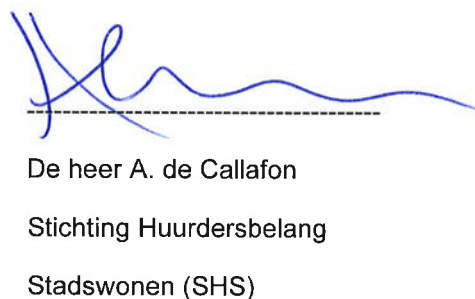
Mevrouw M. Molenaar  
Woonstad Rotterdam



De heer R. Simons  
Gemeente Rotterdam



Mevrouw A. Nijeboer  
Stichting Klantenraad  
Woonstad Rotterdam



De heer A. de Callafon  
Stichting Huurdersbelang  
Stadswonen (SHS)

# 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

1. Woonstad Rotterdam investeert in haar bezit door in 2018 minimaal 500 woningen nieuwbouw, transformatie en renovatie te realiseren. De ambitie is veel hoger. In 2018 wordt gestart met de volgende projecten:

Nieuwbouw en renovatieprojecten jaar 2018

Soort	Naam project	Wijk	NPRZ project ja/nee	Totaal aantal eenheden nieuw	Aantallen goedkoop < € 635	Aantallen Sociaal € 635 -€ 711	Aantallen vrije sector > € 711	Aantal woningen waarbij funderingsherstel
Nieuwbouw	Bloklandstraat fase 2	Oude Noorden	nee	16			16	
Nieuwbouw	Kindercampus, bog	Bloemhof	ja	2				
Nieuwbouw	Drents Plantsoen	Hillesluis	ja	26		26		
Nieuwbouw	Haeftenstraat Van 16-24	Hillesluis	ja	11		11		
Nieuwbouw	Persoonshaven	Feijenoord	ja	26		26		
Nieuwbouw	Schutterskwartier 2C	Nieuw-Crooswijk	nee	9			9	
Nieuwbouw	Schutterskwartier 2C	Nieuw-Crooswijk	nee	3			3	
Renovatie	Duurzaam Boezemsingel	Oud Crooswijk	nee	164	164			
Renovatie	Funderingsherstel Bellevoey 3	Middelland	nee	21	21			22
Renovatie	Schietbaanlaan 49	Middelland	nee	3	3			3
Renovatie	Joost van Geelstraat 65-71	Middelland	nee	6	6			9
Renovatie	Schietbaanlaan 80-82	Middelland	nee	6	6			6
Renovatie	Funderingsherstel cluster 2A Kraling	Kralingen-Oost	nee	1				1
Renovatie	Funderingsherstel cluster 2A Kraling	Kralingen-Oost	nee	18	18			18
Renovatie	Funderingsherstel cluster 2A Kraling	Kralingen-Oost	nee	7				7
Renovatie	Funderingsherstel Cluster 3 Kraling	Kralingen-Oost	nee	142	142			142
Renovatie	Funderingsherstel Cluster 4 Kraling	Kralingen-Oost	nee	44	44			44
Renovatie	Raamsdonk-Sliedrecht-Fijnaart	Pendrecht	ja	102	102			
Renovatie	Schutterskwartier 2A1	Nieuw-Crooswijk	nee	28	28			
Renovatie	Sterflats F3 Vinckenbrinck	Prinsenland	nee	156	156			
Renovatie	Era flat F3 Stresemanplaats	Ommoord	nee	175	175			
Renovatie	van Lennepstraat	Spangen	nee	196	196			
Renovatie	VVE De Eerste Steen 1&2	Spangen	nee	95	95			
Transformatie	Gerdesia Bij Mutatie fase 1	Kralingen-West	nee	15			15	
Transformatie	VSH Avenue Concordia	Kralingen-West	nee	14			14	14
Transformatie	Laan van Oud Kralingen Schoolwo	s-Gravenland	nee	16	16			
Transformatie	Geertruidenberg 73-136 Wagenber	Pendrecht	ja	128	128			
		<b>totaal</b>		<b>1430</b>	<b>1300</b>	<b>63</b>	<b>57</b>	<b>266</b>

2. Woonstad Rotterdam verwacht ongeveer 90 woningen te verkopen. Het genoemde aantal is een verwachting voortvloeiend uit de mutatiegraad 2016 en ontwikkelingen in 2017.
3. Woonstad Rotterdam verwacht ongeveer 75 woningen te liberaliseren. Het genoemde aantal is een verwachting voortvloeiend uit de mutatiegraad 2016 en ontwikkelingen 2017.
4. Woonstad Rotterdam onderschrijft de opgave van transformatie van leegstaande BOG panden en zij werkt mee aan transformatie van BOG-panden in winkelgebieden zonder toekomstperspectief (conform Detailhandelsnota 2017). Deze panden krijgen een woonbestemming.
5. 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.
6. Woonstad Rotterdam deelt de wens van de gemeente om woningen alleen te verkopen als de toekomstwaarde voor de langere termijn is gewaarborgd. Vanuit dit oogpunt handelt Woonstad Rotterdam in de geest van het beleidskader en zal hierin transparant opereren.
7. In bijlage 3 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.
8. De gemeente constateert dat Woonstad Rotterdam in de periode 2015 t/m 2017 haar bijdrage heeft geleverd aan de kwaliteitsverbetering en differentiatie van de voorraad, door een meer dan evenredige afname van haar goedkope voorraad via sloop en transformatie. Deze was gemiddeld twee maal hoger dan op basis van de omvang van haar bezit te verwachten was. Gezien het bovenstaande ondersteunt de gemeente de wens van Woonstad Rotterdam om voor portefeuillevernieuwing ook nieuwe goedkope woningen te kunnen bouwen. De gemeente en Woonstad Rotterdam spreken in dit kader het volgende af:
  - a. Woonstad Rotterdam kan, conform de projectgegevens uit onderstaande lijst, in de periode 2015 (peiljaar van de woningvoorraad in de woonvisie) tot en met 2020 ieder geval 508 goedkope woningen herontwikkelen binnen haar eigen bezit. Hiervan zijn reeds 240 woningen gerealiseerd.

Startjaar	Projectnaam	Wijk	Startbouw
			<b>Primair &lt;635</b>
2015	Melissantstraat 21-49 fase 2	Pendrecht	57
2015	Wielewaal Oost F1 en F2	Wielewaal	109
2016	Eendrachtstraat 155-161	Cool	1
2016	Wielewaal Oost F3	Wielewaal	14
2017	Putsebocht	Bloemhof	2
2017	Middelharnis 21-49 F4	Pendrecht	57
2018	Geertruidenberg 73-136 Wagenberg 73-136	Pendrecht	64
2018	Geertruidenberg 73-136 Wagenberg 73-136	Pendrecht	64
2020	Oost-Sidelinge	Overschie	100
2020	Oost-Sidelinge	Overschie	40
<b>Totaal</b>			<b>508</b>

- b. In Q1 vervolgen de gemeente en Woonstad Rotterdam het overleg over mogelijke nieuwe locaties buiten haar eigen bezit (al dan niet als onderdeel van een grotere gebiedsontwikkeling) om goedkoop toe te voegen, in het bijzonder voor de periode v.a. 2019. Het betreft locaties waar toevoeging van de goedkope voorraad met het oogpunt op meer differentiatie gewenst is. Uiterlijk Q1 2018 zal de gemeente daartoe met Woonstad Rotterdam bespreken op welke locaties en in welke gebiedsontwikkelingen kansen liggen voor de gemeente om nog contractuele of andersoortige juridische ruimte te creëren voor nieuwbouw in het goedkope segment door Rotterdamse corporaties in het algemeen of aan Woonstad Rotterdam specifiek

in het geval de gemeente zelf eigenaar is van de grond. Of die ruimte ook daadwerkelijk geëffectueerd kan worden, kan pas definitief worden bepaald na installatie van het nieuwe college van B&W. De definitieve toewijzing van nieuwe locaties voor toevoeging van goedkope voorraad kan pas plaats vinden na de gemeenteraadsverkiezingen.

