



# Prestatieafspraken 2017

Vestia, Huurdersraad Vestia en de gemeente Rotterdam





# Prestatieafspraken 2017

## Vestia, Huurdersraad Vestia en de gemeente Rotterdam

### Partijen:

- Vestia, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door voorzitter raad van bestuur de heer A.J.M. Schakenbos.
- Huurdersraad Vestia, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. la Gordt Dillié.
- Gemeente Rotterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder Stedelijke ontwikkeling en Integratie, de heer R. Schneider.

### Overwegende dat:

- Partijen elkaar in de uitvoering van het woonbeleid blijvend als belangrijke partners zien, allen vanuit hun eigen maatschappelijke rol.
- Partijen behoefte hebben aan een gezamenlijk handelingskader. De prestatieafspraken zijn geen doel, maar een praktisch middel om samen te werken in de uitvoering van het woonbeleid en elkaars maatschappelijke activiteiten op elkaar af te stemmen en draagvlak te creëren.
- Vestia is aangewezen als een saneringscorporatie en onder verscherpt toezicht staat, ter realisatie van het duurzaam financieel herstel het Verbeterplan 2014-2021 is vastgesteld en dit ook als uitgangspunt is genomen in de afspraken van het voorliggend convenant.
- De gemeente met dit convenant geen afbreuk doet aan haar publiekrechtelijke taken en plichten en deze onverminderd uit zal voeren.
- Door een beperkte looptijd het meest optimaal aangesloten kan worden bij de actualiteiten in de verschillende woonopgaven.
- De prestatieafspraken een integraal karakter hebben en goed aansluiten op de diversiteit van de Rotterdamse woonopgaven.
- De prestatieafspraken het resultaat zijn van gezamenlijke afwegingen om de opgestelde woonopgaven te realiseren.
- De prestatieafspraken gebaseerd zijn op de op 1 maart 2016 door het college vastgestelde woonvisie 2030, waarvan de grondslag destijds is afgestemd met de huurdersorganisaties en corporaties maar waarover op punten geen instemming is en waarover daarom nog een raadgevend referendum zal plaatsvinden.
- De onderliggende prestatieafspraken tot stand zijn gekomen met volwaardige betrokkenheid van de huurdersorganisaties en in lijn met de Woningwet.
- Op de praktische uitvoering van de prestatieafspraken overeenstemming is bereikt, maar dat partijen zich bewust zijn dat op onderdelen omtrent de woonvisie andere opvatting bestaan, omdat dit vanuit verschillende visies is gegenereerd.
- Dat de Huurdersraad niet voor alle afspraken commitment afgeeft gezien het ontbreken van tripartite overeenstemming zoals hierboven genoemd. Dit wordt kenbaar gemaakt door gedeeltelijk te tekenen en niet bij alle afspraken mee te tekenen. Betaal- en beschikbaarheid blijft een onderwerp van afspraken waar naar mening van de Huurdersraad nog inzet op benodigd is.
- De prestatieafspraken gebaseerd zijn op de op 1 maart 2016 door het college vastgestelde woonvisie 2030, waarvan de grondslag destijds is afgestemd met de huurdersorganisaties en corporaties.

- Gedurende het traject van de prestatieafspraken de besluitvorming rond de concept-Woonvisie 2030 door de gemeenteraad aangehouden is geweest in afwachting van een referendum over de woonvisie.
- Met het ondertekenen van deze afspraken duidelijk is dat de uitslag van het referendum niet rechtsgeldig is gebleken en daarmee de woonvisie d.d. 1 maart 2016 in de huidige vorm zal worden vastgesteld door de gemeenteraad in haar vergadering op 15 december 2016.
- Dat de Huurdersraad als gevolg van de Woningwet als tripartite partner betrokken is bij de totstandkoming van de prestatieafspraken, maar niet bij alle voorgaande afspraken.
- Dat de Huurdersraad niet voor alle afspraken commitment afgeeft gezien het ontbreken van tripartite overeenstemming zoals hierboven genoemd en/of het lopende Woonreferendum. Dit wordt kenbaar gemaakt door wel of niet genoemd te worden bij afspraken.
- 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 prestatieafpraak zijn de afspraken tussen partijen opgenomen
2. Bijlage 1: de Prestatieafspraken 2017 maakt onlosmakelijk deel uit van de prestatie afspraken

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

1. behoudens bijzondere omstandigheden hanteren 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 waarop de prestatieafspraken gebaseerd zijn:**

