





# Woonbron, Concernparticipatieraad Woonbron en de gemeente Rotterdam

## Partijen:

- Woonbron, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw C.F. van Dreven, lid van de Raad van Bestuur Woonbron.
- Concernparticipatieraad Woonbron (CPRW), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.G. van Renssen, voorzitter.
- 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 praktisch middel om samen te werken in de uitvoering van het woonbeleid, elkaars maatschappelijke activiteiten op elkaar af te stemmen en draagvlak te creëren.
- De Rotterdamse corporaties sterk verschillen t.a.v. de kenmerken van het bezit (type, segment, locatie, kwaliteit c.q. toekomstbestendigheid), investeringsruimte en strategie en dat prestatieafspraken het meest recht doen aan het gewenste maatwerk van de corporatie en de gemeente.
- De gemeente met dit convenant geen afbreuk doet aan haar publiekrechtelijke taken en plichten en deze onverminderd uit zal voeren.
- Door een beperkte looptijd het meest optimaal aangesloten kan worden bij de actualiteiten in de verschillende woonopgaven.
- De prestatieafspraken voor het overige een integraal karakter hebben en goed aansluiten op de diversiteit van de Rotterdamse woonopgaven, en het resultaat zijn van gezamenlijke afwegingen van de opgestelde woonopgaven.
- De prestatieafspraken gebaseerd zijn op de Woonvisie 2030, vastgesteld op 16 mei 2019 door de gemeenteraad.
- De onderliggende prestatieafspraken tot stand zijn gekomen met volwaardige betrokkenheid van de huurdersorganisaties en in lijn met de Woningwet.
- Over de praktische uitvoering van de prestatieafspraken overeenstemming is bereikt, maar dat partijen zich bewust zijn dat op onderdelen omtrent de woonvisie andere opvattingen bestaan, omdat dit vanuit verschillende visies is gegeneerd.
- De prestatieafspraken een openbaar karakter hebben.

## Komen het volgende overeen:

### artikel 1. Doelstelling

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

### artikel 2. Inhoudelijke afspraken

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

### **artikel 3. Gewijzigde omstandigheden**

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

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

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

Convenanten:

- 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 Woningmarktafspraken 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 partijen bekend zijnde directie-overleggen met Woonbron en de gemeente. Dit kan aanleiding zijn om de afspraken te actualiseren. In de actualisatie worden in ieder geval afspraken gemaakt over de woningen die voor 1 juli 2019 onderdeel waren van Humanitas.

### **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 over op welke wijze het geschil beslecht zal moeten worden.

**artikel 7. Looptijd, herijking en varia**

1. Deze prestatieafspraken zijn gesloten voor bepaalde duur. Zij treden in werking op 1 januari 2020 en lopen t/m 31 december 2021.
2. Deze overeenkomst kan worden aangehaald als “prestatieafspraken 2020-2021”.

Aldus overeengekomen te Rotterdam op 12 december 2018 en in drievoud opgesteld,

-----  
Mevrouw C.F. van Dreven  
Woonbron

-----  
De heer S.A. Kurvers  
Gemeente Rotterdam

-----  
De heer J.G. van Rensen  
Concernparticipatieraad  
Woonbron

## A. Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren

### 1. Omvang en ontwikkeling woningvoorraad

1. Nieuwbouw- en renovatieprojecten 2020 – 2021, dit op basis van te nemen en genomen uitvoeringsbesluiten:

Betreft	Naam project	Wijk	NPRZ project	Totaal aantal eenheden	Aantal goedkoop < € 651	Aantal sociaal € 651 - € 720
Renovatie	VVE 087 Nijenrodeweg/Hoogstad	Beverwaard	Ja	123	71	52
Renovatie	VVE 066 - Beverwaard	Beverwaard	Ja	273	239	34
Renovatie	VVE 088 - Beverwaard	Beverwaard	Ja	137	71	66
Renovatie	Langer thuis in R'dam Beverburg	IJsselmonde	Nee	200	200	0
Renovatie	EGW Grasbuurt - gevelaanpak	Ommoord	Nee	216	6	210
Renovatie	De Kreek - Haakflat	IJsselmonde	Nee	84	0	84
Renovatie	De Kreek - NW Flat	IJsselmonde	Nee	56	56	0
Renovatie	De Kreek - Corridor	IJsselmonde	Nee	218	0	218
Nieuwbouw	Prachthuizen Hoogvliet	Hoogvliet	Nee	20	0	20
Renovatie	Langer Zelfstandig Special Binnenweg	Delfshaven	Nee	44	44	0
Renovatie	Langer Zelfstandig Special Rauwenhoffstraat	Delfshaven	Nee	48	48	0
Renovatie	Van der Hilstblok	Delfshaven	Nee	105	70	35
Renovatie	Waalwijk Noord	Delfshaven	Nee	19	19	0
Nieuwbouw	Schoollocatie IJsselmonde	Oud IJsselmonde	Nee	50	0	50
Nieuwbouw	EGW Kreekhuisen	IJsselmonde	Ja	36	0	36
Nieuwbouw	EGW Sagenbuurt	IJsselmonde	Ja	106	0	106
Renovatie	6 Laag	IJsselmonde	Ja	279	279	0
Renovatie	Schuilburgh	IJsselmonde	Nee	92	92	0
<i>totaal</i>				<i>2.106</i>	<i>1.195</i>	<i>911</i>

