

# Prestatieafspraken 2020 en 2021

## Havensteder en gemeente Rotterdam





# Prestatieafspraken 2020 en 2021

## Havensteder en de gemeente Rotterdam

### Partijen:

- Havensteder, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door bestuurder, mevrouw H. van den Berk.
- Gemeente Rotterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder Stedelijke ontwikkeling en Integratie, de heer S.A. Kurvers.

### Overwegende dat:

- De gemeente en Havensteder elkaar in de uitvoering van het woonbeleid blijvend als belangrijke partners zien, beide vanuit hun eigen maatschappelijke rol.
- De gemeente en Havensteder behoefte hebben aan een gezamenlijk handelingskader: De prestatieafspraken zijn geen doel, maar een praktisch middel om samen te werken, op gelijkwaardige basis afspraken te maken over ieders bijdrage aan de uitvoering van het woonbeleid en elkaars maatschappelijke activiteiten op elkaar af te stemmen.
- Havensteder's portefeuillestrategie is uitgangspunt voor de voorliggende prestatieafspraken, waarbij Havensteder haar financiële ruimte maximaal inzet om de volkshuisvestelijke opgaven in te vullen. WSW en de Autoriteit woningcorporaties monitoren of Havensteder duurzaam gaat voldoen aan de indicatoren voor financiële gezondheid van corporaties.
- Door een beperkte looptijd het meest optimaal aangesloten kan worden bij de actualiteiten in de verschillende woonopgaven.
- De prestatieafspraken een integraal karakter hebben en goed aansluiten op de diversiteit van de Rotterdamse woonopgaven en de prestatieafspraken het resultaat zijn van gezamenlijke afwegingen binnen de opgestelde woonopgaven.
- De prestatieafspraken gebaseerd zijn op de geactualiseerde Woonvisie 2030, vastgesteld op 16 mei 2019 door de gemeenteraad.
- Een afspraak in deze prestatieafspraken niet per definitie betekent dat elk van de twee partijen ook een rol heeft in de realisatie van of verantwoordelijk kan worden gehouden voor het resultaat.
- Naast deze prestatieafspraken nog diverse afsprakenkaders bestaan, zijnde ofwel sterk op uitvoering gerichte afspraken ofwel afsprakenkaders waaraan ook derden zich verbonden hebben en deze afsprakenkaders waar nodig wel afgestemd zijn met voorliggende prestatieafspraken, maar niet hun autonome waarde verliezen.
- Op de praktische uitvoering van de prestatieafspraken overeenstemming is bereikt, maar partijen zich bewust zijn dat op onderdelen omtrent de woonvisie andere opvattingen bestaan.
- De prestatieafspraken een openbaar karakter hebben.

### Komen het volgende overeen:

#### Artikel 1. Doelstelling

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

#### Artikel 2. Inhoudelijke afspraken:

1. In de bijlage van deze prestatieafspraken zijn de afspraken tussen partijen opgenomen.

2. Bijlage 1: Prestatieafspraken 2020 en 2021, maakt onlosmakelijk deel uit van de prestatieafspraken.

### **Artikel 3. Gewijzigde omstandigheden**

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

### **Artikel 4. Kaders van de prestatieafspraken**

1. De onderstaande genoemde documenten zijn relevant voor de uitleg van de prestatieafspraken. De onderstaande opsomming is willekeurig en heeft geen rangorde:

#### Convenanten

- Nationaal Programma Rotterdam Zuid (2011)
- Uitvoeringsplan NPRZ 2019-2022 (2019)
- Convenant betreffende een financiële impuls ten behoeve van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (2016-2022)
- Bestuurlijke overeenkomst Wijken in Balans 2019-2030 (2019)
- Regioakkoord Nieuwe Woningmarkt afspraken Regio Rotterdam 2018-2030 (2019)
- Convenant gezamenlijke aanpak van woonoverlast (2016)
- Convenant gezamenlijke aanpak hennepkwekerijen (2016)
- Convenant Huisvesting Bijzondere doelgroepen 2015
- Projectplan stedelijke organisatie buurtbemiddeling en mediation
- Convenant Preventie Huisuitzettingen (2011)
- Convenant gegevensuitwisseling

#### Gemeentelijke programma's

- Rotterdamse Klimaataanpak (2019)
- Leidraad werkwijze gebiedsaanpakken aardgasvrij (2019)
- Programma Reset, Op weg naar een schuldenvrije generatie Rotterdammers (2019)
- Programma Uit de Knoop, De Rotterdamse aanpak van armoede (2019)
- Actieplan woonoverlast 2019-2023 (2019)
- Actieplan Middenhuur (2019)
- Programma Rotterdam, Ouder en Wijzer (2019)
- Plan van aanpak kwetsbare Rotterdammers 2019-2022 (2019)
- Gebiedsatlas ontwikkeling woningvoorraad 2018-2030 (2018)
- Veilig@Rotterdam Veiligheidsprogramma 2018-2023
- Kader herhuisvesting bij herstructurering in Rotterdam (2018)
- Beleidskader verkoop huurwoningen (2018)

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 de partijen bekend zijnde directieoverleggen. Dit kan aanleiding zijn om afspraken te actualiseren.
2. Over de mogelijkheid van een tussentijdse evaluatie van de inspanningen zoals geformuleerd in deze prestatieafspraken maken partijen indien daartoe aanleiding bestaat nadere

afspraken.

#### **Artikel 6. Geschillen**

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

#### **Artikel 7. Looptijd en varia**

1. Dit convenant is gesloten voor bepaalde duur. Het treedt in werking op 1 januari 2020 en loopt t/m 31 december 2021.
2. Deze overeenkomst kan worden aangehaald als "prestatieafspraken 2020 en 2021".

Aldus overeengekomen te Rotterdam op 11 december 2019 en in tweevoud opgesteld,

-----

Mevrouw H. van den Berk  
Havensteder

-----

De heer S.A. Kurvers  
Gemeente Rotterdam

# BIJLAGE 1:

## PRESTATIEAFSPRAKEN 2020 en 2021

Bijlage als bedoeld in artikel 2 van de prestatieafspraken.

De partijen spreken af:

### A Hoofddoel: realiseren aantrekkelijke woonmilieus

#### 1. Voorraadontwikkeling

##### Voorraadontwikkeling

- Havensteder doet in 2020 en 2021 de volgende ingrepen in de woningvoorraad, onder voorbehoud van mutatie:
  - Circa 120 woningen worden geliberaliseerd.
  - Circa 220 woningen worden vrij verkocht vanuit de verhuur met een zelfbewoningsplicht voor twee jaar.
  - 10 leegstaande BOG-panden zonder toekomstperspectief worden getransformeerd naar een woonbestemming.
  - De totale investeringen sloop, nieuwbouw, verbeteronderhoud en renovatie bedragen ruim € 216 miljoen.
  - De totale uitgaven aan onderhoud (inclusief onderhoudsgerelateerde duurzaamheidsmaatregelen, liften en entrees) bedragen ruim € 164 miljoen.
- De nieuwbouwplannen met opleverjaar 2020 en 2021 van Havensteder voor zover nu bekend zijn, zijn in de onderstaande tabel opgenomen.