1. De onderstaande genoemde documenten zijn relevant voor de uitleg van de prestatieafspraken. De onderstaande opsomming is willekeurig en heeft geen rangorde:
  - #Veilig010; programma Veiligheid 2014-2018
  - Actieprogramma woonoverlast
  - Projectplan stedelijke organisatie buurtbemiddeling en mediation
  - Convenant gegevensuitwisseling + Convenant screening
  - Programma Wijkveiligheid i.o.
  - Beleidskader WMO 2015-2018
  - Actieprogramma Langer Thuis
  - Convenant Huisvesting Bijzondere doelgroepen 2015 (HBD)
  - Koersdocument Rotterdams armoedebeleid
  - Convenant Preventie Huisuitzettingen
  - Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ)
  - Convenant betreffende een financiële impuls ten behoeve van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (2016-2022)
  - Aanpak Particuliere Woningvoorraad
  - Uitvoeringsprogramma 2015-2018 (*t.a.v. 3.000 woningen zuidelijke oever*)
  - Programma Kansrijke Wijken (*t.a.v. 1.000 woningen noordelijke oever*)
  - Convenant regionale aanpak woonoverlast
  - Convenant regionale aanpak hennep
  - Convenant SROI
2. De in het vorige lid genoemde documenten zijn [en de omschrijving is voor de partijen bekend].

### **artikel 5. Monitoring**

1. Partijen gaan met elkaar in overleg inzake het onderwerp monitoren gedurende de looptijd de uitvoering van de inspanningen/afspraken zoals bedoeld in artikel 2 in de bij partijen bekend zijnde directie-overleggen met Vestia, de Huurdersraad en de gemeente.

**artikel 6. Geschillen**

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

Aldus overeengekomen te Rotterdam op 19 december 2016 en in drievoud opgesteld,



De heer A.J.M. Schakenbos  
Vestia



De heer R. Schneider  
Gemeente Rotterdam



De heer J. la Gordt Dillie  
Huurdersraad Vestia

# BIJLAGE 1: PRESTATIEAFSPRAKEN 2017

Bijlage zoals deze is bedoeld in artikel 2.

## 1. Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren

### 1.1 Kansrijke wijken

Vestia en gemeente Rotterdam spreken af:

1. Binnen het Liskwartier zal Vestia; enerzijds door onvoldoende mutaties, anderzijds vanwege beheer- en leegstandsrisico's geen bod doen om leegkomende huurwoningen in deze wijk vast te houden, teneinde samen te voegen en vervolgens in verkoop te brengen. Gezien de financiële situatie van Vestia moet zij prioriteiten stellen, en deze liggen momenteel niet bij het dragen van mogelijke kosten voor leegstand en samenvoegingen in het Liskwartier. Vestia realiseert in het Liskwartier bij mutaties zoveel mogelijk geliberaliseerde huurwoningen. Het te verwachten aantal te liberaliseren bij een mutatiepercentage van 8% woningen groter dan 85 m<sup>2</sup> GBO in 2017 is 9 woningen van de 108 (bij 100% maximale huur). Er worden geen criteria gesteld aan de huishoudgrootte.
2. In 2017 inventariseren Vestia en de gemeente Rotterdam de mogelijke kansen, subsidiemogelijkheden tot verkoop/samenvoegen bij genoemde adressen ten behoeve van gezinnen. Voorburgstraat 56, 58, 68, 70, 80, 82, 92, 94, 148 en 154 (beperkte hoogte plinten), en Delfgaauwstraat 48, 50, 52. Uit de inventarisatie zal blijken in hoeverre het realistisch en financieel haalbaar is om meer woningen te realiseren ten behoeve van de middeninkomens.

### 1.2 NPRZ

Vestia en gemeente Rotterdam spreken af:

1. *Aantal woningen:* Vestia zal tussen 2017 en 2022 het volume van in totaal 1.365 woningen aanpakken. Het betreft woningen in de eigen voorraad en behelst een combinatie van grootschalige renovatie en sloop, samenvoegen en nieuwbouw. Voor het jaar 2017 betreft de aanpak van de corporatie in de eigen voorraad:

Project	Type ingreep	Totaal aantal woningen voor ingreep	Totaal aantal woningen na ingreep	Segment na ingreep
Peperklip	Renovatie/samenvoegen/	600	545*	Sociaal/DAEB
Verboomstraat	Renovatie	144	144	Sociaal/DAEB
De Burgen/Hof van Zuidwijk West	Nieuwbouw	0	108	Middeldure huur/niet-DAEB
<b>Totaal</b>		<b>744</b>	<b>797</b>	<b>689 DAEB</b> <b>108 niet-DAEB</b>

\*Doorlooptijd samenvoegen in 2018

Over de aanpak in de particuliere voorraad worden in 2016-2017 via een SOK nadere afspraken gemaakt.