2. Op 31 oktober 2019 ondertekenden Havensteder, Vestia, Woonbron, Woonstad en de gemeente Rotterdam de Bestuurlijke Overeenkomsten Wijken in balans 2019-2030 (hierna: BOK). In deze BOK zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de sociale voorraad en sociale nieuwbouwprojecten.
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.
4. 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.
5. In nodig worden op stedelijk – of wijkniveau afspraken gemaakt over bijsturing. In deze BOK staat de koers voor de samenwerking aan het verbeteren van de balans in Rotterdamse wijken opgenomen. Voor Woonbron gaat het om de wijken IJsselmonde, Delfshaven en Nieuwe Westen. Een overzicht van de ontwikkeling in deze drie wijken in de jaren 2020-2021 wordt in januari 2020 aangeleverd.
6. In de paragraaf 'nieuwbouw' staan de afspraken over de ontwikkellocaties als onderdeel van de BOK voor 2020-2021.
7. Woonbron verwacht dat in de jaren 2020 en 2021 49 liberalisaties en 145 verkopen plaats zullen vinden.
8. Woonbron, de andere corporaties en gemeente stemmen de herhuisvestingsopgave onderling 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.

## 2. Nieuwbouwontwikkelingen

9. Schiehavens Noord: Woonbron, Havensteder en gemeente werken in 2020 aan de planvorming voor het (20%-)deel sociaal in de nieuwbouwontwikkeling Schiehavens Noord, in lijn met de afspraken in de bestuurlijke overeenkomst wijken in balans.
10. Marktpartijen en gemeente onderzoeken de haalbaarheid van woningbouw op de locatie Parkhaven. Woonbron is de corporatie in het marktinitiatief Parkhaven om 20% sociale woningen te realiseren. Als de haalbaarheidsstudie positief is en de gemeenteraad besluit tot medewerking, dan gaan Woonbron en gemeente conform de afspraken in de bestuurlijke overeenkomst wijken in balans verder met de planvorming voor de locatie.
11. Vanuit eerdere samenwerkingsovereenkomsten tussen Woonbron en de gemeente is voor een drietal gebieden nog sprake van ontwikkelrechten. Het gaat hier om: SOK Maasranden Hoogvliet, SOK Groenenhagen Tuinenhoven en rechten volgend uit brief Rivierkwartier/3<sup>e</sup> Katendrechtse hoofd. Wat betreft IJsselmonde en Hoogvliet zijn in de prestatieafspraken 2019 afspraken gemaakt. Wat betreft Katendrecht wil Woonbron uiterlijk in het 2<sup>de</sup> kwartaal 2020 overeenstemming bereiken over ontwikkelrechten en perspectief. Daartoe vinden in het eerste kwartaal een aantal gesprekken plaats.
12. Hart van Coolhaveneiland: Woonbron en gemeente hebben in 2019 constructief en transparant samengewerkt aan een tweetal verkennende studies m.b.t. herontwikkeling hart van Coolhaveneiland. De eerste betrof een ruimtelijk technische verkenning die leidde tot een gedeeld en aantrekkelijk perspectief voor dit gebied. De tweede is een –nog lopende- programmatische/financiële verkenning die inzicht moet bieden in haalbaarheid en ontwikkelstrategie. Deze samenwerking wordt in 2020 en 2021 doorgezet. De resultaten van de studies leiden uiterlijk Q1 2020 binnen Woonbron tot besluitvorming over sloop/herontwikkeling, dan wel renovatie van de betreffende woonblokken. De gemeente verkent in deze periode intern en financieel de mogelijkheden voor ingrepen in de buitenruimte. Daarna zullen verdere afspraken gemaakt worden over planproces, programma, samenwerking en financiën die in 2020 vastgelegd worden in een daarbij passende overeenkomst.
13. Alhena blok: voor het Alhena blok is het van belang om binnen een redelijke termijn zekerheid te hebben over de toekomstige mogelijkheden van dit blok. Woonbron geeft zoveel mogelijk inzicht in situatie en data m.b.t. het Alhenablok. Gemeente inventariseert of er compensatie in de omgeving mogelijk is, passend binnen de bestuurlijke overeenkomst wijken in balans. Woonbron en de gemeente komen eind Q1 (uiterlijk Q2) 2020 gezamenlijk tot een oplossing voor de toekomst van dit blok.

## 3. NPRZ

14. Woonbron investeert in renovaties en nieuwbouwprojecten die in 2020 en 2021 starten een bedrag van €58 mln. in het NPRZ-gebied. Dit is het gebied waar de verminderingsregeling van de verhuurderheffing geldt.
15. Woonbron is deelnemer in het NPRZ en voert in 2020-2021 de afspraken uit die uitgewerkt staan in het NPRZ-uitvoeringsprogramma 2019-2022.
16. Woonbron zet de inzet voor de aanpak van de particuliere voorraad voort in project Urkersingel en Eilandenbuurt. Andere projecten voor de verbetering of herstructurering van de particuliere voorraad worden slechts opgepakt indien er aanvullende middelen beschikbaar zijn vanuit de verminderingsregeling voor de verhuurderheffing of andere bronnen. Vanuit eigen middelen financiert Woonbron geen aanpak van de particuliere voorraad.
17. Woonbron volgt het beleidskader herhuisvesting.
18. De gemeente zorgt dat de methode informatiegestuurd handhaven AVG-proof wordt en ingezet kan worden bij de gezamenlijke aanpak op bijvoorbeeld woonoverlast en woonfraude.

