



HUURDERSRAAD
VESTIA



Prestatieafspraken 2020-2021

Vestia, Huurdersraad Vestia en de gemeente
Rotterdam



Prestatieafspraken 2020-2021

Partijen:

- Stichting Vestia, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door voorzitter raad van bestuur de heer A.J.M. Schakenbos.
- Huurdersraad Vestia, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw D.A.S.M. Moeniralam.
- Gemeente Rotterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie Gebouwde Omgeving, de heer S.A. Kurvers.

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 middel om samen te werken in de uitvoering van het woonbeleid, elkaars maatschappelijke activiteiten op elkaar af te stemmen en draagvlak te creëren.
- De prestatieafspraken tot stand zijn gekomen met volwaardige betrokkenheid van de Huurdersraad Vestia, in lijn met de Woningwet.
- Vestia onder verscherpt toezicht staat en dat ter realisatie van het duurzaam financieel herstel een Herijkt Verbeterplan (HVP) 2019-2021 versie 10 oktober 2019 is opgesteld. Voor Vestia geldt dat de realisatie van de afspraken aangaande investeringen voor (sloop)nieuwbouw, woningverbeteringen, renovaties en duurzaamheid, evenals de in de prestatieafspraken hiermee corresponderende activiteiten, onder voorbehoud zijn van de goedkeuring van het ingediende verbeterplan door het WSW en de Autoriteit woningcorporaties.
- Vestia een vastgesteld ondernemingsplan heeft 2018-2021: ‘Tevreden huurders, in een eerlijke stad, nu en in de toekomst’. Dit is als uitgangspunt genomen voor de voorliggende prestatieafspraken.
- De prestatieafspraken gebaseerd zijn op de geactualiseerde Woonvisie 2030, vastgesteld op 16 mei 2019 door de gemeenteraad.
- De gemeente met deze prestatieafspraken geen afbreuk doet aan haar publiekrechtelijke taken en plichten en deze onverminderd uitvoert.
- De prestatieafspraken een integraal karakter hebben, recht doen aan de diversiteit van de Rotterdamse woonopgaven en tevens het resultaat zijn van gezamenlijke afwegingen daaromtrent.
- De prestatieafspraken door een beperkte looptijd aansluiten bij de actualiteit.
- Partijen hechten belang aan de regionale opgave voor evenwichtige verdeling van de sociale voorraad over de stadsregio Rotterdam.
- 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.
- Deel A (onderdeel 1 en 2, realiseren aantrekkelijke woonmilieus) niet door de Huurdersraad Vestia wordt ondertekend, behalve de passage over herhuisvesting. De Huurdersraad Vestia is namelijk tegen de ontwikkelingen die de sociale woningvoorraad van Rotterdam doen afnemen. Ook vindt de Huurdersraad Vestia de prijs-kwaliteitsverhouding van de huurwoningen van Vestia ondermaats. Vandaar dat er niet kan worden getekend voor een onderhoudsbedrag dat daar geen verandering in brengt. Deel B (onderdeel 3, woningvoorraad met toekomstwaarde) ondertekent de Huurdersraad Vestia ook niet. De Huurdersraad Vestia is namelijk tegen de halvering van het duurzaamheidsbudget voor het

gasvrij maken van wijken zoals dit staat beschreven in het Verbeterplan van Vestia. Door de mindering van het duurzaamheidsbudget zal de prijs-kwaliteitsverhouding van een Vestia woning namelijk nog verder wegzakken;

- De prestatieafspraken openbaar zijn.

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 2020-2021, 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 convenanten, gemeentelijke en regionale programma's zijn relevant voor de uitleg van de prestatieafspraken. De onderstaande opsommingen zijn willekeurig en heeft geen rangorde:

Convenanten

- o Nationaal Programma Rotterdam Zuid (2011)
- o Uitvoeringsplan NPRZ 2019-2022 (2019)
- o Convenant betreffende een financiële impuls ten behoeve van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (2016-2022)
- o Bestuurlijke overeenkomst Wijken in Balans 2019-2030 (2019)
- o Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030 (2019)
- o Convenant gezamenlijke aanpak van woonoverlast (2016)
- o Convenant gezamenlijke aanpak hennepkwekerijen (2016)
- o Convenant Huisvesting Bijzondere doelgroepen 2015
- o Projectplan stedelijke organisatie buurtbemiddeling en mediation
- o Convenant Preventie Huisuitzettingen (2011)
- o Convenant gegevensuitwisseling (2010)

Gemeentelijke programma's

- o Rotterdamse Klimaataanpak (2019)
- o 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)

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 directie-overleggen. 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 2020-2021".

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

De heer A.J.M. Schakenbos
Vestia

De heer S.A. Kurvers
Gemeente Rotterdam

Mevrouw D.A.S.M. Moeniralam
Huurdersraad Vestia

BIJLAGE 1: PRESTATIEAFSPRAKEN 2020-2021

Bijlage zoals deze is bedoeld in artikel 2.