2. *Financiering* Afspraken over financiering en uitvoering zijn vastgelegd in het “Convenant betreffende een financiële impuls ten behoeve van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (2016-2022). Partijen spreken af om bij dat convenant nog een bijlage te voegen met een omschrijving van de projecten waaraan geld besteed wordt. Vestia zal in 2017 de volgende middelen inzetten:

Periode	Totaal bedrag
2017	€ 46.082.349

3. Programma Partijen delen de mening dat, ter uitvoering van de doelen zoals vastgelegd in het Uitvoeringsplan NPRZ 2015-2018, het randvoorwaardelijk is de woningvoorraad in het NPRZ gebied te differentiëren en bij ingrepen te kiezen voor:
- Een woning in het niet-DAEB segment, of een woning aan de bovenkant van het DAEB-segment (tussen hoogste aftoppingsgrens en liberalisatiegrens), met overmaat en potentiële overwaarde.

Voor het jaar 2017 krijgt het programma vorm zoals in bovenstaande tabel aangegeven.

4. Op de Kop van Zuid Entrepot in het complex Peperklip voegt Vestia 3 eenheden samen tot één maisonnette. Het gaat in 2017 naar schatting om minimaal 3 maisonnettes GBO ongeveer 85 m2. Deze maisonnettes worden aangeboden in het sociale segment aangegeven.

## 2. Basis op orde

### 2.1 Beschikbaarheid

Vestia, Huurdersraad en gemeente Rotterdam spreken af:

1. Het scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB gaat uit van een verdeling 80%-20%. Vestia heeft uitgaande van het scheidingsvoorstel voor Rotterdam een liberalisatievijver opgesteld van in totaal 3.619 woningen op basis van een mutatiegraad van 6,7%. Er worden naar verwachting in 2017 maximaal 243 woningen geliberaliseerd.
2. Rekening houdend met de voorgestelde DAEB en niet-DAEB scheiding en op basis van een gemiddelde mutatiegraad zijn er 135 woningen tot de kwaliteitskortingsgrens beschikbaar, waarvan 15 afgetopt.
3. Op basis van geëxtrapoleerde mutatiegraden bij een streefhuur van 98% zijn er 1.000 woningen tot de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens in 2017 beschikbaar
4. Indien het percentage directe bemiddelingen op het aantal verhuurde goedkope huurwoningen van corporaties boven de 30 % komt, is dat een signaal voor de corporaties, huurdersorganisaties en gemeente om nader onderzoek te doen en waar nodig afspraken vast te leggen in de prestatieafspraken. Afhankelijk van de specifieke doelgroep waarvoor de toename zich blijkt voor te doen, kan worden bezien of er mogelijkheden zijn om het aantal huishoudens dat een beroep op directe bemiddeling doet, omlaag te krijgen, of dat voor de desbetreffende doelgroep (al dan niet tijdelijk) extra aanbod kan worden gerealiseerd buiten de voorraad goedkope huurwoningen van corporaties.
5. Gemeente Rotterdam, zal in het eerste kwartaal van 2017 de Rotterdamse monitor goedkope woningmarkt opleveren. Deze biedt in ieder geval op stedelijk niveau en waar mogelijk op een lager schaalniveau inzicht in de voorraad en de beschikbaarheid van woningen naar prijs, woningtype en eigendomsvorm. De monitor biedt expliciet inzicht in de toewijzing aan de doelgroepen die passen binnen de 30% directe bemiddeling en de zelfzoekers met urgentie. Ook biedt de monitor inzicht in de verwachte ontwikkeling van de vraag bij de primaire doelgroep, in het bijzonder van de verschillende doelgroepen uit de programma's eerder thuis



en langer thuis. Naar aanleiding van de uitkomsten uit deze monitor initieert gemeente Rotterdam het gesprek met de woningcorporaties en de huurdersverenigingen over de beschikbaarheid in relatie tot de ijkpunten en eventueel geconstateerde schaarste. Daarbij worden ook de uitkomsten van de Lokale Monitor Wonen VNG betrokken.

6. Vestia en de Huurdersraad spreken af dat zij een stadsbreed sociaal statuut zullen opstellen, dat een aanvulling is op het te maken sociaal plan op maat bij renovatie, woningverbetering en andere vormen van wijkaanpak waarbij de huurder (tijdelijk) de huidige woonruimte moet verlaten. Het sociaal statuut is bedoeld om nadere invulling te geven aan het huurrecht en om een basis sociale zekerheid voor alle Rotterdamse Vestia huurders te kunnen garanderen.