#### 4. Aanpak Carnisse

19. De bestaande afspraken, zoals vastgelegd in het “Convenant betreffende een financiële impuls ten behoeve van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid 2016-2022” en de SOK Urkersingel, worden voortgezet.
20. Woonbron continueert de minnelijke verwerving van particulier bezit aan de Urkersingel.
21. Woonbron zet de aanpak in de Eilandenbuurt die in 2019 is gestart door in 2020-2021. Daarnaast zet Woonbron zich in om VvE's te activeren en op andere manieren de beheersituatie te verbeteren. De gemeente spant zich in om de benodigde vergunningen te verlenen en het instellen van eventueel benodigde regelgeving (o.a. Leegstandswet en WVG).
22. Woonbron gaat een pilot voor een ‘koepel VvE’ in Carnisse voorbereiden. De gemeente draagt bij hierin voor de helft van de kosten.
23. In de komende periode gaat Woonbron samen met de gemeente extra inzet plegen in Carnisse: Woonbron wil haar (geschikte) gebouwen ook beschikbaar stellen voor bewoners en maatschappelijke initiatieven. Gemeente en Woonbron zorgen samen voor een programmering die bijdraagt aan ontmoeting, samenwerking met en tussen bewoners. In de locatie Nancy Zeelenberg wordt het gebruik van de plint op die manier in overleg ingevuld.
24. Met het gemeentelijke cluster W&I en het WSPR worden conform de afspraken in de Intentieverklaring ‘Social Return on Investment Investeren in mens, stad en wijk’ met de woningbouwcorporaties op Zuid, separate afspraken gemaakt om in 2020 in drie Woonbroncomplexen op Zuid zogenaamde leer-werk-trajecten onder toezicht en begeleiding van een sociaal ondernemer vorm te geven en deze ook financieel te ondersteunen. Voor deelname aan deze trajecten wordt ingezet op personen die bij voorkeur woonachtig zijn op Rotterdam-Zuid zodat hiermee aangesloten wordt bij de doelstellingen van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid.
25. Ondanks de grote inzet op het gebied van schoon, heel en veilig (ook in portieken door Woonbron) zien we in Carnisse nog een grote opgave op het gebied van buitenruimte. Partijen agenderen dit actief in de stuurgroep Carnisse en gaan gezamenlijk op zoek naar maatregelen.
26. Veel van de locaties met een grote opgave op gebied van buitenruimte bevinden zich in of rond portieken waarvan een VvE eigenaar is. Woonbron heeft in deze VvE's vaak geen meerderheidsbelang. Woonbron en de gemeente gaan in 2020 een integrale aanpak ontwikkelen waarbij de inzet van de verschillende partijen op gebied van buitenruimte beter op elkaar afgestemd wordt.
27. De gemeente Rotterdam ontwikkelt en neemt in 2020 in uitvoering het project ‘Huren in Carnisse’ met een uitvoeringsaanpak om de disfunctionele aspecten van de vastgoedmarkt voor huur en verhuur te minimaliseren. Woonbron is partner in dit project, met een eenmalige financiële bijdrage (in 2019).
28. De inspanningen voor SROI worden voortgezet. Hierbij werken Woonbron, de gemeente Rotterdam en de andere corporaties samen zoals vastgelegd in de Intentieverklaring ‘SROI, Investeren in mens, stad en wijk’ en de bij de verklaring gevoegde werkafspraken.

#### 5. Ontwikkeling overige wijken

29. In de aanloop naar de rioolvervanging op Heyplaat en Coolhaveneiland stemmen Woonbron en de gemeente de benodigde werkzaamheden in 2020 en 2021 op elkaar af.
30. Als een BOG-pand beschikbaar komt zal voor het betreffende pand een afweging gemaakt worden of transformatie naar een woning wenselijk en mogelijk is. Dit aan de hand van de door Woonbron vastgestelde BOG-strategie. Voor hoekpanden geldt daarbij dat de gemeente deze graag behouden en goed ingevuld wil zien.
31. Fundering: Gemeente Rotterdam en Woonbron 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. We zetten in op monitoring in overleg met de gemeente. In eerste instantie voor het delen van



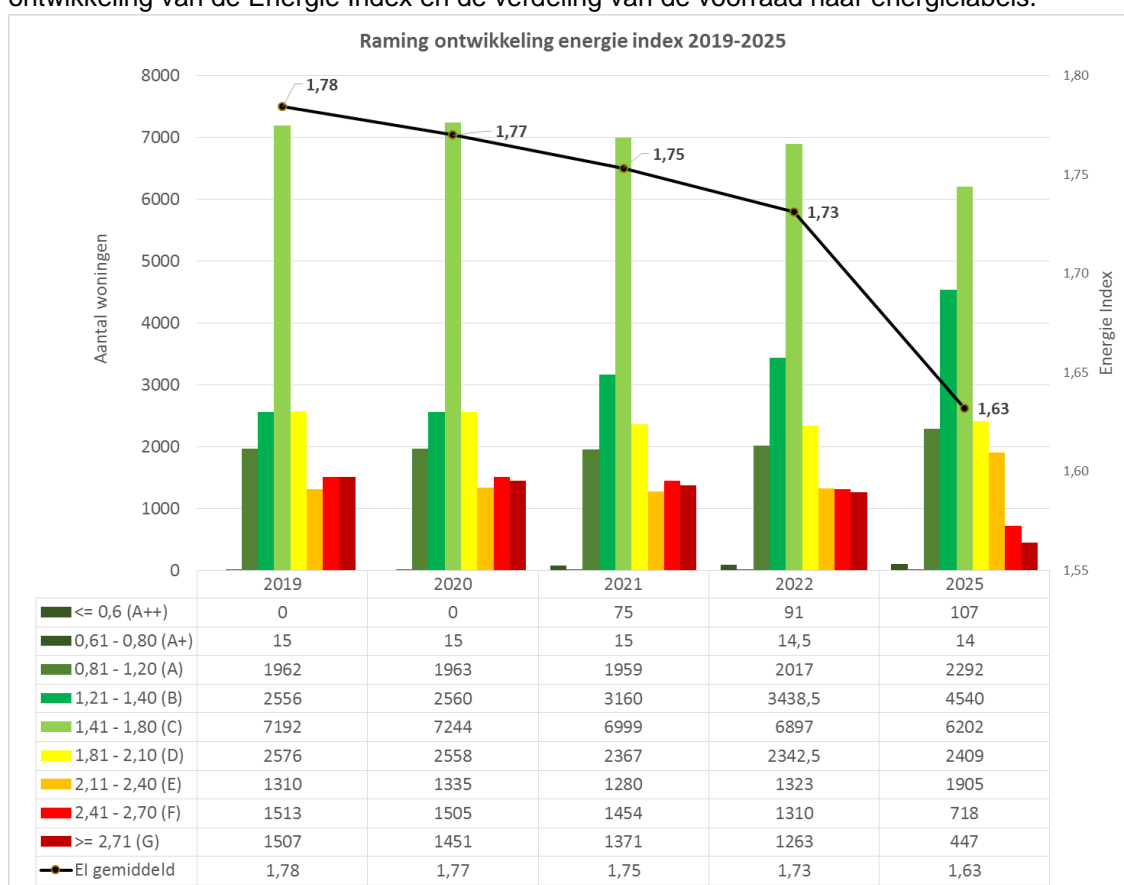
kennis en het in kaart brengen van risico's. Indien noodzakelijk treffen we daarna maatregelen.