Investeringsproject	Wijk	Ingreep	Opleverjaar	Aantal woningen
Dordtsestraatweg Oud 1 WON	Vreewijk	nieuwbouw	2020	9
Parlando EGW	Lombardijen	nieuwbouw	2020	75
Parlando MGW	Lombardijen	nieuwbouw	2020	75

*Disclaimer: Bij een aantal projecten moet het ontwikkelproces nog worden doorlopen. De nu bekende programma's en aantallen kunnen nog wijzigen. De stichtingskosten zijn bij deze projecten gebaseerd op normbedragen en vormen slechts een indicatie. De stichtingskosten zijn exclusief grondkosten en de inbrengwaarde van het huidige vastgoed.*

- Havensteder en de gemeente werken werk- en escalatieafspraken met betrekking tot projectontwikkeling tussen de gemeente en Havensteder verder uit en leggen deze vast in het directieoverleg.
- Gemeente heeft de regie op de implementatie van de Omgevingswet en betreft Havensteder en andere woningcorporaties tijdig.
- Gemeente heeft regie bij aanpassingen in grondprijzen, bijbetalingsregelingen en nieuw grondbeleid (zoals gesteld in 'Bouwmaatregelen woningbouw Rotterdam 2018-2020' -december 2018) en consulteert Havensteder en andere woningcorporaties tijdig.

## 2. Wijken in Balans

1. Op 31 oktober 2019 ondertekenden Havensteder, Vestia, Woonbron, Woonstad en de gemeente Rotterdam de Bestuurlijke Overeenkomsten Wijken in balans 2019-2030 (hierna : BOK).
2. In deze BOK zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de sociale voorraad en sociale nieuwbouwprojecten, dit betreft voor Havensteder de wijken (CBS-buurt) Bospolder, Tussendijken, Agniesebuurt, Oud-Crooswijk, Vreewijk en Lombardijen opgenomen. In de wijk Terbregge draagt Havensteder bij aan het vasthouden van sociaal bezit zodat het aantal corporatiewoningen dat sociaal wordt verhuurd richting 2030 niet te hard afneemt. De specifieke maatregelen per wijk staan benoemd in de navolgende artikelen per wijk/gebied. In de overige wijken in Rotterdam verwacht Havensteder in 2020 en 2021 ca. 25 aantal woningen te liberaliseren en ca. 60 aantal woningen te verkopen.
3. In de periode 2020 en 2021 wordt de voorraadontwikkeling van de corporatie- en particuliere voorraad in de verschillende prijscategorieën op wijk- en stedelijk niveau gemonitord. Deze jaarlijkse en onafhankelijke monitoring wordt georganiseerd door de gemeente en ontwikkeld en uitgevoerd in een gezamenlijke opdracht. De corporaties leveren tijdig en transparant de benodigde data en dragen bij aan de eventuele kosten van de monitoring. In het Strategisch Afstemoverleg worden voortgang en uitkomsten van de monitor besproken. Jaarlijks wordt de ontwikkelrichting van de totale sociale voorraad alsmede het totaaloverzicht van (nieuwbouw)compensatielocaties besproken door de betrokken corporatiebestuurders en de wethouder in het Bestuurlijke Overleg. Indien nodig worden op stedelijk – of wijkniveau afspraken gemaakt over bijsturing.
4. Onderdeel van de overeenkomst over wijken in balans zijn afspraken over ruimte voor sociale nieuwbouw voor Havensteder. In 2020 en 2021 werken Havensteder en gemeente aan de planvorming voor:
  - Schiehaven Noord
  - Merwe4Havens
5. Over sociale nieuwbouw in Schiekadeblok starten gemeente en Havensteder in eerste helft 2020 verkennende gesprekken. Havensteder, de andere corporaties en gemeente stemmen de herhuisvestingsopgave onderling af.
6. Op basis van gegevens van de corporaties verschaft de gemeente inzicht in de spreiding van de herhuisvestingsopgave per periode en gebied. Met dit inzicht zorgen corporaties en gemeente voor een slimme fasering van projecten. Uitgangspunt is dat pieken worden tegengegaan en bewoners bij herstructurering zoveel mogelijk kans krijgen op een andere woning in het eigen gebied. Bij nieuwe ontwikkellocaties onderzoeken gemeente en corporaties hoe de nieuwbouw ingezet kan worden voor de herhuisvestingsopgave. Verder onderzoeken gemeente en corporaties ten behoeve van de herhuisvestingsopgave mogelijkheden voor tijdelijke woningbouw en het aanpassen van knellende regelgeving voor het maken van wooncarrière.
7. Havensteder voert tijdelijke verhuur in het kader van de Leegstandswet uit met oog voor de kwetsbare aspecten van deze vorm van verhuur. In gevallen waarbij Havensteder andere partijen inschakelt voor tijdelijke verhuur voeren zij het keurmerk leegstandsbeheer of hebben een gelijkwaardige werkwijze.

### **Ontwikkeling NPRZ:**

6. Havensteder en de gemeente zetten hun inzet met betrekking tot de opgave NPRZ op alle pijlers in 2020 en 2021 voort in lijn met 2019.
7. Havensteder neemt deel aan het NPRZ en voert in samenwerking met de gemeente en andere partners in 2020-2021 de afspraken uit die uitgewerkt staan in het NPRZ-uitvoeringsprogramma 2019-2022.
8. De gemeente verleent aan Havensteder haar medewerking en inzet in de tijdig te doorlopen processtappen teneinde maximalisatie van de heffingskorting te bereiken. Bij het vervallen van de vermindering verhuurdersheffing, bijvoorbeeld door het verstrijken van de in de regeling gestelde termijnen, gaan Havensteder en de gemeente met elkaar in gesprek.

9. De gemeente Rotterdam en Havensteder hebben afspraken gemaakt over de programmering van de volgende projecten: Smeetsland Noord en Smeetsland Driehoek, Parlando, Veldstraat, Landbouwbuurt en Dordtsestraatweg. Daar waar dat van toepassing is, zijn er ook afspraken gemaakt over de bestemming van binnen te halen/gehaalde heffingskorting.
10. Havensteder zal op grond van de laatste tussenstand tussen 2016 en 2022 circa 1.752 woningen in de eigen voorraad aanpakken (inclusief sloop). Bij 1.514 woningen is de vermindering Verhuurderheffing van toepassing, waarvan in 2020-2021 de projecten zoals weergegeven in bovenstaande tabel. Het totaalvolume t/m 2022 betreft daarmee ruim 100 woningen meer dan verwacht ten tijde van de ondertekening van het Convenant NPRZ 2016. Deze volumeafspraken t/m 2022 blijft altijd leidend. De stichtingskosten zijn bij deze projecten gebaseerd op normbedragen en vormen slechts een indicatie. De stichtingskosten zijn exclusief grondkosten en de inbrengwaarde van het huidige vastgoed.
11. De gemeente Rotterdam en Havensteder hebben het Convenant Tuindorp Vreewijk afgesloten om het woningbezit van Havensteder te verbeteren/vernieuwen. Havensteder zet zich in 2020-2021 in om gezamenlijk met de bewoners en de gemeente te komen tot een gezamenlijke aanpak voor fase 2 en fase 3, zodat de afspraak om 1.300 woningen te verbeteren te hebben in 2022 uitgevoerd wordt. Gemeente en Havensteder onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor tijdelijke huisvesting bij fase 2 en 3.
12. Aansluitend aan de uitvoering van de deelprojecten van fase 1b legt de gemeente Rotterdam de daar aan grenzende buitenruimte opnieuw aan (inclusief rioolvervanging). Bij de aanpak van de buitenruimte wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de jaargetijde en de bloei van de planten. De gemeente Rotterdam zet zich in om bewoners hierover tijdig te informeren.
13. Woonstad, Woonbron, Vestia en Havensteder en de gemeente Rotterdam werken in NPRZ verband samen bij de aanpak SROI, zoals vastgelegd in de Intentieverklaring SROI 'Investeren in mens stad en wijk' en de bij de verklaring gevoegde werkafspraken.
14. In Vreewijk en Lombardijen start Havensteder met het laten terugstromen van SROI gelden in de wijk voor het oppakken van projecten van en door bewoners in samenwerking met Talentfabriek010 en Wijkcoöperatie Vreewijk. De gemeente Rotterdam onderzoekt in hoeverre zij hun SROI gelden ook hiervoor kunnen inzetten (meer focus op Vreewijk en Lombardijen).
15. Havensteder werkt samen met VvE010 aan versterking van buurten met als middel de versterking van de VvE's. Daarbij acteert Havensteder binnen de toestemming zoals de Aw die heeft gegeven en voor een bedrag van maximaal €150.000 per jaar in de periode 2019 t/m 2022.
16. De gemeente komt in de eerste helft van 2020 met een actieplan goed huren en verhuren. De maatregelen richten zich op het tegengaan van disfunctionele aspecten in particuliere woningvoorraad.
17. Gemeente en Havensteder verkennen de mogelijkheden om Lombardijen in te zetten als opstapwijk voor beroepsgroepen NPRZ met een baangarantie. De inspanning richt zich met name op onderwijzers.