A. Realiseren aantrekkelijke woonmilieus

1. Woningvoorraadontwikkeling

1. Vestia en gemeente hebben op 31 oktober de bestuurlijke overeenkomst wijken in balans getekend. In deze overeenkomst staat de koers voor de samenwerking aan het verbeteren van de balans in Rotterdamse wijken opgenomen. Voor Vestia gaat het om de wijken (CBS-buurt) Groot IJsselmonde, Afrikaanderwijk, Zuidwijk, Bloemhof, Oud-Charlois Schiebroek en Hoogvliet-Zuid. Een overzicht van de ontwikkeling in deze zeven wijken in de jaren 2020-2021 wordt in januari 2020 aangeleverd.

Liberaliseren

2. Vestia liberaliseert in 2020-2021 naar schatting rond de 300 woningen op basis van een mutatiegraad van 6%. Het aantal te liberaliseren woningen is afhankelijk van de mutatiegraad bij de woningen die niet-DAEB zijn en die thans nog verhuurd worden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens.

Verkopen en splitsen

3. De verkopen zullen in 2020-2021 zeer beperkt tot nihil zijn. Er zullen hooguit incidenteel woningen worden gesplitst.

Nieuwbouw, renovatie en woningverbeteringen 2020-2021

4. Vestia heeft een aanzienlijk investeringsprogramma. Elk project wordt in de uitwerking op haalbaarheid getoetst en op de kaders vanuit het HVP. Over de onderstaande projecten zijn bewoners geïnformeerd (bij nieuwbouw is dit niet aan de orde):
 - Blok S, Tweebos Afrikaanderwijk 137 woningen en 425m² bedrijfsruimte; verwachte start bouw 2021
 - Renovatie Tweebos, Afrikaanderwijk, Martinus Steijn 26 woningen en Schoolblok 64 woningen; verwachte start uitvoering in 2020
 - Patrimoniumshof, Bloemhof, 103 woningen met funderingsproblemen leiden tot een plan van 87 vernieuwde woningen, verwachte start bouw 2021
 - Toermalijn/Wildenburg, Zuidwijk, 85 woningen (aantal indicatief), planvorming loopt, verwachte start bouw 2021
 - Heemsker-, Kempenaer-Talmastraat (HKT), Bergpolder; renovatie 62 woningen met toevoeging van circa 20 woningen in de dakverdieping, verwachte start uitvoering 2021
 - Woningverbetering Putsebocht en omgeving, Bloemhof, 15 woningen, verwachte start uitvoering 2020
 - Goudkruid, Ommoord, 64 woningen woningverbetering, verwachte start uitvoering 2020

5. Planvorming Nieuwbouw, renovatie en woningverbeteringen 2020-2021
 - Planuitwerking blokken U en Q Tweebos, Afrikaanderwijk circa 100 woningen vrije sector-huur, beoogde start bouw 2021
 - Planuitwerking Pompenburg 70 woningen sociale huur, planning nog onbekend
 - Planuitwerking compensatielocaties, Rijnhaven, Stadion Park en P16H/Maasdamhof, start 2020-2021
6. In 2020 verkennen gemeente en Vestia de mogelijkheden voor de integrale gebiedsontwikkeling van Schiebroek Zuid. Dit project betreft ca 1.000 woningen aan te pakken in de periode 2020-2035. Vestia heeft in het HVP aangegeven dat de gebiedsontwikkeling Schiebroek Zuid, zoals deze beoogd was, binnen de financiële kaders niet gerealiseerd kan worden. Door de financiële situatie kan Vestia minder inzetten op een aantal herstructureringsprojecten. Vestia maakt in 2020 inzichtelijk welke deel van de gebiedsontwikkeling zelf gefinancierd kan worden en onderzoekt met de gemeente alternatieve manieren om de opgave te financieren.
7. Nieuwbouw, renovaties en woningverbeteringen zijn onder andere afhankelijk van akkoord op de verbeteraanpak van de bewoners (70% goedkeuring), definitieve besluitvorming en goedkeuring Autoriteit woningcorporaties en het WSW. Nieuwbouw voldoet minimaal aan de wettelijke eisen en is gasloos.

Investerings

8. Vestia investeert in 2020-2021 in nieuwbouw, woningverbetering en renovaties. Het bedrag van Vestia in 2020 voor investeringen voor renovaties en/of nieuwbouw inclusief de no regret maatregelen voor duurzaamheid in haar totale portefeuille is ca. € 117,9 miljoen. Het investeringsbedrag voor Rotterdam in 2020 bedraagt ruim € 31 miljoen. Gezien de impact van goedkeuring van het ingediende HVP is het voor Vestia nog niet mogelijk om de investeringsbedragen voor 2021 in deze prestatieafspraken te vermelden.