## B. Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde

### 6. Realiseren van een energiezuinige woningvoorraad

32. 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 mogelijk een versterking van de investeringscapaciteit van enkele Rotterdamse corporaties gewenst. In haar portefeuillestrategie heeft Woonbron op dit moment een voor haar realistische ambitie opgenomen op de EI van 1,4 in 2028. Het huidige duurzaamheidsprogramma van Woonbron bestaat uit nieuwbouw, renovaties, isolerende maatregelen bij onderhoud, zonnepanelen, aanpassingen installaties en aansluiten op het warmtenet. Met het nu opgenomen programma haalt Woonbron haar ambitie van 1,4 nog niet (zie figuur bij afspraak 34). Zij ontwikkelt in 2020-2021 nog aanvullende programma's en/of projecten daarvoor.
33. Woonbron heeft voor IJsselmonde een portfoliodeal met Nuon getekend voor het aansluiten van 1941 woningen op het warmtenet in de periode 2020-2025. Naast het aansluiten van deze woningen op het warmtenet krijgen de huurders ook een aanbod om van het koken op gas over te stappen naar elektrisch koken. Daarmee levert Woonbron een forse bijdrage aan de collegedoelestelling om in te zetten op het aardgasvrij of voorbereid op aardgas-vrij maken van 10.000 woningen.
34. Conform de huidige planning worden circa 600 woningen aardgasvrij(ready) voor eind 2022. Met de bewonersorganisatie is afgesproken dat wanneer overgestapt wordt naar stadswarmte de energierekening op gebouwniveau op het moment van overstappen niet hoger wordt dan de gasgestookte variant (het Niet Meer Dan Nu principe). Daarnaast berekenen we maximaal 65% van de theoretische energiebesparing door aan onze huurder bij woningverbetering.
35. Voor de flats binnen de portfoliodeal die in de gebiedsaanpak Reyeroord staan geldt dat mocht er binnen de gebiedsaanpak Reyeroord subsidie beschikbaar komen voor particuliere eigenaren om over te stappen op elektrisch koken, dan kunnen de particuliere eigenaren in deze flats ook gebruik maken van deze subsidiemogelijkheid.  
Voor de huurders die alleen gas gebruiken om te koken, gaan Woonbron en de gemeente een marktpartij zoeken om een aantrekkelijk verdienmodel te ontwikkelen dat Rotterdam-breed kan worden ingezet
36. Het aardgasvrij of aardgasvrij ready maken van woningen buiten de gebiedsaanpakken gebeurt alleen in (tijdige) afstemming met de gemeente. Woonbron committeert zich aan de leidraad gebiedsaanpakken. Het kostenverdeelvraagstuk is nog niet beslecht in de leidraad. Voor het einde van deze afspraak-periode is overeenstemming over het kostenverdeelvraagstuk. Daarbij is vastgesteld dat Woonbron een tegenstander van socialiseren is.
37. Woonbron is met de gemeente in gesprek over mogelijke klimaatadaptieve maatregelen gekoppeld aan ons onderhoud en experimenteren op dit moment op kleine schaal in Heijlplaat met groen in (gemeenschappelijke) tuinen. Eventuele resultaten van deze verkennende gesprekken en de pilots kunnen tot concrete maatregelen leiden op het gebied van toevoeging van groen, water, gegevensuitwisseling, stimuleringsbijdragen, e.d. Woonbron en de gemeente zoeken daarin naar mogelijkheden gezamenlijk op te trekken.
38. Woonbron is groot voorstander van circulariteit in de bouw. Woonbron zet daarom de samenwerking met New Horizon voort, waarbij sloop bij Woonbron circulair plaatsvindt.
39. Woonbron stimuleert particuliere eigenaren in VvE's waarin Woonbron bezit heeft om met de maatregelen die in de huurwoningen worden getroffen mee te liften.  
De gemeente zet subsidies in om de begeleiding van de VvE's ter hand te kunnen nemen. De gemeente zorgt binnen de gebiedsaanpakken voor aardgasvrij voor een plan om ook particuliere eigenaren mee te nemen, zodat deze geen belemmering vormen voor de energietransitie in het corporatiebezit.