## 2.2 Betaalbaarheid

Vestia, Huurdersraad en gemeente Rotterdam spreken af:

1. Het verbeterplan bevat de kaders die de basis vormen van het huurbeleid van Vestia: de huursom op het DAEB-deel mag jaarlijks niet meer dan inflatie + 1% stijgen. Vestia gebruikt de jaarlijkse wettelijke ruimte in de jaarlijkse huurverhoging. Vestia zal de wettelijke ruimte die er geboden wordt door “Inkomensafhankelijke Huurverhoging” benutten voor huurbeleid. Vestia maakt nadere afspraken met gemeente over de inzet:
  - Voor een aantal specifieke doelgroepen zoals statushouders, urgenten en bijzondere doelgroepencomplexen hanteert Vestia maatwerkafspraken qua streefhuurbeleid.
  - Er komen zeven 5-kamer eengezinswoningen voor grote gezinnen beschikbaar in 2017 in het laatste segment tot de huurprijsgrens boven de aftoppingsgrens onder de liberalisatiegrens bij regulier (98%) streefbeleid.
  - In het complex Hoge Kampen labelen we woningen voor jongeren.
  - De twee- en driekamerwoningen liggen door een aanpassing in de woningwaardering (WOZ-waarde) onder de kwaliteitskortingsgrens. Het complex Barbeelsingel wordt i.v.m. hogere maximale huren afgetopt ten behoeve van jongeren. We verwachten dat er in Rotterdam totaal 39 woningen in 2017 aan jongeren verhuurd worden.

## 2.3 Experimenten in het kader van betaalbaarheid

Vestia, Huurdersraad en gemeente Rotterdam spreken af:

1. De gemeente zal in het kader van het experimentenprogramma Woonlab010 in 2017 een experiment uitvoeren genaamd “goedkope woningen mét kwaliteit”. In dit experiment verkent de gemeente met de partners in de stad, waaronder de corporaties, huurdersorganisatie, architecten en andere partijen, met welk programma van eisen een woning kan ontstaan die weliswaar voor een ontwikkelaar zo rendabel mogelijk te ontwikkelen is, maar toch een zeker kwaliteitsniveau heeft.

## 2.4 Verkoop

Vestia, Huurdersraad en gemeente Rotterdam spreken af:

1. Vestia heeft 34 eengezinswoningen in de verkoopvijver opgenomen en in het splitsingsvoornemen zijn 2.260 meergezinswoningen in Rotterdam in de verkoopvijver gelabeld op verkoop. De inschatting is dat er in 2017 maximaal 90 woningen worden verkocht.
2. De gemeente Rotterdam en de Rotterdamse corporaties delen het standpunt t.a.v. de verkoop van woningen voor eigen bewoning dat het voor particulieren een verantwoorde aankoop moet zijn, waarbij de kans dat de gemeentelijke afdeling Bouw- en Woningtoezicht binnen afzienbare tijd moet handhaven tot een minimum beperkt is.
3. Om de zienswijze procedure voor de dispositie van corporatiewoningen te versnellen, zal Vestia de concretisering van haar voornemen tot dispositie tijdig kenbaar maken aan de gemeente Rotterdam, zodat al vóór de officiële zienswijzeaanvraag afstemming plaats kan vinden.

4. De gemeente Rotterdam stelt voor 2017 e.v. een beleidskader vast voor de verkoop van huurwoningen door corporaties.
5. De Huurdersraad heeft adviesrecht bij elke verkoop aan een belegger, bij verkoop van meer dan 300 woningen tegelijk aan een andere woningcorporatie en hanteert een eigen toetsingskader voor de af te geven zienswijze.

## 2.5 Voorraadontwikkeling

Vestia, Huurdersraad en gemeente Rotterdam spreken af:

1. Bij een positieve uitkomst van het onderzoek naar de mogelijkheid om woningen aan te kopen in haar kerngebied (Den Haag, Rotterdam, Zoetermeer en Delft) stelt Vestia een plan op voor de aankoop van woningen voor de sociale woningvoorraad, waarbij de Huurdersraad en de gemeente wordt betrokken, ieder vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheid. Investerings in aankopen van woningen zijn mede afhankelijk van goedkeuring door WSW en Aw.
2. De gemeente Rotterdam zal in 2017 de uitwerking van de beoogde lange termijn voorraadontwikkeling op stedelijk niveau naar gebiedsniveau afronden en betreft Vestia actief in dat traject. Het lange termijnbeeld dient als basis voor concrete jaarlijkse voorraadafspraken in de prestatieafspraken voor de kalenderjaren 2018 e.v.