Onderhoud

9. Vestia geeft in 2020 totaal € 109,1 miljoen uit aan onderhoud. Hiervan is € 11,5 miljoen bestemd voor planmatige onderhoudsactiviteiten in Rotterdam. Veranderingen zijn mogelijk door aanbestedingsresultaten, mee- en tegenvallers in de voorbereiding van het werk en noodzakelijke extra werkzaamheden die zich kunnen voordoen.

Sloop

10. Vestia sloopt vanaf 2020 in de Afrikaanderwijk in totaal 535 woningen in Tweebos.

Herhuisvesting

11. De gemeente, Vestia en de overige Rotterdamse corporaties zijn allen verantwoordelijk voor de herhuisvestingsopgaven en stemmen deze op elkaar af. 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.

12. Er wordt in 2020 een 'maatschappelijk convenant' opgesteld voor NPRZ. In het convenant maken betrokken partijen in het NPRZ-gebied afspraken over waar bewoners op kunnen rekenen in geval van sloop en ingrijpende renovaties. Het convenant geeft duidelijkheid over het proces van participatie en communicatie en (financiële) regelingen. Het convenant beoogt bewoners die te maken krijgen met sloop en ingrijpende renovaties toekomstperspectief te geven.
13. De gemeentelijke visie op herhuisvesting en de onderlinge rolverdeling staan in het beleidskader herhuisvesting en het nader uit te werken 'maatschappelijk convenant'. Nagegaan wordt of het maatschappelijk convenant breder (stedelijk) uitgerold kan worden.
14. Vestia voert tijdelijke verhuur in het kader van de Leegstandswet uit met oog voor de kwetsbare aspecten van deze vorm van verhuur. In gevallen waarbij Vestia andere partijen inschakelt voor tijdelijke verhuur voeren zij het keurmerk leegstandsbeheer of hebben een gelijkwaardige werkwijze.

Uitgangspunten BBR en KPSV

15. De Gemeente Rotterdam stelt uiterlijk Q1 2020 een planning en plan van aanpak op voor een bijbetalingsregeling (Uitponding) waar de huidige bijbetalingsregeling (BBR2015) niet op toeziet. In de voormelde planning zal in ieder geval worden opgenomen dat de gemeente in Q2 2020 een uitgebreidere en voor alle corporaties gelijke bijbetalingsregeling ter consultatie zal voorleggen aan de corporaties.
16. Voor het onderdeel KPSV-herontwikkeling zal in Q1 2020 worden gestart met de rekensystematiek bij verkoop en herontwikkeling van gronden. Dit geschiedt aan de hand van gezamenlijk gekozen casussen. Inzet van de Gemeente is een eenduidige bijbetalingsregeling voor herontwikkeling waarin de volgende zaken worden geregeld, namelijk functie-/volumewijziging en conversie. Inzet van Vestia is een haalbare regeling in relatie tot de ontwikkeling van projecten en gebieden.
17. Voor voortgang van de investeringen in de woningvoorraad vraagt Vestia aan de gemeente om capaciteit met mandaat beschikbaar te stellen om zaken die een relatie hebben met erfpacht, bijbetalingsregeling, overige grondzaken en subsidies tijdig af te wikkelen.

2. Ontwikkeling NPRZ

18. De gebiedsontwikkeling Tweebos in de Afrikaanderwijk met ca. 600 woningen heeft Vestia conform prestatieafspraken 2018 opgepakt. De samenwerkingsovereenkomst is maart 2019 ondertekend.
19. Vestia werkt samen met de gemeente en andere partners de acties uit die volgen uit de verbinding tussen de pijlers Werk, Onderwijs en Wonen in het uitvoeringsprogramma NPRZ 2019-2022.
20. Vestia is verantwoordelijk voor het tijdig afronden van de projecten die vallen binnen de vermindering verhuurdersheffing. Bij het vervallen van de verhuurdersheffing, bijvoorbeeld door het verstrijken van de in de regeling gestelde termijnen, zal de gemeente geen compenserende bijdrage leveren op projecten, tenzij daar vooraf afspraken over gemaakt zijn in de samenwerkingsovereenkomst van het project, zoals de SOK van Tweebos. De gemeente zet zich maximaal in om als partner van de corporatie de voor realisatie van deze bouwplannen te leveren producten met hoge prioriteit te behandelen. Ook gebruikt de gemeente haar netwerk om bij het Rijk aan te dringen op continuering van de vermindering verhuurdersheffing.

21. Vestia heeft van Autoriteit woningcorporaties geen toestemming gekregen voor het verrichten van niet-DAEB werkzaamheden in relatie tot VVE010 in de periode 2019-2022. Dit vanwege de financiële ratio's die niet voldoen aan de vereisten.
22. Vestia biedt onder ander via opdrachtnemers werkervaringsplaatsen en stageplekken aan conform convenantafspraken SROI.