- c. Woonstad Rotterdam gaat in Q2 2018 over haar tot en met 2021 voorgenomen herstructurerings-/nieuwbouwprojecten met de gemeente in gesprek. Voor deze projecten maken gemeente en Woonstad Rotterdam uiterlijk in Q2 2018 nadere afspraken over aantallen, segment en soort ingreep (sloop/nieuwbouw of behoud en herstel) met het oog op de gewenste doelgroep, woningkwaliteit, stedenbouwkundige inpassing en cultuurhistorische waarden (m.n. in de afweging tussen sloop versus transformatie). De gemeente toetst daarbij ook aan de beoogde ontwikkelrichting van de betreffende gebieden, zoals beschreven in de vastgestelde gemeentelijke uitwerking van de Woonvisie 2030. En Woonstad Rotterdam toetst de beoogde ontwikkelrichting aan haar portefeuillestrategie/ondernemingsstrategie en op de voortgang op het verkrijgen van nieuwe locaties zoals genoemd onder 8b. Partijen erkennen dat de afspraken over herstructurerings-/nieuwbouwprojecten naar redelijkheid verbonden zijn met de afspraken over nieuwe locaties. Partijen erkennen ook dat bij al deze afspraken de uitgangspunten van de Woonvisie, namelijk een meer gedifferentieerde woningvoorraad en daartoe een afname van de goedkope voorraad, centraal staan.
- d. De gemeente hanteert als algemene voorwaarde voor goedkeuring aan nieuwbouw van goedkope woningen, dat Woonstad Rotterdam jaarlijks een veelvoud daarvan via sloop en/of transformatie, liberalisatie, verkoop (waarbij de woning na verkoop tot het middensegment behoort) en verschuiving van primair naar sociaal plus aan de goedkope voorraad onttrekt. Deze afname dient plaats te vinden op plekken waar een verschuiving naar midden/duur segment het meest gewenst is, conform de vastgestelde gemeentelijke uitwerking van de Woonvisie 2030. De afname dient tevens te getuigen van een extra inspanning dan naar rato van het bezit van Woonstad Rotterdam mag worden verwacht.
- e. Woonstad Rotterdam hanteert als algemene voorwaarde voor onttrekkingen aan de goedkope voorraad dat zij een hoeveelheid nieuwbouwlocaties terug krijgt die in een redelijke verhouding staat tot het aantal woningen dat zij heeft onttrokken, en nog zal onttrekken, in de periode 2015 – 2030. Onder onttrekking wordt verstaan: sloop, transformatie, verkoop (waarbij de woning na verkoop tot het middensegment behoort) liberalisatie en verschuiving van primair naar sociaal plus.

## 2. Kansrijke wijken

1. De gemeente en Woonstad Rotterdam delen de ambitie om van de wijken zoals genoemd in het programma Kansrijke Wijken extra inzet te plegen om het aantal gezinnen met een midden of hoger inkomen in de wijk te vergroten.
2. In 2017 bereiken de gemeente en Woonstad Rotterdam overeenstemming over de voorraadontwikkeling van Oude Noorden richting 2030. Beide partijen leveren gezamenlijk en in afstemming met Havensteder in het eerste of tweede kwartaal van 2018 een uitvoeringsagenda voor de voorraadontwikkeling richting 2025 op. Onderdelen van de uitvoeringsagenda zijn: verkoopbeleid, programma, investeringsbeleid (sloop / nieuwbouw en renovatie), doelgroepenbeleid. Het Oude Noorden maakt hierbij onderdeel uit van Kansrijke Wijken als doelstelling binnen de Woonvisie 2030.
3. Woonstad Rotterdam spant zich in om 20 woningen te verkopen in de wijken Nieuwe Westen, Middelland, Oude Noorden, Nieuw-Crooswijk en Kralingen, passend binnen de definitie van Kansrijke wijken. Het genoemde aantal is een verwachting voortvloeiend uit de mutatiegraad 2016 en ontwikkelingen in 2017.
4. Woonstad Rotterdam spant zich in om 50 woningen te liberaliseren in de wijken Nieuwe Westen, Middelland, Oude Noorden, Nieuw-Crooswijk en Kralingen, passend binnen de definitie van Kansrijke wijken. Het genoemde aantal is een verwachting voortvloeiend uit de mutatiegraad 2016 en ontwikkelingen in 2017.
5. Woonstad Rotterdam en gemeente willen in 2018 overeenstemming bereiken over het programma van het Oostervantgebied ter versterking van de wijk.
6. Woonstad Rotterdam en gemeente willen in 2018 overeenstemming bereiken over het programma van het Ruivendwarsstraat ter versterking van de wijk.
7. Woonstad Rotterdam zal zich inzetten voor –waar nodig- funderingsherstel van haar woningbezit in de wijken Nieuwe Westen, Cool, Middelland, Oude Noorden, Nieuw-Crooswijk en Kralingen.
  - a. Voor bepaalde grote renovatieprojecten (met uithuizing) wordt de programma afspraak gecontinueerd dat in sociaal-plus wordt ontwikkeld, te starten in 2018; na mutatie worden de woningen geliberaliseerd.  
Het betreft de volgende projecten:

Projectnaam	Ingreep	CBS buurt	SVB label nieuw	Start bouwjaar	aantal huur
Vinkenstraat 30	Transformatie	Oude Noorden	Sociaal plus	2019	2
Blommers/Hildegardis/Hoogland	Transformatie	Oude Noorden	Sociaal plus	Beoogd 2022	40
Zamenhof / Gashouder	Transformatie	Kralingen-West	Sociaal plus	2021	6
Waterloostraat 13-17	Transformatie	Kralingen-Oost	Sociaal plus	2019	6

- b. In het Lusthofkwartier worden, op grond van het onderzoek uit 2017 naar geschiktheid, 5 panden als eengezinswoning verkocht icm of nav funderingsherstel. Zowel verkoop aan eigenaar-bewoner als aan derden behoort tot de mogelijkheden, waarbij in de koopakte een waarborg wordt opgenomen dat het pand als één volledige woning zal worden bewoond, in de koop danwel in de huur, met uitsluiting van kamerverhuur.
8. De gemeente en Woonstad Rotterdam zetten zich gezamenlijk in voor de begeleiding van de particuliere eigenaren als er sprake is van funderingsproblematiek. Woonstad Rotterdam en gemeente maken per project specifieke afspraken over rol en taakverdeling. Het betreft de



opgaven in de wijken Nieuwe Westen, Middelland, Oude Noorden, Nieuw-Crooswijk en Kralingen.