## 2.6 Langer Thuis

Vestia, Huurdersraad en gemeente Rotterdam spreken af:

1. In 2017 onderzoekt en formuleert Vestia sociaal en fysiek beleid in het kader van Langer Thuis in 2017 en zij betreft hierbij de Huurdersraad en deelt het beleid met de gemeente. Onderdeel hiervan is het veilig wonen (gasloos).
2. Daarnaast werken gemeente Rotterdam en Vestia samen in de pilot wooncoach voor senioren vanuit het programma Langer Thuis, om ouderen wel te laten verhuizen, als dat de beste oplossing is.
3. Vestia biedt actief de keuzegids thuistechnologie aan (ontwikkeld voor IJsselmonde) met mogelijke hulpmiddelen voor senioren.
4. Partijen selecteren een complex waar het seniorenlabel is afgehaald en onderzoeken daarvan de consequenties voor beschut wonen. Voor deze pilot draagt Vestia een complex aan en zal haar bevindingen met de gemeente en de Huurdersraad delen.
5. Vestia neemt deel aan de Pilot wijkarrangement in Feijenoord en de gemeente Rotterdam vanuit het programma Langer Thuis zal Vestia hiervoor benaderen.
6. Vestia overweegt deelname aan prijsvraag leegstaand zorgvastgoed i.s.m. de gemeente. Onze deelname is afhankelijk van de opgave. Zodra de prijsvraag bekend is kan Vestia inschatten of we met haar bezit en/of kennis een bijdrage hieraan kunnen leveren?
7. Vestia participeert in onderzoek initiatief van programma Langer Thuis van de gemeente naar nieuwe woonconcepten voor kwetsbare groepen.
8. De gemeente Rotterdam werkt samen met de corporaties aan een onderzoek naar het veilig stallen van scootmobielen zowel binnen complexen als in de openbare ruimte.
9. Vestia en de Huurdersraad overleggen/maken afspraken over de methodiek/beleid van doorrekenen van kosten die het aanbrengen van scootmobielplaatsen met zich meebrengt, maar de kosten kunnen per complex natuurlijk zeer verschillend zijn.
10. De gemeente Rotterdam heeft een voorstel in behandeling voor de oprichting van een fonds voor collectieve Wmo-aanpassingen. Afspraken mb.t. dit fonds dienen als aanvulling op de gemaakte werkafspraken Wmo.
11. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid van cursussen voor het herkennen van dementie aan huismeesters in wijken met veel huurders van 75 jaar en ouder.
12. Vestia deelt met de gemeente haar strategisch plan ten aanzien van Langer Thuis.

## 2.7 Eerder thuis en Bijzondere doelgroepen

Vestia, Huurdersraad en gemeente Rotterdam spreken af:

1. Vestia en gemeente werken samen conform het Convenant Huisvesting Bijzondere Doelgroepen welke is ondertekend op 15 december 2015.
2. Vestia sluit samenwerkingsovereenkomsten (zoveel mogelijk generieke contracten/overeenkomsten) af met alle zorginstellingen waar de gemeente Rotterdam een inkooprelatie mee heeft en die ondertekenaar zijn van het convenant Huisvesting Bijzondere Doelgroepen, om zo een evenwichtige spreiding van de bijzondere doelgroepen over de stad te bevorderen.
3. Vestia draagt jaarlijks bij aan gemeentelijke opgave van directe bemiddeling van huisvesting bijzondere doelgroepen. Vestia heeft 65 woningen voor de doelgroep beschikbaar (dit is ca.5% van de jaarlijks muterende woningen in de sociale huurvoorraad). Indien noodzakelijk worden huren ten behoeve van bijzondere doelgroepen afgetopt.
4. De gemeente zorgt voor tijdige en actuele informatie over de te huisvesten aantallen bijzondere doelgroepen, waarbij de informatie uniform en via één loket met Vestia en de andere corporaties wordt gedeeld.
5. De gemeente neemt de regierol als het gaat om afstemming tussen vraag en aanbod in het kader huisvesting bijzondere doelgroepen. En bekijkt vraag en aanbod in relatie tot het één routeverhaal.
6. Vestia neemt binnen haar mogelijkheden deel aan het programma Eerder Thuis.
7. Gemeente agendaert het programma Eerder Thuis in het platform HBD en het Sturingsoverleg
8. Binnen het programma Eerder Thuis wordt in het derde kwartaal van 2016 gestart met het project Risicoprofielen. Dit project heeft tot doel om corporaties een grotere rol te geven bij vroegsignalering. Corporaties zijn al informeel geïnformeerd over de start van dit project.
9. Vestia signaleert in de wijk hulpvragen en werkt samen met integrale wijkteams.
10. Vestia neemt deel aan wijk-of buurt signaleringsoverleggen, klankbord/escalatieteam.
11. De gemeente Rotterdam laat de wijkteams beter functioneren door per wijkteam 1 extra medewerker toe te voegen met GGZ-problematiek als specialisme.