40. De verduurzamingsingrepen van Woonbron in de komende jaren leiden tot de volgende ontwikkeling van de Energie Index en de verdeling van de voorraad naar energielabels.



Hierbij moet opgemerkt worden dat ontwikkelingen volgend uit de BOK in deze weergave niet zijn opgenomen en dat die tot nadere verbetering van de EI leiden.

## 12. Kwaliteit van de woningvoorraad

41. Voor de brandveiligheid van de woningvoorraad heeft Woonbron een beleidskader en een uitvoeringsstrategie opgesteld. Woonbron geeft uitvoering aan het programma brandveiligheid. We stemmen onze plannen af met de Veiligheidsregio.
42. In de komende drie jaar (dus tot en met 2021) gaat Woonbron al haar woningen voorzien van kwalitatief goede rookmelders en die ook onderhouden.
43. In het kader van brandveiligheid organiseren we cursussen voor medewerkers en we onderzoeken in overleg met de brandweer op welke wijze we ontruimingsoefeningen bij ouderen/bijzonder doelgroep kunnen organiseren of voorlichtingsbijeenkomsten organiseren.
44. Woonbron werkt samen met VvE010 aan versterking van buurten met als middel de versterking van de VvE's in die gebieden. Daarbij acteren we 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.

## C. Basis op orde

### 13. Beschikbaarheid voor de doelgroep

45. Op basis van de nu bekende verwachtingen over de mutatiegraad, verwacht Woonbron in 2020 de volgende aantallen woningen beschikbaar te hebben.

Huurprijsklasse	Realisatie 2018	Afspraken 2019	Verwachting 2020	Verwachting 2021
< kwaliteitskortingsgrens	144	83	137	87
< 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	697	761	701	678
< liberalisatiegrens	164	258	249	257
> liberalisatiegrens	54	50	59	44

46. Hiermee levert Woonbron circa 13% van het ijkpunt voor woningen onder de tweede aftoppingsgrens en vanaf 15% van het ijkpunt voor woningen onder de kwaliteitskortingsgrens.
47. 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 volledig beeld te schetsen van de situatie op de woningmarkt.
48. 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.
49. 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.
50. 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.
51. Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente gaan over het voorstel in gesprek met als doel daarover afspraken te maken.

### 14. Woonwagens

52. De gemeente stelt in Q1 2020 een nieuwe beleidsvisie vast over woonwagens. Op basis hiervan worden uiterlijk in Q2 2020 afspraken gemaakt waarin wordt bepaald welke inzet van beide partijen nodig is. Woonbron wil het beheer op het centrum De Kievit beëindigen, maar is bereid om mee te denken over alternatieven. Een mogelijk alternatief is een gezamenlijke beheerorganisatie, die momenteel nader wordt onderzocht. Daarin worden alle Rotterdamse woonwagencentra ondergebracht.

### 15. Betaalbaarheid

53. Woonbron streeft om 75% van de sociale huurwoningen te verhuren aan de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden). Dit conform de aangegane regionale afspraken. In de afgelopen jaren heeft Woonbron dit doel ruimschoots gehaald.
54. Mede vooruitlopend op het Sociaal Huurakkoord tussen de Woonbond en Aedes heeft Woonbron besloten haar huurverhoging tot gemiddeld inflatievolgend te beperken vanaf 2019. Daarmee geeft Woonbron voor het grootste deel invulling aan de opgave voor corporaties om

het huren betaalbaar te houden. Woonbron past daarbij een differentiatie toe, waarbij rekening gehouden wordt met de prijswaardeverhouding van de woningen.

55. Woonbron past, waar dat wettelijk is toegestaan, een inkomensafhankelijke huurverhoging toe. De extra opbrengst van deze huurverhoging wordt geïnvesteerd in Rotterdam als onderdeel van het totale investeringsprogramma.
56. Huurders waarvoor geldt dat zij juist over een te laag inkomen beschikken voor de huur die zij betalen, hebben we afgelopen jaar samen met de gemeente en andere corporaties een betaalbaarheidsregeling uitgevoerd. Die regeling of een verbeterde regeling gaat Woonbron ook in 2020 en 2021 toepassen.
57. Met het verhuren aan middeninkomens van de beschikbare voorraad sociaal plus (650-720) kan de druk voor die middeninkomens verlicht worden. Woonbron heeft beleid om die beleidsvrije ruimte (80-10-10) te benutten. Intentie is om minimaal 5% en maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen te bemiddelen aan middeninkomens. Hiervoor zullen we het gebruik van de woonruimteverdelingsmodellen optimaliseren. Daarbij zal Woonbron altijd aandacht houden voor de primaire doelgroep en verdringing daarvan voorkomen.
58. Vooral grote woningen in de verschillende prijsklassen blijven en gaan zo passend mogelijk aangeboden worden aan gezinnen.
59. Met corporaties en de gemeente is onderzoek (Explica) gedaan naar de vraag en het aanbod in de sociale huurmarkt en zijn partijen in gesprek om maatregelen te kunnen nemen die moeten leiden tot een betere en meer optimale inzet van middelen in de woonruimteverdeling.
60. Woningen tot de kwaliteitskortingsgrens worden waar mogelijk met voorrang aan jongeren toegewezen als zij ook daadwerkelijk naar beneden afgetopt worden op die huurprijsgrens. Voor de overige woningen in dit prijssegment is dat niet altijd het geval en niet altijd passend in het betreffende complex.
61. Voor het bezit van Woonbron in de niet-daeb, de vrije sector, wordt de huurprijs bepaald conform onze portfoliostrategie. Regulering is hierop niet van toepassing. In het kader van specifieke gebiedsovereenkomsten kan worden overgegaan tot een inzet voor bepaalde doelgroepen die een meer gematigde prijsstelling vereisen. Daarbij is aan te geven dat Woonbron momenteel 921 woningen in het segment tussen de liberalisatiegrens en een huurprijs van € 900 verhuurd.
62. In het kader van de programma's Reset en Uit de Knoop, werken Woonbron en gemeente Rotterdam samen aan betaalbaarheidsmaatregelen die bijdragen aan vermindering van betaalbaarheidsrisico.
63. 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.