### 3. 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 in relatie tot het rode geld besteed wordt.

#### **De Woningcorporatie**

3. Woonstad Rotterdam zal in 2018 ca € 52,1 miljoen inzetten voor start nieuwbouw en start renovatie van projecten in het kader van het NPRZ.
4. Woonstad Rotterdam zal op grond van de laatste tussenstand tussen 2016 en 2022 circa 2.641 woningen in de eigen voorraad aanpakken/hebben aangepakt (incl sloop), waarop vermindering Verhuurderheffing van toepassing is, waarvan in 2018 de projecten zoals weergegeven in de tabel onder "1. Omvang en gewenste ontwikkeling woningvoorraad". Gemeente en Woonstad Rotterdam maken in 2018 nadere afspraken over versnelling van bestaande en toevoeging van nieuwe projecten ten behoeve van NPRZ.
5. De bijlage 3 van de prestatieafspraken 2017 'Projecten sloop-nieuwbouw en grote renovaties NPRZ gebied' voor de periode 2017-2018 is onverminderd van toepassing t.a.v. het beoogde kwaliteitsniveau en huursegment voor de daarin benoemde projecten. Met de aanpak van deze woningen van Woonstad Rotterdam wordt niet alleen de staat van de woningen van Woonstad Rotterdam verbeterd, maar wordt ook bijgedragen aan de noodzakelijke kwaliteitsslag én het vergroten van de differentiatie in de woningvoorraad in deze gebieden. Tevens worden met deze aanpak via de Regeling Vermindering Verhuurderheffing middelen gegenereerd voor de aanpak van de particuliere voorraad op zuid.
6. Woonstad Rotterdam verwacht binnen de voorraad NPRZ woningen te liberaliseren, om extra ruimte te creëren voor de doelgroep sociale stijgers en middeninkomens. De gemeente erkent dat in focuswijken de feitelijke liberalisatiekans binnen de bestaande echter beperkt is, aangezien het vooral woningen betreft in overall DAEB complexen of woningen die onvoldoende potentie hebben voor de niet-DAEB. Woonstad Rotterdam zal in 2018 waar kansen zijn deze te benutten en de gemeente daarover te rapporteren.
7. Woonstad Rotterdam verwacht binnen de voorraad NPRZ woningen te verkopen, om extra ruimte te creëren voor de doelgroep sociale stijgers en middeninkomens. De verkoop van deze woningen zal mede afhankelijk zijn van de herijking van het NPRZ-verkoopbeleid t.a.v. corporatie en gemeentelijk vastgoed, dat Woonstad Rotterdam en de gemeente, samen met de andere corporaties in het NPRZ in 2018 zullen vaststellen. Partijen onderschrijven het "nee, tenzij" beleid dat centraal uitgangspunt vormt van het NPRZ-verkoopbeleid.
8. Woonstad Rotterdam heeft de intentie om in 2018 30 klushuizen te realiseren op Feijenoord in project Zinkerblok fase 2.
9. De Gemeente geeft Woonstad Rotterdam een reservering ten behoeve van de herontwikkeling basisschool 'De Dukdalf'. De herontwikkeling bestaat voor maximaal de helft uit seniorenwoningen met een niet-DAEB kwaliteit welke worden verhuurd in het DAEB segment en voor de helft uit woningen met een niet-DAEB kwaliteit die ook direct in de niet-DAEB worden verhuurd.
10. Woonstad Rotterdam en Gemeente Rotterdam streven er naar om de, in 2017 gestarte ontwikkelvisie Bloemhof Zuid, in 2018 te continueren inclusief een vastgoedstrategie en een stedenbouwkundige visie.
11. Woonstad Rotterdam en Gemeente Rotterdam streven er naar om in 2018 te starten met een onderzoek naar de kansen van een gebiedsaanpak met stadsverwarming voor Pendrecht.

12. Met betrekking tot SROI was in 2016 de invulling met 148 plaatsingen meer dan de afgesproken opgave. Woonstad Rotterdam zal ook in 2018 haar aandeel ten opzichte van het afgesproken jaarlijkse aantal, 250 conform het convenant, aan SROI plaatsingen realiseren.
13. Woonstad Rotterdam tracht, middels de SROI plaatsingen zoals benoemd onder 3.12, bij te dragen aan de arbeidsparticipatie van de inwoners welke woonachtig zijn in de NPRZ wijken.
14. Woonstad Rotterdam, 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. De werkgeversdesk speelt hierin een rol.

#### **De Gemeente**

15. Onderdeel van de ontwikkelvisie Bloemhof Zuid is een bodemonderzoek voor geheel Bloemhof Zuid. Woonstad Rotterdam en de gemeente hebben opdracht gegeven voor een onderzoek naar de zakkingsnelheid van de bodem en dorpelpeilen in relatie tot de grondwaterstand.
16. Bij de aanpak binnen de particuliere voorraad worden de bonafide particuliere eigenaren actief betrokken bij de herontwikkeling van de voorraad waardoor ook deze eigenaren hun aandeel in de herontwikkeling kunnen en willen nemen. De gemeente zal via de eigenaargerichte aanpak zoals vastgelegd in het programma Steigers op Zuid daarnaast ook in 2018 particuliere eigenaren (individueel dan wel in VvE-verband) activeren en hen begeleiden bij het wegwerken van achterstallig onderhoud. Malafide, onwelwillende eigenaren worden daarnaast hard aangepakt via de voortzetting van de aanpak huisjesmelkers.
17. De gemeente zal het (verder)activeren van de particulieren en de verkenning van het daartoe in te zetten instrumentarium 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.

#### **4. Overige wijken**

1. Woonstad Rotterdam en de gemeente streven er naar om in 2018 de inzet te continueren met twee pilots in het kader van de 'Next Generation Woonwijk' op basis van een gezamenlijk programma; Oud Charlois en Lage Land/ Prins Alexander.

#### **5. Buitenruimte/ openbare ruimte bij projecten**

1. Woonstad Rotterdam en gemeente continueren de aanpak volgens de zogenaamde POB's.
2. De gemeente organiseert halfjaarlijks per gebied (bijv. Prins Alexander of Centrum/Delfshaven) de zogenaamde POB's. Dit zijn afstemoverleggen met diverse disciplines van Stadsbeheer en Stadsontwikkeling, de RET en kabels- en leidingeigenaren, waarin bouwplannen en buitenruimte-ingrepen op elkaar worden afgestemd. De corporaties worden hier ook voor uitgenodigd. Hier is de mogelijkheid om vroegtijdig de bouwinitiatieven vanuit Woonstad Rotterdam in te brengen en zo te onderzoeken of aansluitend op het bouwplan ook ingrepen in de buitenruimte kunnen / moeten worden uitgevoerd.