## 2.8 Statushouders, opnieuw thuis

Vestia, Huurdersraad en gemeente Rotterdam spreken af:

1. Vestia levert haar bijdrage aan de realisatie van de taakstelling statushouders (en topt hiertoe waar nodig huurprijzen af op passendheidsnormen/betaalbaar).
2. Vestia en gemeente onderzoeken nieuwe efficiënte werkwijzen voor de huisvesting van statushouders (woningdelen) en onderzoekt of Vestia invulling kan geven aan het Gemeentelijk Versnellings Arrangement.
3. Voor het woningdelen initieert Vestia met de Gemeente eind 2016 een pilot woningdelen. Indien de evaluatie in maart 2017 positief uitvalt, kan Vestia aangeven wat hun bod wordt.
4. Vestia en gemeente Rotterdam spreken af dat de statushouders zoveel mogelijk gelijkmatig over het jaar worden gehuisvest.
5. Gemeente Rotterdam zorgt voor voldoende koppelingen statushouders en voldoende capaciteit bij het Intakeloket Opvang Statushouders.
6. Gemeente Rotterdam stelt in het eerste kwartaal van 2017 een prognose op voor de huisvesting van statushouders, met daaraan gekoppeld een uitwerking voor de verwachte gezinsherenigingen.
7. Gemeente Rotterdam, te weten de afdelingen Wonen en IOS, komen in gezamenlijkheid met andere corporaties tot een gezamenlijk kader/procesbeschrijving voor de huisvesting van

statushouders in Rotterdam. Hierin worden onder andere afspraken vastgelegd over weigering van woningen en jonge statushouders onder 27 jaar.

8. Gemeente Rotterdam spreekt af dat naast de ondersteuning en begeleiding bij vestiging en integratie van statushouders door professionals en vrijwilligers die al jarenlang door Vluchtelingenwerk geboden wordt, de statushouders (Rotterdamse aanpak statushouders 2016-2020) ook additioneel taalonderwijs krijgen, trajectbegeleiding voor 2 jaar (gevuld met taal, activiteiten en (vrijwilligers)werk) en workshops voor de participatieverklaring

## 2.9 Veiligheid en leefbaarheid

Vestia, Huurdersraad en gemeente Rotterdam spreken af:

1. Vestia draagt actief bij aan de verbetering van de leefbaarheid en veiligheid in wijken. Dit doen wij door het inzetten van personeel en leefbaarheidsbudgetten. Dit doen wij passend binnen de regels van de nieuwe woningwet. Bijvoorbeeld stadsbouwlandschap indien het beheer van ons eigendom is en een positief effect heeft op de leefbaarheid van de wijk, buurt of complex. Intensief overleg vindt plaats met onze partners in de wijk waarbij we streven naar een gezamenlijke aanpak.
2. Vestia reserveert bovenop haar onderhoudsbegroting € 120.000,- in 2017 voor projecten inbraakpreventie in de daarvoor aangewezen aandachtswijken. Gemeente Rotterdam draagt net als Vestia € 120.000 bij in 2017. Vestia en gemeente Rotterdam hebben beiden de intentie om de stimuleringsmaatregel in 2018 te continueren. Dit aspect vraagt om goede samenwerking, communicatie en afstemming van verwachtingen wederzijds.
3. Vestia houdt zich qua uitgaven aan gemiddeld €126,25 / per DAEB verhuureenheid.
4. Gemeente zet actief in op het schoon, heel en veilig houden van de buitenruimte en dan ook specifiek op gemeentegrond bij Vestia-complexen, zoals bijvoorbeeld de Peperklip
5. Medewerkers van de gemeente en Vestia trekken samen op bij het benoemen en aanpakken van leefbaarheidsproblemen in beleid en in de praktijk

## 2.10 Aanpak Woonoverlast

Vestia, Huurdersraad en gemeente Rotterdam spreken af:

1. Vestia spant zich in om (woon)overlast aan te pakken. Dit doet Vestia door in gesprek te gaan met de klager en beklagde. Doel is dat huurders zo snel mogelijk adequate hulp en ondersteuning ontvangen waardoor escalatie wordt voorkomen en het woongenot hersteld wordt.
2. Vestia heeft voor 2017 € 25.000 begroot en zal zich inspannen om vaker gebruik te maken van buurtbemiddeling en mediation.

## 2.11 Instroomregulering via de Rotterdamwet

Vestia en gemeente Rotterdam spreken af:

1. Vestia onderzoekt eventuele deelname aan de Pilot Bloemhof/Hillesluis in 2017, om voorrang te geven aan de op grond van artikel 9 geformuleerde sociaal economische redenen, als de tussentijdse evaluatie van de pilotervaring van Woonstad positief uitvalt.
2. Vestia werkt in 2017 mee aan de evaluatie van de huidige Rotterdamwetgebieden.
3. Vestia en gemeente Rotterdam spreken af dat zij met elkaar samenwerken over het aanwijzen van straten in het kader van de uitbreiding van de Rotterdamwet (screening). Zodra er in 2017 meer duidelijkheid is, worden nadere afspraken maken naar aanleiding van de ervaringen van de pilot wordt een implementatieplan gemaakt.
4. Vestia en gemeente Rotterdam onderzoeken de mogelijkheid het "in mandaat uitvoeren van de uitbreiding van de Rotterdamwet door de corporaties" in het kader van screening.