## 17. Huisvesten van urgente doelgroepen

64. Woonbron levert haar evenredig deel aan de in totaal 650 woningen per jaar voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. De gemeente spreekt met de zorgpartijen af dat zij tijdig de juiste informatie leveren voor de juiste vraagstelling. De gemeente moet op basis van de vraagstelling de behoefte ramen (2019: 650 woningen). Als corporaties spreken we af dat we die behoefte met elkaar oplossen met een verdeling die afhankelijk is van de omvang van de Daeb portefeuille op 31 december 2019.
65. Woonbron spant zich in om cliënten binnen twee maanden na plaatsing op de wachtlijst een woningaanbod te doen via '1route'.
66. De gemeente zet zich in om voldoende zorg te leveren (budget, toewijzing arrangementen, ruimte voor bemoeizorg).

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

67. Met veel bezit in IJsselmonde, Hoogvliet en Prins Alexander zien wij geen grote opgave om toegankelijke woningen toe te voegen. Wij delen de gemeentelijke analyse dat in deze delen van stad geen opgave is om meer toegankelijke woningen toe te voegen.

- Woonbron en de gemeente zijn al in overleg over Hoogvliet en de mogelijkheid om de Kulk als ouderenhub te positioneren. Dit richt zich vooral op gezamenlijke meerwaarde voor bewoners van het gebouw en de buurt door samenwerking met gemeente, welzijn en zorgleverancier. Voor de ouderenhub Prins Alexander zijn partijen vanuit het (voormalig Humanitas) gebouw de Prinsenviek betrokken in het proces ouderenhub Lage Land maar hier is de rol van de gemeente meer reactief dan in Hoogvliet. Woonbron denkt in deze gebieden mee over meerwaarde voor alle betrokken partijen vanuit het concept van de ouderenhub.
68. Voor Delfshaven delen Woonbron en de gemeente de analyse dat het aanbod aan toegankelijke woningen in de sociale huurvoorraad de toename in de vraag niet aan kan. De mogelijkheden om met aanpassingen in de bestaande voorraad het verschil te maken, zijn beperkt. Wij zien mogelijkheden in voorgenomen vernieuwingsprojecten.
  69. Op termijn ziet Woonbron kansen voor de bouw van een toe- en doorgankelijk gebouw op de beoogde nieuwbouwlocatie in buurt van Schiemond (Schiehaven Noord). In deze wijk ontstaan problemen door de vele portiekwoningen met trap. Hierover voeren partijen voorbereidende gesprekken.
  70. Op kleine schaal zijn er in Delfshaven wellicht beperkt mogelijkheden om begane grond woningen en BOG aan te passen. Een aantal is hier niet voor te noemen. Kansen moeten zich ook aandienen (beschikbaar komen). Het zal om een enkele transformatie gaan (waar vergunningen belangrijk zijn), en enkele begane grondwoningen die aangepast kan worden. De gemeente ondersteunt de inzet van Woonbron er toe- en doorgankelijke woning van te maken. In overleg wordt bezien hoe dit financieel haalbaar kan worden gemaakt.
  71. Woonbron concentreert zich de komende periode op twee specials (seniorengedebouwen); de Kulk in Hoogvliet en de Beverburg in IJsselmonde. In deze twee gebouwen investeert Woonbron om het woongebouw en de woning nog beter geschikt te maken voor de doelgroep ouderen. Ook ligt hier onder meer een uitdaging om voldoende, veilige stallingsplekken voor scootmobiel aan te kunnen bieden. Vaak zijn de woningen in de specials al voldoende toe- en doorgankelijk. Het gaat daarbij veel meer over andere kwaliteiten zoals de gemeenschappelijke ruimten waaronder plek voor de scootmobiel, en aandacht voor de toe- en doorgankelijkheid in het hele gebouw, gasloos koken, etc. Een te realiseren stap in het sterren-systeem voor toe- en doorgankelijkheid kan dan een gevolg zijn, maar is geen doel op voorhand.
  72. De gemeente stelt in 2019-2020 een subsidieregeling voor collectieve aanpassingen in. Woonbron en gemeente werken uit welke seniorencomplexen op welke manier aanspraak kunnen maken op de subsidieregeling.
  73. Gemeente, Woonbron, andere corporaties en maatschappelijke organisaties trekken samen op t.b.v. andere (innovatieve) oplossingen en ontwikkelingen voor het tekort aan scootmobielplaatsen en in het nadenken over kansrijke complexen om samen met bewoners een stap te maken.
  74. Gemeente en Woonbron werken (in planning en uitvoering) samen in het opheffen en transformeren van containerruimtes t.b.v. meer scootmobielstallingen. Gemeente en Woonbron stemmen het eventueel vervangen van inpandige naar ondergrondse afvalcontainers af op wijkniveau.
  75. Woonbron werkt mee aan een inventarisatie van seniorengedebouwen waar het samenleven van bewoners met een (beperkte) professionele impuls een slag verbeterd kan worden. De intentie is om in een beperkt aantal gebouwen ook daadwerkelijk een gezamenlijk traject te starten.
  76. Woonbron en gemeente gaan in samenwerking met het welzijnswerk in 2019 aan de start met de versterking van de woongemeenschap in één seniorencomplex in Hoogvliet. De gewenste inzet wordt gezamenlijk verkend en bepaald. De inzet in de complexen is maatwerk, afhankelijk van de situatie wordt de gewenste inzet bepaald. In 2019 starten we in 1 seniorencomplex in Hoogvliet een pilot waar we in 2020 gezamenlijk de resultaten van beoordelen. Afhankelijk van de resultaten van alle pilots in de stad, maken we de afweging voor verdere gezamenlijk inzet in andere Woonbron complexen in de loop van 2020. Voor meer informatie over vitale woongemeenschappen verwijzen we naar het programma Ouder en Wijzer.