## 6. Aantrekken en vasthouden van studenten en young potentials

1. Woonstad Rotterdam zet middels het onderdeel Stadswonen Rotterdam in op het aantrekken en vasthouden van studenten en Young potentials zoals opgenomen in de bijlage met betrekking tot Stadswonen Rotterdam.
2. Momenteel wordt er bekeken of het nieuwbouwproject rond en aan het complex Hoge Wiek, (toevoeging van 105 woningen tussen 25 en 55 m<sup>2</sup> voor de student en (net) afgestudeerde), haalbaar is.

## B. Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde

### 7. Realiseren van een energiezuinige woningvoorraad (RP)

#### De woningcorporatie

1. Woonstad Rotterdam streeft er naar al in 2021 de voor 2025 afgegeven doelstelling van een gemiddeld Energie Index (EI) van 1,4 te behalen. Zij zal dit met name realiseren door zich, in het kader van de investeringsagenda, primair te richten op de eenheden met een EI > 2,1.
2. Woonstad Rotterdam zet richting 2050 in op CO<sub>2</sub>-neutrale voorraad. Zij zet de komende jaren daarom in op:
  - a. de nieuwbouw (vanaf 2019) en transformatie (vanaf 2020), gasloos op te leveren middels (rest)warmte (individuele aansluiting) of all-electric oplossingen;
  - b. het realiseren van transformatiewoningen, waarbij gasloos opleveren economisch (nog) niet verantwoord is, worden warmte-ready opgeleverd;
  - c. het gefaseerd stoppen met het grootschalig vervangen / nieuw plaatsen van individuele CV-ketels (vanaf 2022);
  - d. bij de keukenrenovaties de gasaansluiting om te zetten naar een elektrische kookgroep/-aansluiting (in 2018 zal dit naar verwachting in 30% van de renovaties het geval zijn; in 2020 zal de omzetting plaatsvinden in 100% van de renovaties);
  - e. lokale opwekking d.m.v. zonnepanelen; het realiseren van 625 KWp geïnstalleerd vermogen per jaar, voor de periode 2018-2020.
  - f. het actief vinden en verbinden van innovatieve partners en kansen om ervaring op te doen met het tijdelijk lokaal opslaan van energie.
3. In het kader van de verkenning rond REIP ('Rotterdams Energie Infrastructuur Plan') stelt Woonstad Rotterdam voor om, op basis van een warmtekansen-scan uitgevoerd in 2017, de wijken Ommoord, Prinsenland/Lage Land, Pendrecht, het Charloisehoofd en Overschie (in volgorde van prioriteit; meest kansrijk eerst) te betrekken bij de verdere gebiedsuitwerking.
4. 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 met 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.
5. Woonstad Rotterdam zegt toe actief te participeren in deze gebiedsuitwerking en geeft daarvoor inzicht in de condities waaronder zij mee kunnen in een gebiedsaanpak. Woonstad Rotterdam 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).
6. Woonstad Rotterdam gaat in de periode 2018 – 2020 jaarlijks 700 woningen (gemiddeld) aan te pakken met een EI > 2,1.
  - a. Woonstad Rotterdam gaat jaarlijks middels sloop/ nieuwbouw in de periode 2018 - 2020 het aantal woningen met EI >2,1 met 300 (gemiddeld) doen afnemen.
  - b. Woonstad Rotterdam gaat jaarlijks middels transformatie in de periode 2018 - 2020 het aantal woningen met EI >2,1 met 400 (gemiddeld) doen afnemen.
7. Woonstad Rotterdam draagt bij aan de regionale investeringsagenda 'Roadmap Next Economy' (RNE) door in Prinsenland voor drie complexen (500 woningen) de mogelijkheden te onderzoeken om deze CO<sub>2</sub>-neutraal te maken.

8. Woonstad Rotterdam gaat in 2018 in geval van een MVE-VvE een voortrekkersrol vervullen in de verduurzaming van de VvE's. In totaal, over meerdere jaren, richt Woonstad Rotterdam zich op 2 MVE-VvE's met een  $EI > 2,1$  en ca. 140 MVE-VvE's met een  $1,4 < EI < 2,1$
9. Woonstad Rotterdam gaat in geval van een VvE met een 'rode EI-klasse' en waar zij een meerderheidsbelang heeft, in de helft van de gevallen een actieve trekkersrol vervullen in de verduurzaming van de VvE (MJOP). In totaal, over meerdere jaren, richt Woonstad Rotterdam zich op 7 VvE's met een  $EI > 2,1$
10. Woonstad Rotterdam gaat, in geval van een VvE waar zij geen meerderheidsbelang heeft, zich actief inzetten om de VvE (MJOP) te verduurzamen. De menukaart die Woonstad Rotterdam eerder met Atrivé ontwikkelde wordt waar mogelijk ingezet om draagvlak te creëren.
11. In de nieuwe ondernemingsstrategie kiest Woonstad Rotterdam voor een verbreding van het thema duurzaamheid richting circulariteit en klimaatadaptie. Bij de uitwerking van het spoor circulariteit wordt de input van de Klantenraad m.b.t. de circulaire koelkast meegenomen.

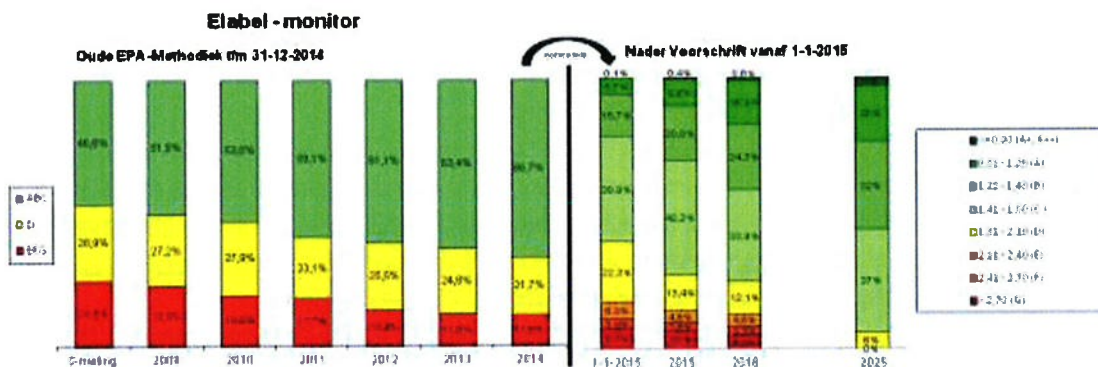
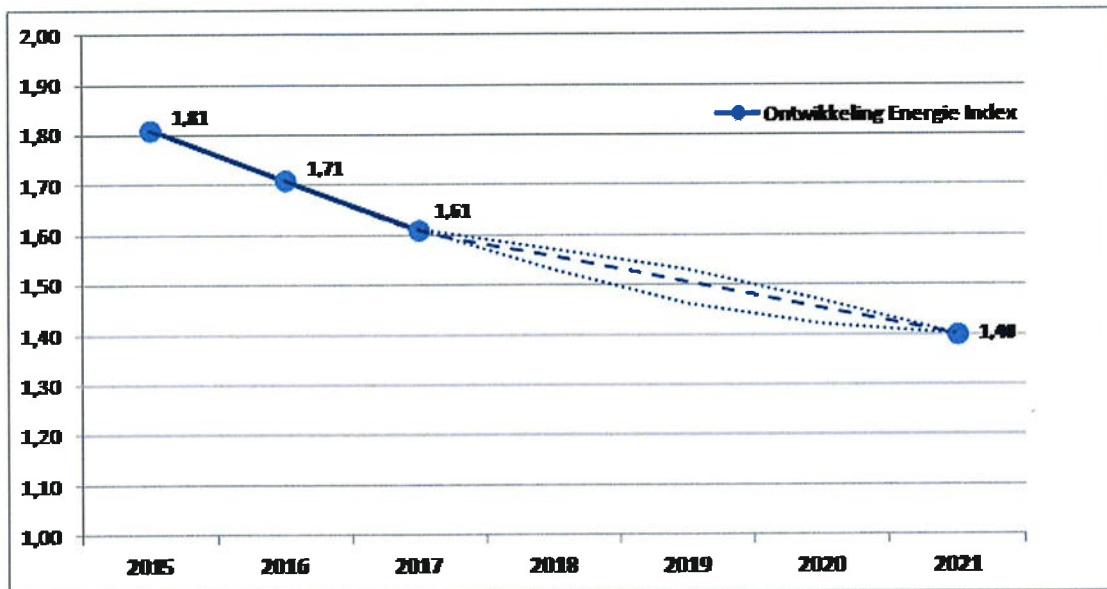
#### **De Klantenraad**