#### **Vreewijk:**

18. Koester en versterk aanpak Vreewijk  
Havensteder versnelt in de verbetering van haar woningbezit (aanpak 1.300 woningen) en streeft ernaar daar in 2022 klaar mee te zijn.
- 18 (Lange termijn) perspectief Vreewijk  
Naast de aanpak van de 1.300 woningen en de buitenruimte vraagt de ontwikkeling van de wijk als geheel ook om aandacht. Zowel op fysiek, sociaal als economisch gebied. De gemeente Rotterdam en Havensteder delen op een hoger schaalniveau met elkaar de ambities voor heel Vreewijk op het gebied van differentiatie/verkoop. Het groen (privé tuinen, semi openbaar en openbaar) als karakteristiek van het tuindorp wordt daarbij als verbindend element gehanteerd. Dit kan een aanzet zijn voor een gezamenlijk integraal ontwikkelperspectief Vreewijk. De gemeente Rotterdam en Havensteder actualiseren hiermee het handelingsperspectief voor de



toekomst van Vreewijk. Gemeente en Havensteder zetten hierbij in op een perspectief dat gedragen wordt door stakeholders in de wijk.

#### 19 Fysieke impulsen (focusbuurt) Landbouwbuurt

- Havensteder brengt een kwaliteitsimpuls aan door nieuwbouw, transformatie en renovatie in de particuliere voorraad middels businesscases in volgorde
  1. Veldstraat
  2. Dordtsestraatweg nieuwbouw kopblok (Dordtsestraatweg 426 t/m 438, Reepstraat 26 en Sikkelstraat 71, 69, 67)
  3. Sikkelstraat e.o.
  4. Ploegstraat
- Bij businesscase 2 Dordtsestraatweg is de inzet aankoop van particuliere panden ten behoeve van sloopnieuwbouw. De nieuwbouw betreft een N-DAEB-programma met een N-DAEB afzet. Havensteder zet haar rode geld in voor de dekking van het onrendabele resultaat op de grond-/vastgoedexploitatie.
- In de Kouterbuurt verkent Havensteder samen met de gemeente Rotterdam de mogelijkheden voor meer differentiatie. Dit betreft zowel door fysieke differentiatie als door wijze van afzet (koop, vrije sector huur en sociale huur). Momenteel is er, buiten de reeds besproken projecten, geen sprake van extra sloop of nieuwbouw.
- Havensteder realiseert 9 eengezinswoningen aan de Dordtsestraatweg.

19 Ten behoeve van wijken in balans labelt Havensteder begin 2020 circa 150 extra woningen in Vreewijk om bij mutatie te liberaliseren. Dit resulteert naar verwachting in 7 extra liberalisaties in zowel 2020 als 2021. Daarnaast verkent Havensteder in 2020 de mogelijkheden om extra woningen aan te wijzen voor verkoop in het middeldure/dure segment in Vreewijk.

### **Lombardijen**

20 (Lange termijn) perspectief Lombardijen: De gemeente, Havensteder en andere partijen maken voor Lombardijen een gezamenlijk integraal ontwikkelperspectief met aandacht voor vraagstukken op het terrein van wonen, werken, scholing, meedoen, welzijn en klimaatadaptatie. Bijvoorbeeld of in deze wijk op termijn meer differentiatie in woningvoorraad mogelijk is. Maar, ook welke sociaaleconomische aanpak nodig is om op korte- en middellange termijn de sociale problematiek en werkgelegenheidsproblemen te verhelpen. In 2019 en 2020 krijgt dit vorm middels een kansenkaart met ontwikkellocaties. Er worden ook gesprekken gevoerd met ontwikkelaars. De gemeente heeft voldoende capaciteit om mee te werken aan de toekomstperspectief/kansenkaart en studies die benodigd zijn.

21 De gemeente Rotterdam en Havensteder onderzoeken de mogelijkheden om de verhuur in Lombardijen (Wonen) te koppelen aan de pijlers School en Werk: woongarantie naast baangarantie. De gemeente zet zich in om dit mogelijk te maken.

22 Ten behoeve van wijken in balans labelt Havensteder begin 2020 circa 200 woningen in Lombardijen van sociaal basis naar sociaal plus (bij mutatie). Daarnaast verkent Havensteder in 2020 de mogelijkheden om extra woningen aan te wijzen voor verkoop in het middeldure/dure segment in Lombardijen.

23 Havensteder en de gemeente verkennen de mogelijkheden voor een gebiedsontwikkeling op de Vergilius locatie en omliggend gebied waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de balans in de Lombardijen.

### **Noord**

24 Havensteder ontwikkelt de locatie aan de Hartenruststraat voor eigen portefeuille in het DAEB-segment.

25 Havensteder verkoopt de grond bij de kop van de Wolstraat (aan de Rotte; biedt ruimte voor appartementen) aan een derde partij, ten behoeve van woningen in de vrije sector.

26 Het overige deel van de Wolstraat, de staart, wordt ontwikkeld door Havensteder tot eengezinswoningen in het DAEB-segment. Deze woningen worden toegewezen aan

meerpersoonshuishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.000 (prijspeil 2019). Het wetsvoorstel huur- en inkomensgrenzen biedt deze mogelijkheid.

- 27 Voor de locaties Erasmusstraat en de overige 'gaten' in het Oude Noorden, Agniesebuurt en Provenierswijk trekken Havensteder en gemeente samen op voor verkoop.
- 28 Havensteder onderzoekt de mogelijkheid voor het realiseren van rolstoelwoningen, met name in huidige BOG-panden. Mogelijke locaties zijn Rembrandstraat 93, Vletstraat 43, Obreenstraat 55 en Agniesestraat 74. Onderdeel van de afweging is of de leegkomende panden hoekpanden in stadswijken betreffen. Indien de BOG-transformatie een maatwerkoplossing voor medisch urgenten naar rolstoeltoegankelijke woning betreft, dan wordt per casus beoordeeld hoeveel de gemeente Rotterdam financieel bijdraagt in het kader van WMO.
- 29 Havensteder en de gemeente Rotterdam zijn een samenwerking aangegaan voor de (door derden) het her-ontwikkelen van het Zomerhofkwartier (ZOHO) tot een stevig stedelijk woon- en werkgebied. Deze samenwerking is vastgelegd in een intentieovereenkomst.
- 30 Havensteder ontwikkelt circa 20 nieuwbouw eengezinswoningen in de Wiekstraat (ter plaatse van huidige Wiekstraat 21 tot 57) voor de DAEB sector en indien juridisch mogelijk verkoopt de Wiekstraat 22-30 (even zijde) met een opknapverplichting.
- 31 Ten behoeve van wijken in balans labelt Havensteder begin 2020 circa 100 extra woningen in de Agniesebuurt om bij mutatie te liberaliseren. Dit resulteert naar verwachting in 5 extra liberalisaties in zowel 2020 als 2021. Daarnaast verkent Havensteder in 2020 de mogelijkheden om extra woningen aan te wijzen voor verkoop in het middeldure/dure segment in de Agniesebuurt.