77. Wanneer kleine fysieke maatregelen (verhoogde toiletput, éénhendelmengkraan) het langer zelfstandig wonen mogelijk maken, dan worden deze door Woonbron direct uitgevoerd. Jaarlijks gaat het dan om zo'n 100 huishoudens waar Woonbron maatregelen treft. Wanneer de aangetroffen situatie daar aanleiding toe geeft, verwijst een vakman door naar een sociaal beheerder die ter plekke polshoogte neemt. Dit kan leiden tot maatwerk bij een verhuizing binnen het bezit van Woonbron.
78. Partijen verwachten dat de seniorenmakelaar, die in 2020 gezamenlijk georganiseerd wordt, in deze gevallen ook ondersteuning kan gaan bieden als een verhuizing binnen Woonbron bezit geen optie blijkt.
79. Woonbron huisvest meerdere woonverenigingen en woongroepen gericht op ouderen. Wij staan open voor initiatieven van huurders. Woonbron zal zich daarbij altijd op de corporatie doelgroep richten, huishoudens met een beperkt budget.
80. We zien dat de slaagkansen van ouderen om een sociale huurwoning te bemachtigen beduidend beter zijn dan van andere woningzoekenden. In een periode waar de schaarste aan betaalbare woonruimte verder toeneemt, vinden we dit steeds minder goed te rechtvaardigen richting andere woningzoekenden. Woonbron wil daarom niet méér woningen labelen voor ouderen, maar juist minder. Woonbron informeert de gemeente over de gebouwen waar we het gesprek over afschaffen van de labels aangaan. Geschikte woningen in de directe omgeving van een ouderenhub zijn daarbij de eerste woningen die wel gelabeld worden voor ouderen.
81. De corporaties, Maaskoepel en gemeente onderzoeken de gebruiksvriendelijkheid en mogelijke verbeteringen van Woonnet Rijnmond voor ouderen. De SOR heeft hierbij een leidende rol.

## 19. Leefbaarheid

82. Woonbron besteedt in 2020 en 2021 in Rotterdam niet meer dan het wettelijk maximum van € 128,80 (prijspeil 2018) per daeb-verhuureenheid aan leefbaarheidsmaatregelen.
83. Woonbron en de gemeente zetten de inzet van wijkconciërges, op basis van 50%-50% verdeling van de kosten, voort in Delfshaven. De gemeente zet de wijkconciërge in Het Nieuwe Westen voort.
84. De wijkconciërge in Groot IJsselmonde wordt uiterlijk medio 2020 ingevuld onder de eerder afgesproken condities.
85. Woonbron en de gemeente evalueren uiterlijk in 2020 de inzet van de wijkconciërge Beverwaard en bepalen aan de hand van de uitkomsten over de toekomst van deze functie.
86. In 2019 is het convenant voor de aanpak van woonoverlast geëvalueerd. De uitkomsten van deze evaluatie zijn bepalend voor het nieuw op te stellen convenant woonoverlast tussen de gemeente en de corporaties. Woonbron en gemeente geven uitvoering aan de nog in 2019 vast te stellen overeenkomst.
87. Woonbron voert de tijdelijke verhuur in het kader van de Leegstandswet voornamelijk zelf. Van een keurmerk is dan geen sprake. In gevallen waarbij Woonbron andere partijen inschakelt, zijn dat organisaties die het keurmerk leegstandbeheer voeren.
88. We evalueren de inzet van Magis010 en SDW. Naar aanleiding van die evaluatie bepalen Woonbron en de gemeente gezamenlijk een eventuele nieuwe inzet van medewerkers van deze twee instanties ter verbetering van de leefbaarheid in en om haar woongebouwen.
89. Voor twee gebieden in het werkgebied van Woonbron, maar buiten de zogenaamde focusgebieden, en die toch in eerste beoordeling een negatieve score hebben in de laatste Leefbaarometer, gaan gemeente en Woonbron gezamenlijk een nadere analyse uitvoeren en in gezamenlijkheid bezien of en op welke manier een integrale aanpak noodzakelijk en wenselijk is. Dit kan gaan om sociale, fysieke en/of economische aspecten in de betreffende gebieden. Gemeente en Woonbron hebben de intentie om, als analyse dat uitwijst, daadwerkelijk tot een integrale, gezamenlijke aanpak te komen. De te onderzoeken gebieden worden, ook in overleg, nog aangewezen.
90. Uitstroom uit instellingen kan door corporaties via directe bemiddeling aan een woning geholpen worden. Woonbron zet hierop in om mogelijke beheerproblemen en ongewenste cumulatie daarvan te voorkomen.