B. Woningvoorraad met toekomstwaarde

1. Realiseren van een energiezuinige woningvoorraad

Duurzaamheid

23. Vestia richt zich op een CO2-neutrale voorraad in 2050. Focus ligt hierbij op reductie van het energiegebruik en indien mogelijk het duurzaam opwekken van energie door woningen, omdat hier een directe relatie ligt met de woonlasten van huurders. Doelstelling van Vestia tot 2022 is verbetering van de gemiddelde EI met 0,05.

Aardgasvrij

24. In 2021 maakt Vestia 87 woningen aardgasvrij.
25. In 2020 worden door Vestia 169 woningen voorbereid op het aardgasvrije tijdperk en in 2021-2022 zijn dit er 82.
26. Voor alle woningen met start uitvoering in 2021-2022 en verder, waarvan de voorbereiding nog moet starten, wordt onderzocht of ze aardgasvrij gemaakt kunnen worden. Essentieel in deze aanpak is de samenwerking tussen gemeente, nutsbedrijven en andere vastgoedeigenaren, omdat de oplossingen veelal op wijk- of stadsdeelniveau bepaald worden.
27. Vestia levert waar mogelijk een bijdrage aan de gebiedsaanpakken van de gemeente. Hieronder vallen de volgende initiatieven:
 - Reyerdijk: project gestart om over 6-8 jaar de twee Aalsdijkflats aardgasvrij te maken. Vestia zorgt ervoor dat er via haar meerjarenbegroting voldoende middelen zijn gereserveerd om rond 2027 aan te kunnen sluiten op stadsverwarming.
 - Pendrecht: agendalid, verlening medewerking haalbaarheidsonderzoek; uitwerking toekomstscenario's voor complexen moet nog gestart worden. Commitment op aansluiten op warmtenet is afhankelijk van uitkomsten scenario's.
 - Verkenning Schiebroek: eerste onderzoek is afgerond, afstemmen met gemeente over vervolg.
 - Vestia ziet in de gemeente een partner in onderhandelingen prijsstelling tarieven warmtenet; een partner in onderhandelingen verduurzaming warmtenet; zodat als de woningen worden aangesloten, betaalbaarheid gegarandeerd blijft en het net CO2 neutraal wordt.
28. Bij het doorvoeren van duurzaamheidsinvesteringen is het uitgangspunt voor Vestia dat huurders er niet op achteruit gaan in woonlasten. Hiervoor zet Vestia onder andere Energiecoaches in (afpraak 30).

Isolerende maatregelen

29. Voor de korte termijn worden op 'natuurlijke momenten' bij planmatig onderhoud waar mogelijk isolerende maatregelen toegepast aan daken en gevels. De maatregelen zijn zo veel mogelijk 'no-regret', dat wil zeggen rekening houdend met de lange-termijn ambitie CO2-neutraal in 2050. Bij woningverbetering/renovatie krijgen woningen – uitzonderingen daargelaten – een EI $\leq 1,4$ (voorheen label B). Vestia kan bij tekenen van de afspraken geen inzicht geven in

aantallen isolerende maatregelen binnen haar onderhoudsaanpak op gemeentelijk niveau, maar zal deze bij de jaarlijkse monitoring met de gemeente delen.