12. De Klantenraad volgt en promoot de 'circulaire koelkast' op haar website

#### **De Gemeente**

13. 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.
14. Betaalbare tarieven voor bewoners (of een verplichting vanuit de gemeente): Zolang de corporaties moeten uitleggen aan bewoners waarom ze voor de energietransitie moeten betalen, moeten deze tarieven betaalbaar en uitlegbaar zijn. Dit vraagt in sommige gevallen om experimenteerruimte. De gemeente ondersteunt dit en agendeert ervaringen en knelpunten in overlegtafels met andere overheden.
15. Een energietransitie slaagt alleen bij het voorhanden hebben van duurzame bronnen: De gemeente werkt binnen haar mogelijkheden toe naar een vrijwel CO<sub>2</sub> vrije energievoorziening.
16. De Gemeente zal, gezien de verduurzamingsopgave voor de stad Rotterdam, actief samenwerken met Woonstad Rotterdam en haar collega's; zo wordt door de Gemeente in een vroeg stadium informatie uitgewisseld met betrekking relevante 'start-ups' en nieuwe technieken.
17. Gemeente Rotterdam onderzoekt de mogelijkheid van projectsubsidie of subsidie vanuit de Bijzondere Bijstand voor de circulaire koelkast.

## Bijlagen 'Realiseren van een energiezuinige woningvoorraad'



Basis: ca. 52.000 woningen

## C. Basis op orde

### 8. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep (RP)

#### De woningcorporatie

1. Stadswonen Rotterdam is een onderdeel van Woonstad Rotterdam. Gezien haar specifieke doelgroep (studenten en young potentials), en het hierbij behorende woningbestand, zijn afspraken met betrekking tot betaalbaarheid en beschikbaarheid opgenomen in de bijlage met betrekking tot Stadswonen Rotterdam. De hierna genoemde afspraken hebben dan ook alleen betrekking op Woonstad Rotterdam.
2. Onder voorbehoud van de verhuurmutatie binnen de voorraad, en op basis van voorgaande jaren, verwacht Woonstad Rotterdam in 2018, ten aanzien van de ijkpunten van de Woonvisie 2030, onderstaand aantal woningen aan te bieden per huurprijsklasse:

Huurprijsklasse	Eenheden
< € 414 (kwaliteitskortingsgrens)	200
max. € 592 (1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens)	1400
max. € 635 (2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens)	400
max. € 711 (tot aan de liberalisatiegrens)	450

3. Woonstad Rotterdam past in 2018, waar dat wettelijk is toegestaan, een inkomensafhankelijke huurverhoging toe.
4. Woonstad Rotterdam zegt toe dat de extra opbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging bijdragen aan investeringen in de sloop/nieuwbouw in Rotterdam. Ook worden de extra opbrengsten ingezet om bij zittende huurders in sociale huurwoningen, in geval van een drastische inkomensachteruitgang (zodanig dat het huishouden in aanmerking komt voor huurtoeslag) te verlagen de huur tot onder de maximale huurgrens die de belastingdienst hanteert om in aanmerking te komen voor huurtoeslag.
5. Woonstad Rotterdam geeft middeninkomens (€ 36.165 – € 40.349) de mogelijkheid om te reageren op de sociale huurwoningen tussen de 2<sup>de</sup> aftoppingsgrens en liberalisatiegrens. Voorrang krijgen deze huurders uitsluitend bij speciaal hiervoor aangewezen projecten of verhuuracties.
6. Woonstad Rotterdam is voornemens om in 2018, net als in 2017, voor zittende huurders in sociale huurwoningen met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum geen huurverhoging doorvoeren.
7. Woonstad Rotterdam verlaagt in 2018 voor zittende huurders in sociale huurwoningen, bij een drastische inkomensachteruitgang (zodanig dat het huishouden in aanmerking komt voor huurtoeslag) de huur tot onder de maximale huurgrens die de belastingdienst hanteert om in aanmerking te komen voor huurtoeslag waardoor de huishoudens aanspraak kunnen maken op huurtoeslag.
8. Woonstad Rotterdam rekent in 2018 in principe geen tussentijdse huuraanpassing voor zittende huurders, wanneer de energieprestatie van de betreffende woning verbeterd.
9. Woonstad Rotterdam 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: te denken valt aan bijvoorbeeld toeleiden naar een andere woning of (tijdelijke) huurverlaging.

10. Woonstad Rotterdam biedt maatwerk aan huishoudens die door een structurele inkomensdaling hun huur niet meer kunnen betalen. Per situatie wordt gekeken naar de beste oplossing: te denken valt aan bijvoorbeeld toeleiden naar een andere woning of (tijdelijke) huurverlaging

## **De Gemeente**

11. De Gemeente Rotterdam zet actief in op het voorkomen van betalingsproblematiek en neemt in 2018 concrete maatregelen in het kader van betaalbaarheid.
  - a. De Gemeente Rotterdam zal half december komen met een voorstel hoe zij bijdraagt aan de uitwisseling van inkomensgegevens waarbij de insteek is dat de gemeente in kaart brengt welke huurders in aanmerking komen voor de regeling.
  - b. De gemeente verbetert de website [www.rotterdam.nl/rondkomen](http://www.rotterdam.nl/rondkomen) om gemeentelijk en landelijke financiële regelingen goed vindbaar maken. Wij vragen de corporaties hier ook actief over te communiceren. Huurders die hulp willen bij financiële zaken, kunnen door de corporatie doorverwezen worden naar vraagwijzer.
  - c. 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.
12. Gemeente en corporaties onderzoeken welke gegevens van Maaskoepel relevant zijn voor de monitoring van de woonvisie. Op basis van dit onderzoek is Woonstad Rotterdam bereid gegevens op geaggregeerd niveau te delen met de gemeente.
13. Gemeente en corporatie werken samen in de pilot Vindplaats Schulden. In deze pilot wordt onderzoek gedaan naar de (on)mogelijkheden van de uitwisseling van signalen over betalingsachterstanden, binnen de grenzen van de privacywetgeving.
14. Woonstad Rotterdam neemt deel aan de dialoog over de middengroepen, welke door de klantenraad wordt georganiseerd.
15. 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.
  - a. 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.
  - b. 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.
  - c. 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. Voor wijken 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 voor regulier woningzoekenden te verbeteren. De sturingsmogelijkheden betreffen o.m. toewijzingsbeleid, het doorstromingsbeleid, het huurbeleid, het voorraadbeleid en het verkoopbeleid.