### **Bospolder-Tussendijken**

- 32 Bospolder-Tussendijken is één van de gebieden waar Havensteder en de gemeente gezamenlijk met stakeholders als Eneco en Stedin op basis van een gebiedsbusinesscase hebben onderzocht hoe we de komende jaren stapsgewijs al het vastgoed in het gebied aardgasvrij kunnen maken. Dit resulteert in een uit te werken gebiedsafspraak waarin partijen aangeven wie, wat, wanneer gaat doen om de stap naar aardgasvrij te zetten.
- 33 Havensteder, gemeente en stakeholders komen gezamenlijk tot ontwikkeling van het Schans/Watergeusgebied. Hierbij spelen opgaven als: groen, wateropgave, energietransitie en een gezonde leefomgeving. Havensteder, gemeente en stakeholders geven uitvoering aan het ontwikkelplan voor het gebied.
- 34 Gemeente (bouw en woningtoezicht) heeft aandacht voor het constructieve risico van de scheefstand van de molenstomp "het vertrouwen" en de hierbij behorende maatregelen en vlotte behandeling van procedures ten gunste van de planning.
- 35 Havensteder start de sloop-nieuwbouw van Schans II. De hernieuwbouw is met respect voor de cultuurhistorische waarden. Over de beeldkwaliteit van de hernieuwbouw maken Havensteder en gemeente afspraken.
- 36 Havensteder verduurzaamt vanaf 2020 de Jan Kobellstraat (complex Prof Oud NO) ; waar bij de woningen deze aardgas-vrij-ready geschikt worden gemaakt. De mogelijkheden voor aansluiting op het warmtenet van de Gijsingflats zijn in onderzoek.
- 37 Havensteder en gemeente werken samen aan een levendige en veilige Mathenesserweg. Het doel is minder (overlastgevende) detailhandel/ horeca, winkels transformeren naar wonen (waaronder bedrijfspanden van de Wijkontwikkelingsmaatschappij) levendige (tijdelijke) invulling van leegstaande bedrijfsruimten, een intensieve veiligheidsaanpak en het creëren van aantrekkelijke woon/winkelstraat.
- 38 De gemeente pakt de verdichtingsopgave van Visserijplein voortvarend aan waardoor het middeldure segment in Tussendijken toeneemt en doorstroming en wooncarrière kansen ontstaan. Als onderdeel "Wijk in "balans". waarbij een mogelijk % afname / aankoop voor de portefeuille van Havensteder bespreekbaar is.
- 39 De gemeente boekt voortgang in de ontwikkeluitgangspunten voor het Watergeusplein in relatie met een mogelijke sloop of renovatie van het Brooklynblok.
- 40 Ten behoeve van wijken in balans labelt Havensteder begin 2020 circa 120 extra woningen in Bospolder en circa 100 woningen in Tussendijken om bij mutatie te liberaliseren. Dit resulteert

respectievelijk in naar verwachting 6 en 5 extra liberalisaties in zowel 2020 als 2021. Aanvullend labelt Havensteder circa 100 woningen in Tussendijken van sociaal basis naar sociaal plus (bij mutatie). Daarnaast verkent Havensteder in 2020 de mogelijkheden om extra woningen aan te wijzen voor verkoop in het middeldure/dure segment in Bospolder en Tussendijken.

### **Programma Veerkrachtig BoTu 2028**

- 41 Havensteder, gemeente en partners werken samen en maken afspraken over de thema's energietransitie, zorg en inkomen afspraken voor de Gijsingsflats, park 1943, Visserijplein en Schans/Watergeusgebied conform de intenties van het programma Veerkrachtig BoTu 2028 intentieovereenkomst
- 42 In het Programma Veerkrachtig BoTu 2028 trekken gemeente en Havensteder proactief op bij het aanpakken van bewonersproblematieken. Dit kan in relatie zijn met de fysieke ingrepen (investerings) aan het vastgoed van Havensteder (Jan Kobelstraat & Gijsingflats) circa 440 woningen, maar ook bij nieuwe experimenten zoals bijvoorbeeld de Innovatie Challenge.

### **Oud-Crooswijk**

- 43 Havensteder werkt samen met de gemeente aan het plan van aanpak Oud-Crooswijk. Verbetering van de woningkwaliteit en meer woningdifferentiatie in de woningvoorraad, cf de Woonvisie, zijn hier belangrijke doelstellingen. Havensteder draagt hieraan in ieder geval bij op de Tamboerlocatie. Rondom het Van Meekerenplein wordt door Havensteder en de gemeente samen onderzocht hoe dit gebied verdicht en gedifferentieerd kan worden. Havensteder is bereid hieraan mee te werken indien het aantal woningen dat wordt ingebracht ook terugkomt in de herontwikkeling. De Crooswijksweg maakt onderdeel uit van de aanpak. Havensteder heeft hier vier winkelpanden in het bezit, die gelabeld zijn voor verkoop.
- 44 Mede op verzoek van de gemeente Rotterdam is Havensteder bereid om twee grondposities (Marnixstraat en Frederikstraat) van 48 woningen te reserveren voor een haalbaarheidsonderzoek inzake het coöperatieve initiatief Het Rotterdams Woongenootschap. Deze coöperatie richt zich op de middeninkomens en draagt bij aan de nodige differentiatie in Oud-Crooswijk. Bij een haalbaar plan is Havensteder bereid het ontwikkelrecht marktconform te verkopen. Omdat, Havensteder eveneens is genoodzaakt haar woningportefeuille te verjongen en te verduurzamen, verbindt zij voor deze locaties ten behoeve van Het Rotterdams Woongenootschap een voorwaarde. Deze heeft betrekking op de te bereiken consensus op het totale woningprogramma in Oud-Crooswijk en het bieden van een alternatieve locaties elders in Rotterdam.
- 45 Ten behoeve van wijken in balans labelt Havensteder begin 2020 circa 100 extra woningen in Oud-Crooswijk om bij mutatie te liberaliseren. Dit resulteert naar verwachting in 5 extra liberalisaties in zowel 2020 als 2021. Daarnaast verkent Havensteder in 2020 de mogelijkheden om extra woningen aan te wijzen voor verkoop in het middeldure/dure segment in Oud-Crooswijk.

### **Lage Land**

- 46 Havensteder, Woonstad Rotterdam en de gemeente delen de ambitie om de gezamenlijke inzet continueren in 2020/21 in het kader van de 'Next Generation Woonwijken' op basis van een gezamenlijk programma in Prinsenland en het Lage Land. Waarbij Havensteder focust op het het Lage Land. Vanuit de gezamenlijke aanpak zet de Gemeente in op communicatie en regie van het programma. Inzet is om samen met de partners in 2020 een overeenkomst te sluiten voor aanpak in Next Generation Woonwijken.

### **Ommoord**

- 47 In Ommoord staan drie Eraflats op de nominatie voor grootonderhoud. Havensteder onderzoekt kansen om deze flats weer geschikt te maken voor de toekomst. Duurzaamheidsmaatregelen zullen wat Havensteder betreft onderdeel uitmaken van de ingreep, maar heeft wel toestemming van bewoners nodig. De gemeente pakt de woonomgeving (bestrating en groen) aan.

**Terbregge**

48 Ten behoeve van wijken in balans gaat Havensteder deel van de woningen in Terbregge die voor de vrije sector zijn gelabeld aftoppen en bij mutatie sociaal verhuren.