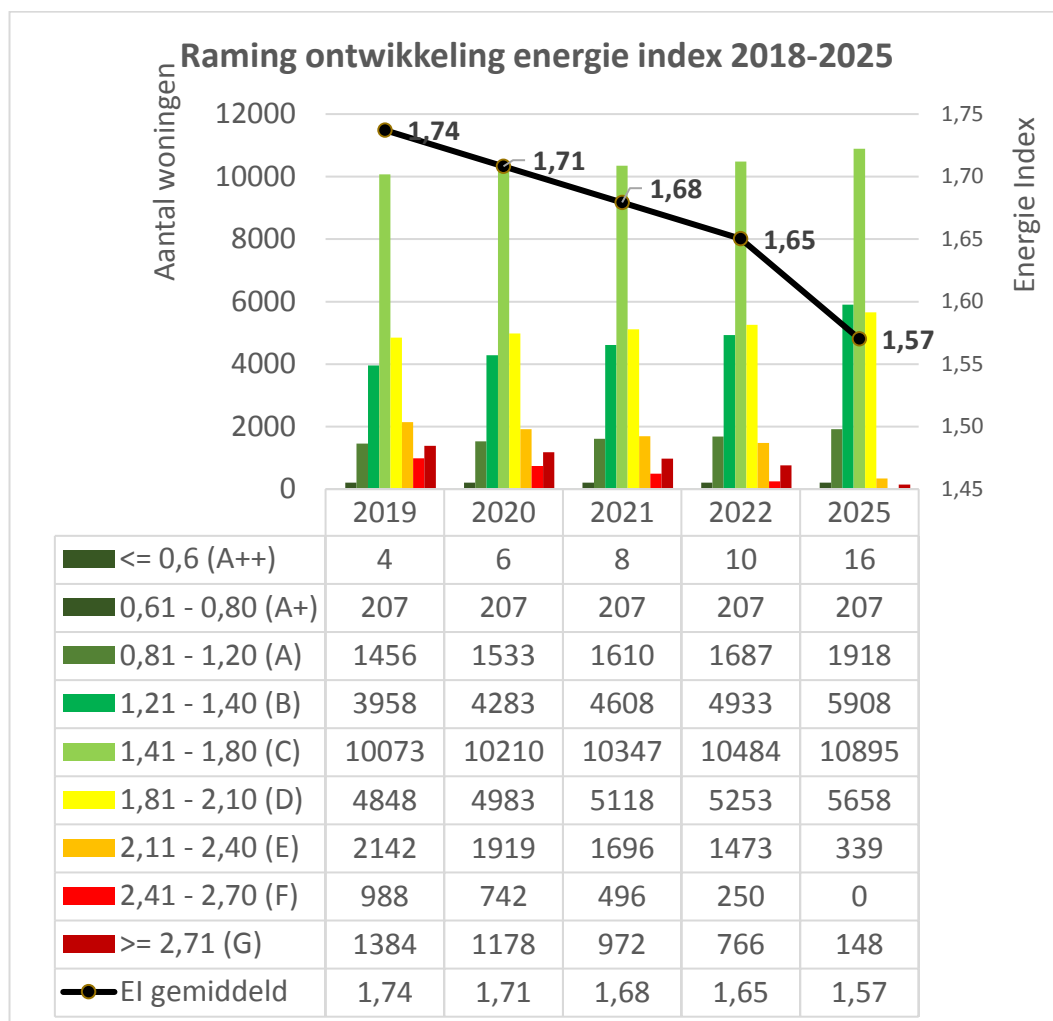
30. Aangezien er bij een lagere EI vaak slechts sprake is van een theoretische afname van de woonlasten, dragen de Energiecoaches van de Huurdersraad met hun gratis advies aan Vestia-huurders bij aan een feitelijke verlaging van het energieverbruik en de woonlasten. Er zal een samenwerking plaatsvinden tussen de Huurdersraad, Vestia en gemeenten waarbij de Energiecoaches op slimme momenten, bijvoorbeeld na een verduurzamingsingreep, hun advies aanbieden aan huurders.

Klimaat

31. Vestia participeert in de risicodialoog over klimaatverandering zodat het zichtbaar wordt of de huurwoningen in (klimaat)kwetsbare gebieden van de stad liggen. Op basis van de dialoog met de gemeente wordt gezamenlijk bepaald, of, en zo ja, welke maatregelen gewenst zijn. Hierover worden nadere afspraken gemaakt, bijvoorbeeld ten aanzien van wateroverlast.
32. In 2021 wordt het bemalingsstelsel van het complex Oldegaarde geëvalueerd.
33. Vestia neemt actief deel aan overleggen van Jong WSR en het Rotterdams Weerwoord.
34. Begin 2020 wordt het innovatieve groene dak van de Peperklip opgeleverd als onderdeel van het Europese LIFE project.

Zonnepanelen

35. In de periode 2020 - 2021 worden in principe alleen zonnepanelen aangebracht als dit voor Vestia rendabel is en direct een verbetering van de Energie-index van de woning betekent, of als bewoners/gebruikers het als 'Zelf Aangebrachte Voorziening' willen plaatsen. In gezamenlijk overleg bespreken de woningcorporaties en de gemeente de ervaringen en mogelijkheden om obstakels weg te nemen bij plannen om met zonnepanelen de woningvoorraad te verduurzamen.



36. De gemeente houdt vast aan de ambitie van een gemiddeld energie-index van <1,4 in 2025 voor de corporatievoorraad. Bovenstaande weergegeven ontwikkeling op de index is de ontwikkeling die nu is voorzien in de plannen van Vestia, op basis van de huidige investeringscapaciteit.

C. Basis op orde

4. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

37. Het streven van Vestia is te zorgen voor voldoende betaalbare sociale huurwoningen, in de eerste plaats voor de primaire doelgroep.
38. Vestia verwacht de huren van de zelfstandige sociale huurwoningen bij de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2020 gemiddeld met het maximaal wettelijk toegestane inflatiepercentage te verhogen. Vestia onderzoekt in 2020 de optie om de huren in 2021 boven inflatie te verhogen vanwege haar investeringsprogramma en betreft de huurdersraad hierbij. Medio 2020 geeft Vestia aan wat het huurbeleid voor 2021 gaat worden.
39. Een beperking van de huursomstijging voor bepaalde aandachtsgroepen wordt gecompenseerd bij de overige huurders in het sociale huursegment.