#### **De Klantenraad**

16. De Klantenraad organiseert dialoog over de middengroepen. Woonstad Rotterdam en Gemeente nemen deel aan de dialoog over de middengroepen, welke door de klantenraad wordt georganiseerd. Met deze dialoog onderzoekt de Klantenraad de mogelijkheden om middengroepen betaalbaar te huisvesten.
17. Gezamenlijk zullen corporaties, huurdersorganisaties en gemeente op basis van de reeds beschikbare landelijke onderzoeken en lokale signalen over de positie van de middengroepen bepalen of nadere maatregelen wenselijk zijn.

### **9. Huisvesten urgente doelgroepen**

#### **De woningcorporatie**

1. Woonstad Rotterdam 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 Rotterdam 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. Woonstad Rotterdam 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. Bij significantie wijzigingen gaan partijen met elkaar in gesprek.
3. Woonstad Rotterdam 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 '1-route'.

#### **De Gemeente**

4. Indien het percentage directe bemiddelingen op het aantal verhuurde goedkope huurwoningen van corporaties boven de 30% komt, is dat een signaal voor corporaties, huurders en gemeente om nader onderzoek te doen naar de redenen hiervan en waar nodig afspraken vast te leggen in de prestatieafspraken. Afhankelijk van de specifieke doelgroep waarvoor de toename zich blijkt voor te doen, kan worden gezien of er mogelijkheden zijn om het aantal huishoudens dat een beroep op directe bemiddeling doet, omlaag te krijgen, of dat voor de desbetreffende doelgroep (al dan niet tijdelijk) extra aanbod kan worden gerealiseerd zowel binnen als buiten de bestaande voorraad goedkope huurwoningen van corporaties.
5. Om het effect van de uitstroom te monitoren, zoals genoemd in 9.4, zal de Gemeente gebruik maken van de in 2017 door de gemeente en de corporaties gezamenlijk ontwikkelde monitor Vraagraming en urgentie HBD.
6. Om 9.1 te kunnen realiseren zal de Gemeente Rotterdam zorgen voor een goede ondersteuning en coördinatie van alle betrokken partijen, waaronder IOS, COA, Vluchtelingenwerk en SNTR.

7. De gemeente doet een zgn. uitvraag aan de zorgpartijen. Op basis daarvan wordt een indicatieve vraagraming gemaakt. Deze indicatieve vraagraming wordt door het jaar heen gemonitord en evt. bijgesteld.
8. Gemeente geeft medewerking in 2018 aan een eerste pilot van adempauze woningen. Adempauzewoningen zijn permanente woningen voor kandidaten met een tijdelijke woonwens zoals bijzondere doelgroepen en spoedzoekers. Deze woningen worden verhuurd voor maximaal twee jaar. Hiermee zorgen we voor een snelle en blijvende beschikbaarheid van woningen voor de betreffende doelgroep zonder dat er (onevenredig) aanspraak wordt gemaakt op het reguliere woningaanbod
9. Er zijn bepaalde complexen waar door passend toewijzen, doelstellingen en werkwijze convenant HBD etc. een cumulatie van mensen met uit bijzondere doelgroepen plaatsvindt met soms een toename van overlast en een opgave voor een goede begeleiding. In lijn met hetgeen 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).
10. De gemeente vraagt aan de SUWR om de vraag en het aanbod voor woningen uit de urgente doelgroep te monitoren.
  - a. Gemeente en Woonstad Rotterdam spreken af dat zij zich inzetten voor de opgave van urgente doelgroepen.
  - b. Voor de jaren 2019 en later komen de Gemeente en Woonstad Rotterdam, in de loop van 2018, hierover tot nieuwe afspraken.
11. Gemeente heeft reeds stappen gezet in beter functioneren van de wijkteams. GGZ specialisatie is inmiddels toegevoegd. Woonstad Rotterdam en gemeente onderzoeken hoe de samenwerking tussen wijkteams en Woonstad Rotterdam verder verbeterd kan worden.

## 10. Realiseren wonen met zorg/ouderenhuisvesting ivm langer zelfstandig thuis wonen

### **De woningcorporatie**

1. Woonstad Rotterdam maakt in het tweede kwartaal 2018 aanvullende afspraken over investeringen en samenwerking op het gebied van Langer Thuis naar aanleiding van de Langer Thuis strategie die Woonstad Rotterdam in 2017 ontwikkeld.
2. Gezien het belang van de mobiliteit van ouderen, realiseert Woonstad Rotterdam scootmobielruimten op basis van binnenkomende aanvragen van huurders. De werkwijze is maatwerk, gezien het feit dat er jaarlijks niet veel aanvragen binnenkomen.
3. Woonstad Rotterdam gaat ook 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.
4. Woonstad Rotterdam gaat de komende jaren 1200 woningen omzetten naar gasloos koken in het gebied Prins Alexander. Hiervan worden er 331 woningen gedaan in 2018.
5. Woonstad Rotterdam gaat minimaal 2 en maximaal 6 Vivalib woningen realiseren. Dit wordt in 2018 geëvalueerd in samenwerking met de gemeente.
6. Woonstad Rotterdam realiseert in 2018 een innovatieve aanpak bij de renovatie van de 3 Prinsessenflats in Prinsenland. Het gaat om 495 woningen die reeds gelabeld zijn voor toegankelijk wonen waarbij een investering in duurzaamheid gecombineerd wordt met een participatief traject om tegelijkertijd een aantal maatregelen te treffen die de woningen en het

complex beter geschikt maken (toegankelijker, veiliger, comfortabeler) voor Langer Thuis wonen. Zij past hierbij passende maatregelen toe. Op dit moment behoren verbeterde scootmobielruimte(n), elektronisch sluitsysteem, verbeterde balkontoegang en een aanpak veiligheid(sbeleving) rond het complex tot de mogelijkheden.

7. Woonstad Rotterdam ontwikkelt, samen met andere woningcorporaties, een communicatiestrategie gericht op zorgvuldige en positieve communicatie omtrent gewenste doorstroming door relevante groepen.
8. In samenwerking met Woonstad Rotterdam en de gemeente een programma van eisen opstellen voor senioren en mensen met een fysieke beperking (2 sterren) dat verder gaat dan alleen toegankelijkheid.
9. Woonstad Rotterdam zet in 2018 het wens en wacht model voort senioren voort bij een positieve uitkomst van de evaluatie van de huidige werkwijze. Mogelijke verbeterpunten worden in 2018 doorgevoerd.
10. Momenteel onderzoekt Woonstad Rotterdam om in 2018 in bepaalde wijken (met name oude stadswijken) toegankelijke woningen, en nu zonder verhuurlabel toegankelijkheid, alsnog te labelen (en/of de minimumleeftijd bij toepassing van dit label) aan te passen
11. Woonstad Rotterdam blijft in 2018 al haar zorgvastgoed naar verwachting doorexploreren

#### **De Gemeente**

12. De gemeente zal in 2018, om de vaart in de opgave 'Langer Thuis' te houden, op actieve wijze de kwantitatieve en kwalitatieve opgave rondom dit dossier blijven monitoren en de woningcorporaties hierbij blijven betrekken.
13. De gemeente werkt samen met Woonstad Rotterdam in het evalueren van de ViVaLib woningen.
14. 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.
15. De gemeente zet de matchmaker Medisch Urgenten in tot in ieder geval april 2018.