## B. Hoofddoel: woningvoorraad met toekomstwaarde

### 1. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

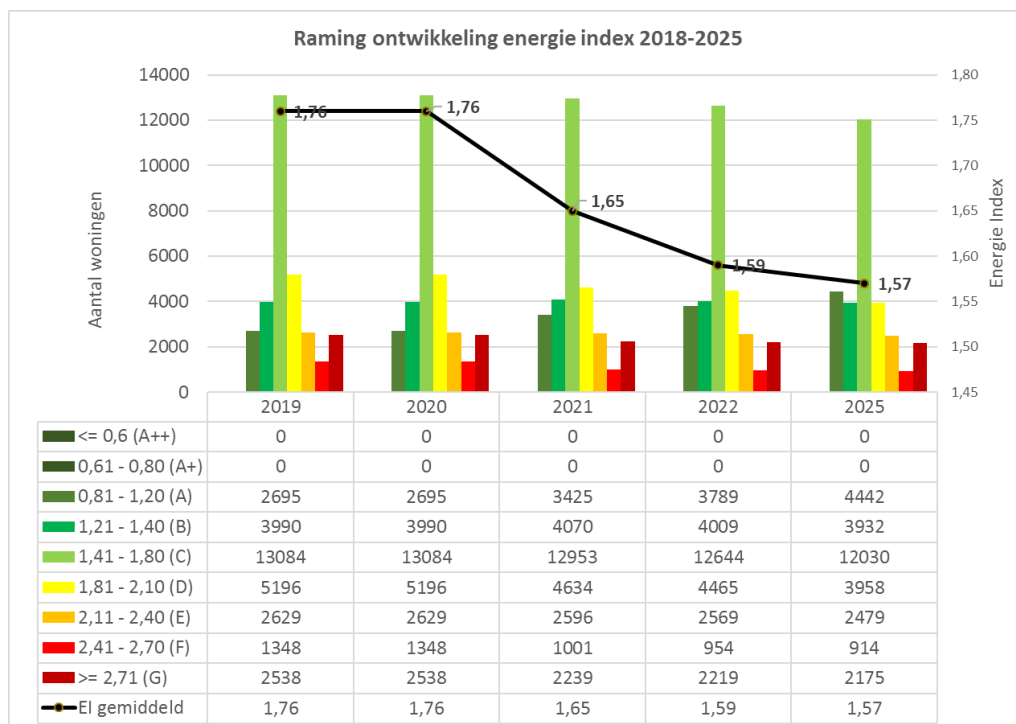
#### Duurzaamheid

##### Aardgasvrij

1. Afhankelijk van de uitkomsten van de warmtebusinesscase in BoTu en het warmteonderzoek in Lage Land neemt Havensteder verdere vervolgstappen in het aardgasvrij maken van deze gebieden. Havensteder doet dit in samenwerking met de betrokken partijen. De verwachting is dat eind 2019 bekend is wat de uitkomsten zijn van beide onderzoeken. Het vertrekpunt van Havensteder daarbij is 'ja, tenzij'.
2. Havensteder isoleert circa 2500 woningen in de collegeperiode waarvan 1.059 in de gebiedsaanpak gebieden (636 in Het Lage Land en 423 in Bospolder Tussendijken).
3. Totdat Havensteder de uitkomsten heeft van de onderzoeken in de gebiedsaanpak blijft Havensteder inzetten op het bestaande isolatieprogramma (2020-2024), ook buiten de gebiedsaanpakken. Dit zijn de gebouwen die isolatie het hardst nodig hebben binnen het bezit van Havensteder. Vanuit het belang van de bewoner en de woonlasten wilt Havensteder hier prioriteit aan geven. Mogelijk zijn de uitkomsten in de gebiedsaanpak aanleiding voor meer inzet van het programma in die gebieden.
4. Havensteder ondersteunt het uitgangspunt dat de gebiedsaanpakken niet mogen leiden tot energiearmoede. Een (lagere) BAK en 1 warmtetarief (duidelijkheid voor de Rotterdammer), financiële steun businesscase en duidelijke regie van de gemeente maken het uiteindelijk voor Havensteder eenvoudiger de doelstellingen te halen.
5. Onderdeel van de gebiedsafspraak in BoTu is dat de gemeente ook haar aandeel neemt in de energietransitie, in het aansluiten van gemeentelijk vastgoed, het verleiden van particulieren (subsidie) en het zoeken naar oplossingen als de businesscase niet sluit. Dit kan ook betekenen dat de gemeente samen met Havensteder bij het Rijk op zoek gaat naar (financiële) middelen.
6. Gemeente zorgt op termijn voor één BAK en één warmtetarief (duidelijkheid voor de Rotterdammer), levert financiële steun voor het opstellen van de businesscase en heeft duidelijk de regie. Hiermee kan Havensteder, en dus ook de gemeente, makkelijker haar doelen halen.

#### Isoleren

7. In de gemeentelijke woonvisie staat de ambitie dat de gemiddelde Energie-Index van de corporatievoorraad in 2025 kleiner is dan <1,4. Om deze ambitie te realiseren is een versterking van de investeringscapaciteit van enkele Rotterdamse corporaties, waaronder Havensteder, nodig. Havensteder realiseert met haar plannen een verlaging van de energie-index van 1,8 nu naar 1,6 in 2025. Deze EI ontwikkeling is berekend op basis van de midob tot 2023 en voor de periode 2024-2025 op basis van de portefeuillestrategie (incl. sloop en verkoopprogramma).
8. De ontwikkeling van de EI is opgenomen in onderstaande grafiek.



9. Bij het doorvoeren van duurzaamheidsinvesteringen is het uitgangspunt voor Havensteder dat de huurder er niet op achteruit gaat in woonlasten. Havensteder rekent bij uitvoering van het isolatieprogramma de kosten door in de huur. Deze verhoging is echter maximaal 75% van de verwachte energiebesparing. De energiebesparing garandeert Havensteder niet, omdat de besparing ook afhangt van het gedrag van bewoners.

### Communicatie

10. Havensteder werkt intensief samen met huurders, waarbij de gevolgen voor de huurder voorop staan. Havensteder licht haar huurders goed voor over het gebruik van (energiezuinige) installaties in de woning, bij projectmatige aanpak loopt deze voorlichting via de aannemer.
11. Havensteder doet tenminste bij één project ervaring op met het inzetten van energiecoaches voor voorlichting.

### Watermanagement

- 18 Havensteder en de gemeente zetten hun inzet met betrekking tot de opgave in watermanagement in 2020 voort in lijn met 2019.
- 19 Om inzicht in de wateropgave met betrekking tot het vastgoed van Havensteder te krijgen, werken gemeente en Havensteder samen in het verzamelen en vergelijken van de benodigde data.
- 20 De gemeente voert een risicodialoog met Havensteder aan de hand van klimaatstresstesten in de wijken waar Havensteder veel woningen bezit. Op basis hiervan worden maatregelen bepaald.
- 21 Gemeente werkt samen met Havensteder en andere partijen aan de uitwerking van het Rotterdams Weerwoord.

## Kwaliteit woningen

12. Havensteder voert haar onderhoud conform onderstaande tabel uit:

Onderhoud (x €1.000,-)	Rotterdam 2020	Rotterdam 2021
Regulier onderhoud	€ 62.934	€ 64.595
Opslag veiligheid & gezondheid en calamiteiten	€ 2.223	€ 2.844
Diverse (duurzaamheidsgerelateerd, liften, entrees, etc)	€ 19.703	€ 15.378

13. Havensteder begroot jaarlijks ruim € 85 miljoen voor regulier onderhoud. Onderhoudspartners van Havensteder brengen aan de hand van afgesproken prestatie-indicatoren de kwaliteit van het vastgoed van Havensteder in beeld. Op basis van een adviesbegroting bepaalt Havensteder de onderhoudsprogramma's voor de komende jaren.