40. Vestia en gemeente Rotterdam werken samen aan betaalbaarheidsmaatregelen die bijdragen aan vermindering van betaalbaarheidsrisico. De gemeente betreft Vestia bij de programma's Reset en Uit de Knoop.
41. Huurders met een structurele inkomensdaling en een sociaal huurcontract kunnen onder voorwaarden aanspraak maken op een huurverlaging zodat de toegang tot huurtoeslag mogelijk wordt.
42. Vestia en de gemeente werken proactief samen aan activiteiten die gericht zijn op vroegsignalering van schulden. De herziening van het Convenant Preventie Huisuitzetting maakt hier deel van uit.
43. Vestia hanteert de uitgangspunten van het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam voor beschikbaarheid: Vestia spant zich in om in de gemeente Rotterdam minimaal 75% van de vrijgekomen huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toe te wijzen aan de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden).
44. Actualisatie ijkpunten en instrumentenkoffer beschikbaarheid:
- De gemeente herzielt en vult de ijkpunten voor beschikbaarheid aan in overleg met corporaties en huurdersorganisaties. Daarbij worden naast de aantallen 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.
 - 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 de ijkpunten te halen.
 - 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.
 - 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.
 - Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente gaan over het voorstel in gesprek met als doel daarover (geactualiseerde) prestatieafspraken te maken.
45. Beschikbaarheid voor de doelgroep bij vrijkomende aanbod van woningen bij mutaties in 2020 - 2021. De aantallen in 2020 zijn gebaseerd op een geprognosticeerde mutatiegraad van gemiddeld 4,9% en in 2021 gemiddeld 4,1% (dit is exclusief tijdelijke huisvesting):

Huurcategorie	Prognose 2020	Prognose 2021
Kwaliteitskortingsgrens	87	62
1 ^e aftoppingsgrens	545	447
2 ^e aftoppingsgrens	143	114
Tot liberalisatiegrens	192	194
Boven liberalisatiegrens	233	195
Totaal	1200	1012

46. Woningen die vrijkomen onder de kwaliteitskortingsgrens wijst Vestia zoveel mogelijk toe aan jongeren <23 jaar.
47. Vestia streeft ernaar om cliënten die uitstromen uit een zorginstelling binnen 2 maanden na plaatsing op de wachtlijst een woningaanbod te doen via '1-route', waardoor de cliënt op een vlotte en adequate wijze kan uitstromen naar een zelfstandige woning (met woonbegeleiding). Bij overschrijding van deze wachtduur, gaan we gezamenlijk naar oplossingen of alternatieven zoeken.
48. Voor het bevorderen van de doorstroming zal Vestia begin 2020 beleid ontwikkelen. De gemeente maakt een 'instrumentenkoffer beschikbaar voor de doorstroming. In de werkgroep worden n.a.v. beleid maatregelen en waar nodig processen op elkaar afgestemd.
49. Vestia benut in 2020 en 2021 in beperkte mate de EU-ruimte om sociale huurwoningen tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens ook beschikbaar te stellen aan middeninkomens (€36.165 – €40.349), zolang dit niet ten koste gaat van toewijzingen aan de sociale doelgroep. Vestia verwacht dat dit aandeel toewijzingen van sociale huurwoningen aan de middeninkomens uitkomt op ongeveer 3% per jaar (op basis van realisatie 2019).
50. Vanwege onze DAEB en niet-DAEB scheiding (80% DAEB en 20% niet-DAEB) liberaliseert Vestia niet-DAEB woningen met een sociale huur bij mutatie ten behoeve van middeninkomens. Rond 2030 zal ongeveer 1 op de 5 Vestia woningen in de vrije sector verhuurd worden in Rotterdam. Van alle zelfstandige niet-DAEB woningen in Rotterdam heeft 50%, ongeveer 2.500 woningen, een contracthuur tussen de liberalisatiegrens en 900 euro (peildatum 27-11-2019). Dit aandeel zal door de liberalisaties van niet-DAEB woningen de komende jaren naar verwachting toenemen.
51. Vestia werkt samen met de gemeente aan de herijking van het beleidskader ten behoeve van de woonwagencentra. Gezamenlijk met de andere corporaties wordt vervolgens bepaald op welke wijze invulling wordt gegeven aan vervolg beleid. Voor de bestaande locaties is de focus van zowel Vestia en gemeente gericht op adequaat beheer.