## 2.12 Woonfraude

Vestia en gemeente Rotterdam spreken af:

1. Waar mogelijk participeert Vestia conform het convenant Woonoverlast. Vestia definieert woonfraude als 'alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en overbewoning van de woning'. Ook huisvesting van illegalen valt hieronder. Vestia spant zich in om woonfraude te voorkomen en aan te pakken.

## 2.13 SROI

Vestia en gemeente Rotterdam spreken af:

1. Vestia spant zich in om de afspraken van SROI uit NPRZ convenant 24 juni 2016 jaarlijks na te komen.

# 3. Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde

## 3.1 Gebiedsontwikkeling en herstructurering 2017 met doorkijk naar 2021

Vestia, Huurdersraad en gemeente Rotterdam spreken af:

1. Vestia zal volgend jaar in Rotterdam 5 complexen renoveren in totaal 1.175 woningen. Het totale investeringsbedrag van deze 5 complexen is ca. € 56 miljoen, waarvan in 2017 ca. € 38 miljoen wordt besteed. Er wordt ook een nieuwbouwproject gestart in 2017 van 108 eengezinswoningen (vrije sector huur), een investering van ca. € 21 miljoen.

## 3.2 Herhuisvesting

Vestia, Huurdersraad en gemeente Rotterdam spreken af:

1. De gemeente neemt het initiatief om in het kader van de herstructureringsopgave in de gemeente Rotterdam een herhuisvestingsstrategie op te stellen, met de regels en spelregels rondom herhuisvesting. Daarbij is nadrukkelijke aandacht voor de herhuisvestingsopgave die volgt uit de aanpak van de particuliere voorraad, alsmede voor de effecten van de totale herhuisvestingsopgave op de rest van de Rotterdamse woningmarkt, in het bijzonder de beschikbaarheid van goedkope woningen van corporaties.

## 3.3 Funderingsonderzoek en-herstel

Vestia, Huurdersraad en gemeente Rotterdam spreken af:

1. Dat partijen elkaar informeren (rapporten uitwisselen) en kennis uitwisselen over de inhoud en planning van funderingsonderzoeken en funderingsherstel.

## 3.4 Onderhoud

Vestia, Huurdersraad en gemeente Rotterdam spreken af:

1. Vestia geeft in totaal ca. €80 miljoen euro uit aan onderhoud voor haar totale voorraad (Woningen/ BOG/MOG/ZOG) in 2017. In Rotterdam is dat in 2017 totaal ca. €35 miljoen. Dit bedrag wordt verdeeld over: Planmatig Onderhoud ca. €19 miljoen (bedrag is afhankelijk van aanbestedingsresultaten), Dagelijks Onderhoud ca. €14 miljoen (prognose) en Contract Onderhoud ca. €2 miljoen.
  - a. Planmatig Onderhoud: voornamelijk de technische staat bepaalt hierin welke complexen worden aangepakt. Dit betekent dat de planmatige uitgaven jaarlijks per gemeente kan verschillen. Momenteel is Vestia bezig om de planmatige onderhoudsbegroting van 2017 vorm te geven. Deze wordt in het vierde kwartaal vastgesteld waarna op gemeenteniveau kan worden aangegeven waar én hoeveel planmatig onderhoud gaat plaats vinden.

- b. Dagelijks Onderhoud: naar aanleiding van reparatieverzoeken en bij woningen die leeg komen en opnieuw verhuurd worden (mutaties). Waar dit én in welke omvang dit plaats vindt is afhankelijk van de reparatieverzoeken van huurders en waar mutaties plaats vinden. Voor de totale voorraad blijft Vestia de basiskwaliteit hanteren, waarop Vestia de meldingen beoordelen.
  - c. Overig Onderhoud: deel van het budget ligt jaarlijks min of meer vast waar het gaat om contractonderhoud voor installaties, onderhoud groen, schoonmaken en bijdragen aan VvE's.
2. Vestia en gemeente Rotterdam spreken af dat Vestia op het juiste niveau participeert in het reguliere overleg POB (Projectenoverleg Buitenruimte) met als doel de gemeentelijke werkzaamheden in de buitenruimte goed te laten aansluiten op het planmatig onderhoud en projecten van corporaties. Dit overleg vindt 2 x per jaar per gebied plaats.