14. Havensteder is in 2016 gestart met een brandscanprogramma van ca 25 scans per jaar, waarvan ca. 20 per jaar in Rotterdam. Noodzakelijke maatregelen die daaruit volgen worden op basis van risico geprioriteerd en opgenomen op de meerjarenbegroting. De volgende prioritering wordt daarbij toegepast:

- 1e prioriteit is dat het vluchten gewaarborgd is;
- 2e prioriteit is dat de gangen, voordeuren en puien op de gang voldoen aan de brandveiligheidseisen;
- 3e prioriteit is dat de compartimenteringen tussen de woningen voldoen aan de brandveiligheidseisen.

Naast de uitvoering van bouwkundige en installatietechnische brandveiligheidsmaatregelen, werkt Havensteder samen met de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond aan voorlichting ter voorkoming van brand en veiligheidsbewustzijn.

15. Gemeente Rotterdam en Havensteder werken continu samen (ook met particuliere eigenaren) aan de aanpak van funderingsproblemen in Rotterdam. In 2020 wordt doorgegaan met het werken aan diverse gezamenlijke projecten gelet op wijkgericht en bloksgewijs funderingsonderzoek en/of -herstel. Tevens wordt ingezet op het delen van data en kennis ten einde de funderingsproblematiek op de (middel)lange termijn hanteerbaarder te maken.

16. Havensteder stemt ten aanzien van de gemeentelijke aanpak particuliere woningvoorraad de onderhoudsplanningen af op gebiedsniveau en indien nodig maken Havensteder en gemeente afspraken over de volgorde van werkzaamheden.

Havensteder en de gemeente stemmen af in het POB-overleg of aansluitend aan woningverbetering- of onderhoudsprogramma van Havensteder de daar aan grenzende buitenruimte door de gemeente opgeknapt dient te worden.

## Groen

17. Havensteder gaat op wijkniveau door middel van verschillende groenprojecten het groen meer aandacht en beheer geven in samenwerking met de buurt en bewoners. Hierbij zet Havensteder in op minder tegels en meer groen in zowel privé als gemeenschappelijke tuinen.

## Daken

18. Havensteder brengt haar daken in kaart middels satellietmetingen.

19. Havensteder is gestart met het asbestvrij maken van onze daken. De daken zullen tijdig, voor inwerkingtreding van wet- en regelgeving asbestvrij zijn.

20. Havensteder is in een samenwerking met Technische Universiteit Eindhoven, Universiteit Wageningen, Sobolt, en haar aannemers, gestart met een wetenschappelijk onderzoek naar de

effecten van een groen dak op onderliggende woningen, levensduur van daken, en de omgeving. Havensteder legt daarvoor op een complex een groen dak aan (start 2019 uitloop naar 2020).

21. Havensteder onderzoekt de mogelijkheden om in een sluitende businesscase investeringen te kunnen doen in zonnepanelen, zonder dat dit financiering technisch invloed heeft op de mogelijkheid het isolatieprogramma van Havensteder uit te rollen. De uitkomst van het onderzoek verwacht Havensteder medio 2020. Naar aanleiding hiervan bespreken gemeente en Havensteder de uitkomsten. Bij eventuele obstakels bespreken Havensteder en gemeente de mogelijkheden deze weg te nemen.
22. De komende 1-3 jaar stelt Havensteder in fases een uitgebreid programma klimaat adaptief op, waarbij Havensteder haar bezit verwacht te labelen met water-labels. De eerste fase beperkt zich tot (grond) water en funderingen i.c.m. souterrains. In latere fasen kunnen groene daken onderdeel vormen van het programma. Voor de komende drie jaar voorziet Havensteder hier nog geen uitvoering op.

### **Circulair**

23. Havensteder onderzoekt de mogelijkheid om in 2020 te starten met circulaire nieuwbouw bij een van haar projecten. Het streven is daarbij dat minimaal 50% van de materialen duurzaam en ecologisch zijn. Daarnaast onderzoekt Havensteder de mogelijkheid om het gehele onderhoudsproces meer circulair te maken.



## C Hoofddoel: basis op orde

### 1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

- 1 Havensteder labelt haar woningen -conform onderstaande tabel- om bij mutatie te verhuren onder de 1e of 2e aftoppingsgrens of liberalisatiegrens. Op basis van de historische mutatiegraad verwacht Havensteder dat het volgende aantal zelfstandige woningen beschikbaar komt om opnieuw te verhuren in 2020 en 2021.

Huurcategorie	Gelabeld	Prognose beschikbaar 2020	Prognose beschikbaar 2021
Kwaliteitskortingsgrens	1.620	156	156
1e Aftoppingsgrens	10.429	770	770
2e Aftoppingsgrens	4.653	258	258
Liberalisatiegrens	8.558	441	441

*NB: de prognose van beschikbare woningen is gebaseerd op de gemiddelde mutatiegraad per complex van de afgelopen 5 jaar.*

- 2 Havensteder zorgt ervoor dat vrijkomende woningen betaalbaar blijven. De nadruk wordt gelegd op huurverhoging en niet op harmonisatie.
- 3 Havensteder spant zich, aansluitend op de afspraak in het Regioakkoord Nieuwe woningmarktafspraken, in om 75% van de sociale huurwoningen te verhuren aan de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden).
- 4 De gemeente herzielt en vult de ijkpunten voor beschikbaarheid in overleg met corporaties en huurdersorganisaties aan in 2019. Daarbij worden naast de hoeveelheid vrijkomende woningen voor regulier woningzoekenden en het percentage gehuisveste kwetsbare personen meer indicatoren met een signaalfunctie opgenomen in de monitoring. Doel van deze indicatoren is een vollediger beeld te schetsen van de situatie op de woningmarkt.
- 5 Gelijktijdig met de herziening van de ijkpunten wordt een instrumentenkoffer beschikbaarheid opgeleverd. Deze instrumentenkoffer geeft een overzicht van gerichte maatregelen op het vlak van toewijzing, doorstroming, huurbeleid, voorraadbeleid die al dan niet tijdelijk ingezet worden om ijkpunten te halen.
- 6 Uit de monitoring van de huidige ijkpunten blijkt dat er nu al acties nodig zijn. In het voorstel rondom de nieuwe ijkpunten en de instrumentenkoffer beschikbaarheid die begin 2020 aan de gemeenteraad wordt toegestuurd over de ijkpunten en het actieplan worden deze extra acties benoemd.
- 7 Jaarlijks zal een monitoring van de ijkpunten en de indicatoren met een signaalfunctie plaatsvinden. Deze monitoring vindt gelijktijdig in het voorjaar plaats met de voortgangsrapportage van het addendum 'Thuis in Rotterdam'. Het college van B&W zal bij de monitoring van de ijkpunten en de voortgangsrapportage een voorstel doen om acties voor de ijkpunten in te zetten of juist te stoppen.
- 8 Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente gaan over het voorstel 'monitoring ijkpunten' in gesprek met als doel daarover afspraken te maken.
- 9 Havensteder heeft in Rotterdam 640 woningen met minimaal 4 of 5 kamers specifiek gelabeld om bij mutatie te verhuren onder de bovenste aftoppingsgrens. De woningen worden met voorrang aangeboden aan grote gezinnen. Daarvan komen er naar verwachting circa 32 beschikbaar in 2020.
- 10 Havensteder geeft middeninkomens (€ 38.035–€ 42.436) de mogelijkheid om te reageren op de sociale huurwoningen tussen de 2de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens. Voorrang krijgen deze huurders uitsluitend bij speciaal hiervoor aangewezen projecten of verhuuracties, daarnaast pilot met de beroepsgroep onderwijzers Lombardijen en Vreewijk. Havensteder en gemeente monitoren verhuringen aan middeninkomens en gaan hierover zonedig in gesprek.
- 11 Havensteder heeft twee woonwagencentra in Rotterdam. Het beheer van deze locaties is uitbesteed aan een woonwagencentra-beheer-organisatie. De gemeente stelt in een nieuwe beleidsvisie

vast over woonwagens. Op basis hiervan worden afspraken gemaakt waarin wordt bepaald welke inzet van beide partijen nodig is.