Na vaststelling van het strategisch kader wonen en zorg (voorzien Q3 2020) worden nadere afspraken gemaakt over te huisvesten kandidaten uit instellingen.

## D. Algemeen financieel inzicht

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

91. De eerder gemaakte afspraken over de achtervangpositie van de gemeente Rotterdam voor de door het WSW geborgde leningen van Woonbron blijven onverminderd van kracht.
92. Voor 2020 en 2021 voorziet Woonbron op dit moment dat er geen nieuwe leningen worden aangetrokken, noch dat er herfinanciering plaatsvindt. Wel zijn spread- en renteherziening gepland, alsmede enkele aflossingen. Onder voorbehoud van de noodzaak om nieuwe financiering aan te trekken voor projecten in 2020, is de verwachting dat de achtervang en de dekkingsgraad van de gemeente Rotterdam in 2020 zullen dalen. De exacte cijfers worden jaarlijks uiterlijk 14 december met de gemeente gedeeld.
93. De gemeente Rotterdam heeft in december 2018 aangegeven dat zij komt met nieuw grondbeleid. Gemeente heeft regie bij grondprijzen, bijbetalingsregelingen en nieuw grondbeleid (zoals gesteld in 'Bouwmaatregelen woningbouw Rotterdam 2018-2020' - december 2018) en consulteert Woonbron en andere woningcorporaties tijdig.

### 21. Omgevingswet

94. Gemeente heeft de regie op de implementatie van de Omgevingswet en betreft Woonbron en andere woningcorporaties tijdig.

### 22. Bijbetalingsregeling

95. De onderstaande afspraken zijn gemaakt voor de prestatieafspraken 2019. Deze afspraken moeten nog uitgevoerd worden, waarbij initiatief bij de gemeente ligt. Met inachtneming van dat de beschreven planning niet gehaald is, spreken gemeente en Woonbron af dat onderstaande afspraken blijven gelden:
  - I. De partijen spreken het volgende af ten aanzien van de bijbetalingsregeling, waaronder in dit geval verstaan wordt de afdracht van waardevermeerdering als gevolg van uitponding (functiewijziging, dus niet sloop/nieuwbouw of samenvoegingen) bij eeuwigdurende erfpacht:
  - II. De partijen erkennen dat het tijdelijke afsprakenkader waarin de bijbetalingsregeling is overeengekomen door tijdsverloop is geëindigd op 1 april 2014. Na het verstrijken van de looptijd van tijdelijke afspraken wordt teruggevallen op de oorspronkelijke akte uitgifte in erfpacht. Woonbron en gemeente verschillen van inzicht over hetgeen vastgelegd is in de oorspronkelijke aktes en de toepasselijkheid van de algemene voorwaarden daarbij.
  - III. De gemeente legt voor 1 mei 2020 een uitgebreidere en voor alle corporaties gelijke bijbetalingsregeling, die - met inachtneming van de eventuele noodzaak van maatwerk - voor alle typen erfpachtcontracten van toepassing is, ter consultatie aan Woonbron voor. Op grond van deze reactie gaan gemeente en Woonbron in overleg met als doel om overeenstemming te bereiken. De planning is eind Q2 2020 het voorstel voor deze bijbetalingsregeling voor te leggen aan de (het) daartoe bevoegde besluitvormingsorga(a)n(en). De regeling zal o.a. ingaan op de volgende punten:
    - a. op welke typen contracten en op welke eenheden van de corporaties de nieuwe bijbetalingsregeling van toepassing is;
    - b. de wijze waarop de nieuwe bijbetaling wordt berekend;
    - c. de duur van de nieuwe bijbetalingsregeling.

- IV. Indien een of beide partijen zich op 1 juli 2020 niet kunnen vinden in een nieuwe bijbetalingsregeling, treden partijen in overleg teneinde de vervolgstappen te bespreken. Indien dit overleg voor 1 september 2020 niet tot overeenstemming leidt, wordt het geschil ter beslechting aan de rechter of aan een andere onafhankelijke instantie zoals bijvoorbeeld doch niet uitsluitend arbitrage voorgelegd.
  - V. Partijen constateren dat een deel van de bijbetalingen voor uitponding die zijn verricht door Woonbron in depot staan bij Govers Spil Notarissen. De gemeente stelt dat er geen overeenkomst met Woonbron is dat de bijbetalingen bij Govers Spil in depot mogen worden gehouden. Indien overeenstemming over een nieuwe bijbetalingsregeling wordt bereikt, wordt daarmee tevens vastgesteld aan welke partij de betreffende bijbetalingen in depot en de aan de gemeente verrichte bijbetalingen vanaf 1 april 2014 toekomen door de bijbetaling op basis van de nieuwe regeling te berekenen.
  - VI. De partijen spreken af dat het verkoopproces van Woonbron niet gehinderd zal worden tijdens de gesprekken over een (eventuele) nieuwe bijbetalingsregeling. In afwachting van de nieuwe bijbetalingsregeling zullen betalingen als gevolg van uitponding bij de gemeente in depot worden geplaatst.
96. Het overleg tussen Woonbron en de gemeente over de afwikkeling van een aantal eenheden met een onduidelijke eigendoms- en beheersituatie in Rotterdam loopt slecht. De gemeente gaat dit nu wel voortvarend oppakken. Medio 2020 is de beoogde overdracht en benodigde juridische afwikkeling afgerond.

### 23. Sturen en monitoren

97. De gemeente en Woonbron rapporteren tenminste eens per jaar aan het directieoverleg met een monitor over deze prestatieafspraken. Voor afspraken die niet uitgevoerd of niet gehaald worden, kunnen dan nadere afspraken gemaakt worden.