## 11. Leefbaarheid

1. De gemeente Rotterdam stemt in met een bedrag van € 137 per DAEB VHE welke Woonstad Rotterdam mag uitgeven aan leefbaarheid volgens de definitie van de dVi. In totaal heeft Woonstad Rotterdam de intentie om € 6,3 miljoen aan leefbaarheid uitgeven. Hierin zitten ook de personele lasten die aan leefbaarheid kunnen worden toegekend.
2. Het woningbezit van Woonstad Rotterdam concentreert zich in vrijwel gelijke mate in de Rotterdamse gebieden Noord/Oost, Centrum/West en Zuid. In 2018 verwacht Woonstad Rotterdam, gezien haar opgave in deze stad, de inzet ook vrijwel evenredig te verdelen voor de gebieden Noord/Oost, Centrum/West en Zuid. Deze verwachting is gebaseerd op de voorlopige realisaties Leefbaarheid voor het jaar 2017.
3. Woonstad Rotterdam signaleert in het kader van leefbaarheid en veiligheid onregelmatigheden in de complexen of in de buurt door inzet van de eigen huismeesters en sociaal beheerders.
4. Woonstad Rotterdam en gemeente spreken af dat zij in principe instemmen met de inzet van huismeesters in seniorencomplexen, echter wel afhankelijk van de uitkomsten van de evaluatie (september 2017) en de passendheid van de inzet van huismeesters ten aanzien van de opgave binnen de combinatie klant-complex-wijk.
5. Ter vergroting van de veiligheid(sbeleving) in de ouderencomplexen werken gemeente en Woonstad Rotterdam samen en onderzoeken passende maatregelen in de ouderencomplexen.
6. Woonstad Rotterdam reserveert bovenop haar onderhoudsbegroting €162.000,- in 2017 voor projecten inbraakpreventie in de tien daarvoor aangewezen aandachtswijken. Gemeente Rotterdam draagt net als Woonstad Rotterdam € 162.000 bij in 2018.
7. Woonstad Rotterdam en gemeente Rotterdam hebben beiden de intentie om de stimuleringsmaatregel te continueren in 2019.
8. Woonstad Rotterdam participeert in Actieplan woonoverlast en draagt financieel €45.000 bij conform de bestaande 50-50 regeling.
9. Woonstad Rotterdam zet in 2017 verder in op digitale participatieplatforms op complexniveau (op basis van nut en noodzaak). Daarnaast wil Woonstad Rotterdam haar Kompas Bewonersinitiatieven extra onder de aandacht brengen en stroomlijnen aan de hand van een in 2017 uit te voeren evaluatie.
10. Woonstad Rotterdam start in 2018 met de uitvoering van haar programma om – voor zover de woningwet dat toelaat – bedrijfstvastgoed in te zetten voor maatschappelijke initiatieven van bewoners en andere partijen om zo participatie te bevorderen en/of het faciliteren via vastgoed van initiatieven van derden op het gebied van onderwijs, zorg, sport, cultuur, sociale cohesie etc.
11. In het Oude Westen gaat Woonstad Rotterdam door met de innovatieve aanpak van bewonersparticipatie via WOW-tjes (project 'Werelds Oude Westen'). De gemeente doet in 2018 ook mee voor zover Woonstad Rotterdam als corporatie conform de Woningwet niet meer mogen sponsoren. Woonstad Rotterdam vraagt de gemeente om in 2018 open te staan voor samenwerking in andere wijken.
12. Gemeente en corporaties onderzoeken de mogelijkheden van het inperken van de leegstand door een burgermeestersluiting en komen in 2018 met een gezamenlijk voorstel om dit op te lossen.
13. Woonstad Rotterdam en gemeente onderzoeken een optimale werkwijze over signalering en opvolging. Ook wordt onderzocht hoe geëscaleerd kan worden.
14. De gemeente en Woonstad Rotterdam 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.

15. Woonstad Rotterdam continueert haar inzet bij (kwetsbare) VvE's (in kwetsbare wijken), waarbij zij een minderheidsbelang heeft. In het eerste kwartaal van 2018 werken beide partijen dit verder uit om zodoende te komen tot een definitieve lijst van de betreffende VvE's.
16. Woonstad Rotterdam continueert haar inzet voor de initiatieven en projecten JINC en Benefits4Kids in 2018.

## D. Overig

1. Woonstad Rotterdam levert redelijkerwijs in 2018 ten behoeve van de prestatieafspraken 2019, haar voorgenomen investeringsplannen voor de periode 2019 – 2023 aan binnen de wettelijke termijn van 1 juli, conform het format in excel van 2017. Na ontvangst van de voorgenomen investeringsplannen worden werkafspraken gemaakt hoe de definitieve investeringsplannen worden verwerkt in de prestatieafspraken. Wanneer dit redelijkerwijs niet haalbaar is, treden partijen met elkaar in overleg welke termijn wel haalbaar is met een maximum termijn van 1 oktober.

# BIJLAGE 2: PRESTATIEAFSPRAKEN STADSWONEN

Bijlage als bedoeld in artikel 2 van de prestatieafspraken

De partijen spreken af:

Studenten en young potentials (net afgestudeerden) zijn belangrijk voor de dynamiek, uitstraling en economische veerkracht van Rotterdam. Stadswonen Rotterdam – onderdeel van Woonstad Rotterdam –, SHS en de Gemeente Rotterdam trekken samen op om studenten en *young potentials* aan trekken en vast te houden.

## A. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

1. Stadswonen Rotterdam houdt het eigen woonruimteverdelingssysteem in stand. Het voldoet aan eisen van de doelgroep en het bieden van een passende volgende woning. Het is een belangrijk instrument om studenten/hoogopgeleiden aan de stad te binden en het voorziet in beschikbaar komen van woningen voor (aankomende) studenten, jongeren en (net) afgestudeerden.
2. In 2018 komen naar verwachting 1.715 woningen beschikbaar voor de klantgroepen van Stadswonen Rotterdam. Het genoemde aantal is een verwachting voortvloeiend uit de mutatiegraad 2016.
3. Stadswonen Rotterdam zal in 2018, ten aanzien van de ijkpunten van de Woonvisie 2030 (aantallen tellen niet mee voor ijkpunten), onderstaand aantal woningen naar verwachting aanbieden per huurprijsklasse:

Huurprijsklasse	Eenheden
< € 414 (kwaliteitskortingsgrens)	1300
max. € 592 (1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens)	365
max. € 635 (2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens)	35
max. € 711 (tot aan de liberalisatiegrens)	15

4. Stadswonen Rotterdam zet de jaarlijkse kameractie, om meer studenten eerder te binden aan Rotterdam, voort. Aankomende eerstejaarsstudenten krijgen voorrang bij bepaalde complexen. In 2018 helpt Stadswonen Rotterdam minstens 200 studenten op deze wijze aan een kamer. Het genoemde aantal is slechts een verwachting voortvloeiend uit de mutatiegraad 2016.
5. Stadswonen Rotterdam past in 2018, ter bevordering van de doorstroming, waar dat wettelijk is toegestaan, een inkomensafhankelijke huurverhoging toe.