- 12 Havensteder heeft, om al haar voorgenomen investeringen uit te voeren, komende jaren mogelijk een huurverhoging nodig die boven inflatie ligt. Havensteder bespreekt de mogelijkheden hiertoe in het overleg over de jaarlijkse huurverhoging met haar huurderskoepel De Brug.
- 13 Havensteder voert - afhankelijk van het overleg met de huurdersvertegenwoordiging van Havensteder- een inkomensafhankelijke huurverhoging door voor de inkomensgroep boven € 42.436 (prijspeil 2019) (m.u.v. huishoudens van vier of meer personen en personen met pensioengerechtigde leeftijd). De opbrengsten hiervan brengt Havensteder in het Rotterdamse investeringsprogramma.
- 14 Havensteder heeft de intentie de minima te ontzien. Ofwel via de wetgeving naar aanleiding van het Sociaal Huurakkoord ofwel door maatwerk (betaalbaarheidsmaatregel). Gemeente verleent hierbij voor zover mogelijk en nodig medewerking aan.
- 15 In het kader van vermindering betaalbaarheidsrisico's werkt havensteder mee aan de gemeentelijke programma's Reset en Uit de Knoop. Bij Reset ziet Havensteder met name een rol voor zichzelf op het gebied van preventie en de toeleiding van mensen met schulden naar hulpverlening. Dit werken Havensteder en de gemeente verder concreet uit.
- 16 Gemeente zet samen met de woningcorporaties in op het terugdringen van het aantal huisuitzettingen tot 0. Instrumenten om deze ambitie te realiseren worden in het nieuwe Convenant Meldpunt Preventie Huisuitzetting uitgewerkt. Havensteder vindt doorbetaling van de huur vanuit de uitkering, het één-ingangsprincipe en het terugdringen van de uitval onderweg naar de kredietbank belangrijk hierbij.

## 2 Huisvesten van urgente doelgroepen (eerder thuis)

- 18 Havensteder biedt passende huisvesting aan urgente doelgroepen. De gemeente maakt, in navolging van de gemeente Amsterdam, een eenvoudige handleiding hoe iedere partij moet acteren rondom huisvesting van bijzondere doelgroepen. Ook onderzoekt de gemeente en de woningcorporaties samen hoe de Amsterdamse randvoorwaarden/werkwijze vertaald kan worden naar Rotterdam, zoals bijvoorbeeld bepaalde doelgroepen alleen huisvesting via directe bemiddeling en niet door zelfzoeken en afspraken over betere samenwerking met de wijkteams en andere betrokken partners.
- 19 Voor de doelgroep HBD (Rotterdamers met een meervoudige psychosociale beperking die met nazorg uitstromen van beschermd naar zelfstandig wonen) neemt Havensteder een evenredig deel -naar rato DAEB bezit 31 december 2019- voor haar rekening (2020, totaal 650 woningen inclusief Housing First). Havensteder, Vestia, Woonstad en Woonbron nemen naar rato 600 woningen voor hun rekening. De resterende 50 woningen worden verdeeld over de overige woningcorporaties waar de gemeente prestatieafspraken maakt.
- 20 Havensteder spant zich, conform de afspraak in de Samenwerkingsovereenkomst Wonen met Begeleiding 2017, in om cliënten binnen twee maanden na plaatsing op de wachtlijst een woningaanbod te doen via de '1 route'.
- 21 De gemeente levert via de SUWR een monitor van vraag en aanbod voor woningen uit de urgente doelgroep.
- 22 Er zijn bepaalde complexen met relatief veel woningen in het laagste huursegment waar een cumulatie van mensen uit bijzondere doelgroepen plaatsvindt met soms een toename van overlast; een toenemende druk op de leefbaarheidssituatie in het complex en de directe omgevingen. Havensteder, andere corporaties en gemeente voeren het gesprek over wenselijke bandbreedte (waarbij ook zelfzoekers worden meegenomen).
- 23 De gemeente voert vanuit de Wmo haar regierol uit bij de ondersteuning van zorgbehoevende bewoners. Door de Vraagwijzer, 43 sociale wijkteams en wijkschakels wordt aan die taak uitvoering gegeven. Bij meldingen vanuit Havensteder bij het wijkteam, krijgt Havensteder een

terugkoppeling of de melding in behandeling is genomen. Zonodig escaleren gemeente en Havensteder.

- 24 Havensteder is bereid een tussenvoorziening (zoals bijvoorbeeld beschermd en beschut wonen, laagdrempelige time-out voorzieningen) te realiseren. Havensteder en gemeente zoeken naar mogelijkheden voor een tussenvoorziening binnen het woningbezit van Havensteder en daarbuiten. Gemeente faciliteert de totstandkoming van de tussenvoorziening o.a. op het vlak van ruimtelijke ordeningsprocedures en WMO indicaties.
- 25 Havensteder en gemeente pakken samen concrete casussen op, zodat kwetsbare bewoners beter geholpen worden.
- 26 Havensteder neemt deel aan de Innovatie Challenge Leefbare wijken en buurten (samenwerking van KWH, Aedes en Blomberg Instituut) met de vraag: 'Hoe zorgt Havensteder voor duurzame huisvesting van kwetsbare groepen en leefbare wijken voor iedereen? Op zo'n manier dat het aangenaam en veilig is voor de kwetsbare persoon, voor de omwonenden, professionals en voor het vastgoed van Havensteder. De gemeente pakt op innovatieve wijze en samen met Havensteder en derden casussen op, waarbij er voor huurders met grote problemen brede en afdoende oplossingen worden gevonden voor de problemen waarmee zijn dagelijks geconfronteerd worden. Ook onderzoeken partijen hoe de oplossingen uit de casussen opgeschaald kunnen worden, zodat zij voor veel meer huurders met problemen kunnen worden ingezet.
- 27 Voor de doelgroep statushouders neemt Havensteder een evenredig deel voor haar rekening op basis van de taakstelling. Voor de huisvesting van AMV-ers die 18 jaar zijn geworden levert Havensteder woningen aan waar zij met 3 personen kunnen samenleven. Deze woningen worden door Villex beheerd. Het gaat om maximaal 3 woningen per jaar. De gemeente stuurt op goede begeleiding voor statushouders vanuit vluchtelingenwerk en pleegt inzet op inburgering
- 28 Gemeente heeft met Havensteder de afspraak gemaakt dat voor het verbouwen van 8 specifieke woningen tot grotere rolstoeltoegankelijke woningen de gemeente een bedrag van € 20.000 per woning beschikbaar stelt. Daarnaast wordt in deze woningen afhankelijk van de beperking van de huurder extra maatwerkoplossingen door de gemeente gefinancierd vanuit de WMO zoals onderrijdbare keukens en elektrische deuropeners (IW).

### 3. Ouderenhuisvesting

#### **Toevoegen toegankelijke woningen/verbeteren bestaand bezit**

- 29 Havensteder maakt in 2020 en 2021 circa 450 woningen toegankelijk voor senioren inclusief - indien (brand)technisch mogelijk- het aanleggen van scootmobielruimtes in deze complexen.
- 30 De gemeente stelt in 2019-2020 een subsidieregeling voor collectieve aanpassingen in. Havensteder en gemeente werken uit welke seniorencomplexen op welke manier aanspraak kunnen maken op de subsidieregeling. Als de gemeente in een gebied overgaat op het opheffen van containerruimtes/ondergrondse containers, dan is vroegtijdige afstemming met Havensteder nodig zodat er gezamenlijk gekeken kan worden naar de mogelijkheden tot omvorming naar scootmobielruimten (in seniorencomplexen).
- 31 Havensteder verwijst bij behoefte aan woningaanpassingen huurders door naar de WMO en de vrijwilligersorganisatie zoals "Het zal werken". Beide organisaties worden ook financieel door Havensteder ondersteund.
- 32 Gemeente en de Havensteder verkennen samen, met inzet van een extern bureau, de mogelijkheden van een levensloopbestendig Bospolder-Tussendijken. Dit is input voor de ruimtelijke visie voor Bospolder-Tussendijken

#### **Woonvormen**

- 33 Havensteder heeft in Rotterdam 5 woongroepen specifiek voor ouderen (waarvan 3 met migratieachtergrond). Havensteder staat open voor nieuwe aanvragen van georganiseerde bewoners voor gestippelde woongroepen (woongroep in bestaand bezit, verspreid over complex).