5. Realiseren langer en weer zelfstandig wonen

Weer zelfstandig wonen

52. Vestia levert naar rato haar bijdrage aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen en statushouders. Vestia labelt en topt zo nodig - en waar mogelijk - woningen af.
53. Vooralsnog gaat de gemeentelijke vraagraming HBD uit van het streefcijfer, te weten 650 woningen', waarvan 600 woningen (inclusief Housing First - aantal nader te bepalen) voor Woonbron, Havensteder, Woonstad, Rotterdam en Vestia.
54. De target voor het aantal te huisvesten bijzondere doelgroepen direct bemiddeld uit instellingen is voor Vestia 118 personen (aantal naar rato van de DAEB voorraad op 31-12-2019). Als randvoorwaarde stelt Vestia dat er via de gemeente woonbegeleiding wordt geboden aan deze huurders en zorg/begeleiding door de zorginstelling contractueel wordt vastgelegd bij elke verhuring. In de eerste helft van 2020 monitoren gemeente en Vestia met elkaar de voortgang van het aantal plaatsingen en worden eventuele knelpunten besproken.
55. Waar de leefbaarheid in wijken en complexen te veel onder druk staat door te weinig spreiding neemt Vestia maatregelen, bijvoorbeeld door een hogere inkomenseis te stellen aan nieuwe huurders of bij de intake te adviseren over mogelijke andere woningen. Verder brengt Vestia deze problematiek in bij de monitoring van de ijkpunten en de actualisatie hiervan.
56. Voor het aanpakken van de toenemende druk en concentraties in bepaalde wijken van kwetsbare bewoners met psychosociale problemen of verward gedrag werkt de gemeente aan de acties uit het plan van aanpak Kwetsbare Rotterdammers en werkt daarbij waar nodig samen met Vestia. Gezamenlijk zetten we in op meer preventie en een gebiedsgerichte aanpak.
57. Vestia rekent erop dat de gemeente een stevige regierol heeft en zorgt voor afspraken met en budgetten voor zorgpartijen met als resultaat dat adequate begeleiding snel en zo lang als nodig beschikbaar is voor verwarde personen en huishoudens met multiproblematiek.
58. Partijen gaan in gesprek over de wenselijke bandbreedte voor het aandeel ggz-doelgroep in wooncomplexen. Vestia participeert in onderzoek naar nieuwe woonconcepten voor kwetsbare groepen.
59. De Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's) inclusief Wmo-voorzieningen in mutatiewoningen worden waar mogelijk benut voor nieuwe huurders.

Langer zelfstandig wonen

60. Vestia neemt het initiatief om samen met de andere corporaties, de gemeente en in samenwerking met Maaskoepel één of twee gezamenlijke seniorenmakelaren voor de Rotterdamse regio aan te stellen. Deze pilot start eind 2019 en loopt door tot eind 2020. Voor 2021 is het nog onduidelijk wat de plannen zijn. Dat hangt mede af of de pilot slaagt en of er breder (regionaal) en meer (inzet fte's) wordt gepleegd op doorstroming.
61. Vestia en de Huurdersraad formuleren een lijst met suggesties en aanbevelingen ter verbetering van de samenwerking met de wijkteams en Vestia. Aandachtspunt daarbij is het borgen van de (brand)veiligheid voor alle huurders in en om complexen bij het aanbrengen van WMO-voorzieningen (zoals trapliften) voor individuele huurders.
62. Vestia spant zich samen met de gemeente en andere corporaties in een Langer Thuis akkoord Rotterdam Ouder en Wijzer op te stellen en uit te voeren.
63. Vestia gaat gebruikmaken van de subsidieregeling in 2019-2020 voor het realiseren van scootmobielstallingen en daarmee scootmobielplekken toevoegen.

64. Vestia maakt een analyse en prioritering van geschikte complexen. Doel is uitbreiden van het aantal scootmobielplekken, mits (veiligheids)technisch mogelijk en de gemeente (mede)financiert. Kansrijk complex is de Eudokiaflat (aanvraag 2019) 62 woningen en momenteel 17 scootmobielen, gelegen in Ommoord/Zevenkamp.
65. Vestia ondersteunt in 2020-2021 voor Rotterdam Zuid twee buurtkamers en twee buurtkamers voor Rotterdam Noord (d.m.v. een bijdrage aan de activiteitenbegroting);
66. Ouderenhubs: Vestia denkt mee hoe bewoners in Hoogvliet in de nabijheid van Woonzorgcomplex Siloam mee kunnen profiteren van dit woonconcept Ouderenhubs.
67. Vitale woongemeenschappen. Corporatie en gemeente gaan in samenwerking met het welzijnswerk in een aantal seniorencomplexen - waar dat nodig is- de vitaliteit van woongemeenschappen versterken. De inzet in de complexen is maatwerk, afhankelijk van de situatie wordt de gewenste inzet bepaald. In 2020 wordt gestart met 1 seniorencomplex in een pilot. Deze pilot wordt nog benoemd. Bij positief resultaat van de pilot zal in 2021 nog minimaal 1 ander complex volgen. Onderdelen van de gezamenlijke inzet zijn:
 - Een leernetwerk van corporaties, gemeente en welzijnswerk om meer inzicht te krijgen in de factoren die het succes van vitale woongemeenschappen bepalen en welke aanpak(ken) hierbij horen.
 - Een gedeelde ambitie dat de georganiseerde activiteiten in de complexen ook zo veel mogelijk worden opengesteld voor de omwonende ouderen in de buurt. Hoe en of dat ook in elk complex (praktisch) gerealiseerd kan worden – ook rekening houdend met de veiligheid- vraagt verdere uitwerking en afstemming.
 - Bij het verankeren en borgen van de gepleegde inzet in de complexen houdt de corporatie een ‘vinger aan de pols’: signaleren van conflicten, ouderen aanspreken op gemaakte afspraken, actief de verbinding leggen en betrekken van welzijnswerk indien nodig
68. Vestia hecht waarde aan het gezamenlijk met Laurens ontwikkelen van een nieuw (duurzaam) woon- en zorgconcept voor ouderen met een kleine beurs. De locaties Dorpsveld, Dijkveld en Nijeveld zijn hiervoor geschikt. Vestia onderzoekt vanaf 2020 met Laurens de mogelijkheden hiervan.