### 3.5 Aanpak particuliere voorraad en VVE010

Vestia en gemeente Rotterdam spreken af:

1. VVE-010 Vestia levert in 2017 geen financiële bijdrage aan VVE-010 conform afspraak met ILT/Aw. Vestia gaat in gesprek met BZK, gemeente en VVE-010 om alternatieven te onderzoeken

### 3.6 Versnelling Verduurzaming

Vestia en gemeente Rotterdam spreken af:

1. Vestia verduurzaamt 208 woningen met twee labelstappen en 299 woningen met één labelstap door middel van nieuwbouw, renovatie en planmatig onderhoud.
2. Pilot zonnepanelen: Vestia gaat investeren in zonnepanelen, ongeacht of de woningen geliberaliseerd of verkocht worden. Zonnepanelen dragen namelijk in alle gevallen bij aan duurzaamheid. In het tweede kwartaal 2016 wordt het besluit over de omvang van het plaatsen van zonnepanelen op maximaal 1.400 eengezinswoningen (potentie) genomen. De realistische aantallen en de planning worden na een technische analyse bekend in de loop van 2017.
3. Bij elke renovatie van meergezinswoningen bekeken of het plaatsen van zonnepanelen haalbaar is.
4. Gemeente en Vestia trekken samen op om per 1 juli 2017 een uitgewerkte uitvoeringsstrategie voor het verduurzamen van het corporatiebezit te hebben, waarbij de doelen uit de Woonvisie voor 2025 worden gerealiseerd. In de uitvoeringsstrategie wordt inzichtelijk gemaakt hoe corporaties bijdragen aan de duurzaamheidsambities van de Woonvisie, dit zijn:
  - a. Bezit gemiddeld Energielabel B, wat zich na de invoering van het Nader Voorschrift vertaalt in een Energie-Index < 1,4.
  - b. Opgewekt vermogen zonne-energie 20 Gwh eind 2018 en 1.000 Gwh in 2030
  - c. Aantal aansluitingen op het warmtenet 150.000 woningequivalenten in 2030
5. Tot en met 1 juli worden gezamenlijk afspraken gemaakt over het eenduidig monitoren van de verduurzamingsstrategie in resultaten en planning.

### 3.7 Beïnvloeding van bewonersgedrag

Vestia, Huurdersraad en gemeente Rotterdam spreken af:

1. Vestia geeft uitleg, toelichting over handleiding en gebruik van installaties.
2. Huurdersraad gaat energicoaches opleiden onder de huurders.

### 3.8 Warmtenet

Vestia en gemeente Rotterdam spreken af:

1. Vestia staat open voor het warmtenet, maar het aanbod moet wel concurrerend zijn met andere aanbiedingen. Vestia neemt deel aan REIP (Regionaal Energie Infrastructuurplan) project om te beoordelen waar kansen liggen, binnen de mogelijkheden van de woningwet. Gezamenlijk met Vestia, Woonbron, Stedin, Nuon en de gemeente Rotterdam, wordt voor het pilotgebied Reyerdijk onderzocht hoe de transitie naar gasloos gerealiseerd kan worden. Hierbij wordt gekeken naar de optimale combinatie aan gebouw en gebiedsgebonden maatregelen. Dit onderzoek moet in 2017 leiden tot gebiedsafspraken in Reyerdijk (wie doet wat & wanneer, tegen welke voorwaarden).
2. Gemeente Rotterdam biedt aan om in 2017– voor gebieden waar zich transitie kansen voordoen (dit kan zijn gasvervanging, grootschalige renovatie gebouwen, aanleg warmtenet, nieuwbouw etc.) – gebiedsgerichte energie transitie plannen te maken. Hiertoe is samenwerking met de woningcorporaties nodig (denk aan input van de corporaties aangaande informatie over gebouwen, renovatieplannen, randvoorwaarden/oplossingen). Deze plannen moeten leiden tot gebiedsafspraken voor een energie transitie, waarin wordt opgenomen hoe het gebied er qua energievoorziening komt uit te zien (welke verwarmingsopties zijn er: all elektrisch of warmtenet), welke doorlooptijd er is, wie welke acties (wanneer) onderneemt en aan welke randvoorwaarden moet worden voldaan.

### 3.9 Veiligheid

Vestia, Huurdersraad en gemeente Rotterdam spreken af:

1. Vestia blijft zich in 2017 inzetten op het verwijderen van open verbrandingstoestellen (m.n. geisers en moederhaarden). Dat gebeurt in overleg met eigenaren en huurders. De planning is om in Rotterdam in ca. 500 stuks te vervangen door een CV en/of een gesloten warmwatervoorziening. Daarmee zullen in Rotterdam alle open verbrandingstoestellen in eigendom vervangen zijn.