6. Stadswonen Rotterdam zegt toe dat de extra opbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging ook in 2018 te besteden aan investeringen in de sloop/nieuwbouw in de gemeente Rotterdam.
7. Stadswonen Rotterdam is voornemens om in 2018, net als in 2017, voor zittende huurders in sociale huurwoningen met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum geen huurverhoging uit te voeren. Stadswonen Rotterdam en de SHS maken voorafgaand aan de start van het proces hierover nadere (proces)afspraken.
8. Stadswonen Rotterdam verlaagt in 2018 voor zittende huurders in sociale huurwoningen, bij een drastische inkomensachteruitgang (zodanig dat het huishouden in aanmerking komt voor huurtoeslag) de huur tot onder de maximale huurgrens die de belastingdienst hanteert om in aanmerking te komen voor huurtoeslag waardoor de huishoudens aanspraak kunnen maken op huurtoeslag.
9. Stadswonen Rotterdam rekent in principe geen huurverhoging voor zittende huurders, wanneer de energieprestatie van de betreffende woning verbetert. In eerste halfjaar 2018 zal de duurzaamheidopgave voor Stadswonen Rotterdam inzichtelijk zijn. Hierop gaan Stadswonen Rotterdam en de SHS met elkaar in gesprek met betrekking tot o.a. de onderwerpen van betaalbaarheid en bereikbaarheid voor (aankomende huurders) na verbetering van de energieprestatie.

## B. Aantrekken en vasthouden van studenten en young potentials

1. Momenteel wordt er bekeken of het nieuwbouwproject rond en aan het complex Hoge Wiek, (toevoeging van 105 woningen tussen 25 en 55 m<sup>2</sup>) voor de student en (net) afgestudeerde, haalbaar is.
2. Binnen het investeringsprogramma van Woonstad Rotterdam zijn 1 à 2 renovatieprojecten binnen het bezit vallend onder Stadswonen Rotterdam opgenomen. Voor 2018 gaat het om de gebouwen Dijkhove (Westzeedijk) en GEB-toren (Rochussenstraat).
3. Het investeringsprogramma voorziet tevens in de toevoeging van ongeveer 400 nieuwe (zelfstandige) woningen aan het bezit vallend onder Stadswonen Rotterdam in de komende 10 jaar.
4. Stadswonen Rotterdam neemt deel aan de Rotterdamse kamer kijkdag (RkkD) in 2018. Daarnaast is Stadswonen Rotterdam aanwezig op open dagen van Erasmus Universiteit en Hogescholen.
5. Stadswonen zet huurders als ambassadeurs in voor Rotterdam als studentenstad. Desgewenst in overleg met Gemeente Rotterdam en Rotterdam Partners.

## C. Stimuleren doorstroming van studentenwoning naar reguliere woning

1. Stadswonen Rotterdam wijst haar huurders via mailing en website op het belang van het (tijdig) inschrijven bij Woonnet Rijnmond. Ook wordt verkend of de verbinding met Woonnet Rijnmond versterkt kan worden.
2. Stadswonen Rotterdam zal haar expertise en doelgroepen inzetten om in kansrijke gebieden op de KennisAs een pioniers- dan wel voortrekkersrol te vervullen hetgeen bijdraagt aan differentiatie en (uiteindelijk) gentrification van de binnenstad.

## D. Realiseren van energiezuinige woningvoorraad

1. Woonstad Rotterdam streeft er naar al in 2021 de voor 2025 afgegeven doelstelling van een gemiddeld Energie Index (EI) van 1,4 te behalen en zal dit met name realiseren door zich, in het kader van de investeringsagenda, primair te richten op de eenheden met een EI > 2,1.
2. Woonstad Rotterdam zet richting 2050 in op CO<sub>2</sub>-neutrale voorraad. Zowel voor Woonstad Rotterdam als voor Stadswonen Rotterdam zijn hiervoor financiële middelen gereserveerd. In



de MJIB wordt dit ook voor het bezit vallend onder Stadswonen Rotterdam uitgewerkt naar projectniveau.

## E. Duurzaamheid

1. Stadswonen Rotterdam start in 2017 een awareness campagne om haar huurders te inspireren zuinig om te springen met energie. Het verbruik zal in 2018 afgezet worden tegen bijvoorbeeld het lokale en landelijke gemiddelde met als verwachting om tenminste 10% reductie in energiegebruik te zien.
2. Gemeente biedt aan om in de campagne gezamenlijk op te treden.
3. Ook zullen de huurders van Stadswonen Rotterdam in 2018 –net als in 2017- uitgenodigd worden om opgeleid te worden tot 'energy coach'. SHS gebruikt haar kanalen om energy coaches te werven.

## F. Leefbaarheid

1. Stadswonen Rotterdam zal, gezien haar klantgroep, woningenbezit en de hieruit voortvloeiende opgave (inzet op complexen; geen wijken), in 2018 naar verwachting ongeveer € 45,- per vhe per jaar uitgeven (ingeschat op basis van de realisatie 2016).
2. Stadswonen Rotterdam zal in 2018 van ruim 2000 woningenhet Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW) met 10 jaar verlengen.
3. Stadswonen Rotterdam organiseert, in samenwerking met een externe partij, jaarlijks brandveiligheidsstraining. Deze training is bestemd voor alle bewonerscommissies van de woongebouwen. Daarnaast ondersteunt Stadswonen Rotterdam de bewonersvertegenwoordigers actief door materiaal (posters, stickers, folders) ter beschikking te stellen en, indien nodig, begeleiding bij het organiseren van voorlichtingsbijeenkomsten voor bewoners in het woongebouw. Ook helpt Stadswonen Rotterdam bij het leggen van contacten tussen Brandweer, Politie en de commissie voor het eventueel participeren bij dergelijke bijeenkomsten. Ook vinden er regelmatig huisbezoeken plaats om te bezien of het bezit op de juiste, veilige, wijze bewoond wordt vanuit brandveiligheid bezien.
4. Stadswonen Rotterdam zet de ondersteuning van de actieve beheerstructuur voort met financiële middelen en begeleiding. Stadswonen Rotterdam is daarmee samen met de bewonerscommissies in de woongebouwen in staat effectief beheer te voeren en overlast te voorkomen en tevens nauw betrokken te blijven bij de huurders.

# **BIJLAGE 3: LIJST OVERGANGSREGELING BELEIDSKADER VERKOOP HUURWONINGEN**

Bijlage als bedoeld in artikel 2 van de prestatieafspraken

Deze bijlage is gezien de inhoud ervan niet openbaar