6. Leefbaarheid

69. Vestia besteedt het benodigde budget voor leefbaarheidsactiviteiten, rekening houdend met het wettelijke maximumbedrag van €129,13 (prijsspeil 2019) gemiddeld per DAEB verhuureenheid.
70. Vestia laat zien wat zij doen op het gebied van leefbaarheid via social media en haar website. Voor bewoners is duidelijk waar zij een aanvraag kunnen doen voor een leefbaarheidsproject.
71. Vestia continueert en versterkt in 2020-2021 de inzet van wijk- en complexbeheerders en medewerkers sociaal beheer. Vestia streeft naar nog meer direct contact met de huurders, bijdragen aan een veilige en schone woonomgeving en het voorkomen van en bemiddelen bij overlastsituaties.
72. Vestia werkt in 2020 aan participatiebeleid en informeert de gemeente hierover. Vestia zet zich in om participatie onder de huurders op complex- en wijkniveau te stimuleren. Naast het stimuleren en faciliteren van bewonerscommissies spant Vestia zich in om ook andere vormen van participatie te creëren. De vorm en invulling hiervan is per complex/wijk verschillend en afhankelijk van de behoefte van de huurders. In complexen waar geen officiële bewonerscommissie is worden huurders gestimuleerd om te participeren in een bewonersvertegenwoordiging. Bij investeringsprojecten versterkt Vestia de regie op het sociaal proces, door meer in te zetten op de communicatie en participatie met de bewoners. Vestia

werkt bij investeringsprojecten samen met klankbordgroepen en bewonerscommissies. Vestia werkt samen met de Huurdersraad aan de participatie van huurders.

73. Aanpak kwetsbare wijken; in het kader van het vergroten van de leefbaarheid en veiligheid in wijken wil Vestia met partners samenwerken aan een integrale aanpak. In aanvang wordt gestart met twee wijken: Zuidwijk en Zevenkamp.
74. Vestia en gemeente Rotterdam continueren de stimuleringsregeling inbraakpreventie in 2020. Vestia reserveert bovenop haar onderhoudsbegroting in 2020 € 86.000 voor projecten inbraakpreventie in de daarvoor aangewezen aandachtswijken. Gemeente Rotterdam draagt net als Vestia € 86.000 bij in 2020. De subsidieaanvragen worden in overleg op basis van inbraakcijfers en ervaringen bepaald en zo mogelijk verspreid over het gehele jaar gerealiseerd. Voor 2021 is de wederzijdse intentie om hetzelfde bedrag te reserveren als in 2020. Vóór 1 juni 2020 wordt bekend of de gemeente een nieuw besluit heeft voor de begroting van de subsidies in 2021, zodat Vestia weet welk bedrag ze kan opnemen in haar begroting.
75. Vestia participeert in het Actieplan woonoverlast (mediation en buurtbemiddeling) en draagt financieel €25.000 bij conform de bestaande 50-50 regeling, indien de uitkomst van de evaluatie positief is.
76. Gemeente zet zich actief in op het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving (buitenruimte) en ook specifiek op gemeentegrond bij Vestiaprojecten, zoals bijvoorbeeld de Peperklip.
77. De huurdersvertegenwoordiging wordt uitgenodigd door Vestia bij de wijkschouwen die door Vestia worden georganiseerd.
78. Vestia en de Huurdersraad stimuleren het gebruik van de BuitenBeterApp. De Gemeente zorgt voor Schoon, Heel en Veilig.

7. Overig

79. Gemeente en Vestia delen samen de ambitie dat een meer evenwichtige verdeling van de sociale voorraad noodzakelijk is in de regio Rotterdam. Een punt van aandacht is de bijzondere positie van Vestia. Vestia heeft bezit in de hele regio. Vestia is voornemens het bezit buiten Rotterdam af te stoten. Momenteel wordt onderzocht om dat op volkshuisvestelijke verantwoorde wijze vorm te geven. Vestia kan vanuit de huidige situatie onvoldoende invulling geven aan de wens van een meer evenwichtige spreiding in de regio. Vestia zal de gemeente informeren over de voortgang van de voorraadontwikkeling in de regiogemeenten waaronder Barendrecht en Brielle.
80. Vestia en gemeente trekken samen op richting partijen die een bijdrage kunnen leveren aan het financieren van de volkshuisvestelijke opgave in Rotterdam en de maatwerkgemeenten. Hierbij worden de adviezen van de bestuurlijk regisseur betrokken.