De gemeente faciliteert bij het oprichten van een stichting/vereniging wanneer bewoners aangeven een woongroep te willen vormen.

- 34 Havensteder staat open voor het ontwikkelen van tussenvoorzieningen (beschermde en beschut wonen). Deze zouden ook voor ouderen bestemd kunnen zijn. De concrete kansen hiervoor zijn op dit moment nog niet in beeld, maar als deze zich voordoen dan treden Havensteder en gemeente in overleg over vervolgstappen.
- 35 Havensteder en gemeente gaan in samenwerking met het welzijnswerk in seniorencomplexen – waar dat nodig is- vitale woongemeenschappen versterken. Het gaat om maatwerk, afhankelijk van de situatie wordt de gewenste inzet gezamenlijk bepaald. De ambitie hierbij is het stimuleren van ‘open’ vitale gemeenschappen – afhankelijk van de bereidheid van de ouderen en het waarborgen van de veiligheid in het complex- om de activiteiten zo veel mogelijk open te stellen voor omwonende ouderen in de buurt. In 2019 start een pilot in seniorencomplex Mazestein in de Esch waar in 2020 gezamenlijk de resultaten van worden beoordeeld. Afhankelijk van de resultaten, wordt de afweging gemaakt voor verdere gezamenlijk inzet in andere complexen van Havensteder in 2020 en 2021.
- 36 Havensteder onderzoekt de mogelijkheid om in het te ontwikkelen project Vinkenstraat woningen te bestemmen voor ouderen en hun mantelzorgers.
- 37 Havensteder draagt bij aan vitale woongemeenschappen in onze seniorencomplexen met onze huismeesters Zorg. Gemeente en Havensteder werken ter vergroting van de veiligheid(sbeleving) in de ouderencomplexen samen.
- 38 In diverse seniorencomplexen zijn algemene ruimtes of recreatieruimtes waarmee Havensteder de invulling welzijn fysiek in de complexen kan faciliteren. In de Arheniusflat in Ommoord is bijvoorbeeld de recreatieruimte om niet beschikbaar gesteld aan Dock ten behoeve van Sociale en Inclusieve activiteiten. Voor de programmering van welzijn in deze ruimtes wordt de Unie van Vrijwilligers of welzijnswerk betrokken door de gemeente.

#### **Woonruimtebemiddeling/labeling**

- 22 Havensteder heeft in Rotterdam 3.279 woningen die specifiek voor ouderen (55+) gelabeld zijn. Van een deel van deze woningen wordt de huur extra gematigd (afgetopt), zodat ook ouderen met lagere inkomens hier kunnen gaan wonen.
- 23 Havensteder denkt graag mee over de invulling van ouderenhubs en de manier waarop zij daar een bijdrage in kan leveren. Afhankelijk van de locatie en het type aanwezig vastgoed, kunnen ook mogelijkheden voor extra labeling voor senioren onderzocht worden. De gemeente deelt haar planning voor de locaties van ouderenhubs met Havensteder.
- 24 Havensteder heeft op dit moment geen plannen om complexen te ontlabelen. Mocht dit uitgangspunt veranderen, dan stemt Havensteder dat vooraf af met de gemeente.
- 25 Havensteder werkt in 2019 (doorloop 2020) mee aan de pilot seniorenmakelaar. Aan de hand van een evaluatie wordt bekeken of en hoe deze pilot een vervolg gaat krijgen in 2020-2021. De gemeente levert een bijdrage aan de pilot seniorenmakelaar, indien deze een vervolg krijgt.
- 26 De corporaties, Maaskoepel en gemeente onderzoeken de gebruiksvriendelijkheid en mogelijke verbeteringen van Woonnet Rijnmond voor ouderen.

#### **Zorgvastgoed**

- 27 Havensteder heeft in Rotterdam geen zorgvastgoed voor senioren en heeft ook geen plannen dit te gaan ontwikkelen.

## **4. Leefbaarheid**

- 24 Havensteder pleegt extra inzet om de leefbaarheid en het woongenot van haar huurders te vergroten. Het bedrag dat Havensteder besteedt aan Leefbaarheid is maximaal € 165,- \*) per DAEB Vhe. Via dit budget levert Havensteder een bijdrage aan de doelen uit

het Havenstederplan op het thema Inclusieve Stad (wonen en zorg, thuis in de wijk, samen denken samen doen, betaalbaarheid, sterk door werk).

\*) bedrag kan nog aangepast worden na vaststelling van Havensteders begroting 2020.

- 25 Havensteder en gemeente Rotterdam hebben beiden de intentie om de stimuleringsmaatregel inbraakpreventie te continueren in 2020. Indien de regeling gecontinueerd wordt:
  - Reserveert Havensteder bovenop haar onderhoudsbegroting in 2020-2021 € 108.000 voor projecten inbraakpreventie in de daarvoor aangewezen aandachtswijken.
  - Gemeente Rotterdam draagt net als Havensteder € 108.000 bij in 2020-2021.
  - Voert Havensteder PKVW maatregelen uit in de aangewezen aandachtswijken.
- 26 Havensteder maakt samen met de Gemeente en collega-corporaties aan een plan voor aanpak voor Lombardijen, Ommoord en Lage Land in het kader van leefbare wijken. Met als doel om een integraal aanpak te realiseren vanuit verschillende disciplines en de krachten te bundelen. Havensteder en de gemeente leveren ieder haar eigen bijdrage aan de uitvoering van het plan van aanpak vanuit hun rol.
- 27 De gemeente is bezig met de vernieuwing van het convenant woonoverlast. Huurdersorganisatie De Brug participeert in de totstandkoming hiervan. Afhankelijk van de uitkomst van de vernieuwing, participeert Havensteder in het actieplan woonoverlast. Het actieplan woonoverlast is de uitvoerende uitwerking van het convenant woonoverlast. Vanuit financieel oogpunt draagt Havensteder bij conform de eerder gemaakte afspraken met de gemeente. Vooruitlopend op nieuwe wetgeving onderzoekt de gemeente -binnen de huidige wet en regelgeving- naar praktische oplossingen om de informatiedeling tussen de verschillende partners die betrokken zijn bij de aanpak van woonoverlast te vergemakkelijken.

## D Overig

### 1. Financiële status en (indicatieve) bestedingsruimte

1. De gemeente Rotterdam zet de in 2017 gemaakte afspraken over de achtervang van de WSW-borging voort.
2. Havensteder verstrekt gemeente Rotterdam jaarlijks uiterlijk 1 februari van het kalenderjaar van het jaar waarop de prestatieafspraken betrekking hebben een actueel overzicht van:
  - de financieringsbehoefte van Havensteder voor de volgende vijf jaren op basis van voorgenomen investeringen, herfinancieringen en renteherzieningen;
  - de actuele relatieve achtervang (volume achtervang afgezet tegen de totale WOZ-waarde van het bezit van een corporatie in die gemeente) van gemeente Rotterdam en het totaal van de overige gemeenten waarin Havensteder actief is en de ontwikkeling daarvan in de komende vijf jaren.