



HUURDERSRAAD VESTIA

Prestatieafspraken 2019

Vestia, Huurdersraad Vestia en de gemeente Rotterdam



Prestatieafspraken 2019

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 de heer J. la Gordt Dillie.
- 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, het Verbeterplan 2014-2021 is vastgesteld en dit ook als uitgangspunt is genomen voor de voorliggende prestatieafspraken.
- 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 Woonvisie 2030, vastgesteld op 15 december 2016 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.
- 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 2019, 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

- Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ)
- Projectplan stedelijke organisatie buurtbemiddeling en mediation
- Convenant Preventie Huisuitzettingen
- Convenant gegevensuitwisseling
- Convenant Huisvesting Bijzondere doelgroepen 2015 (HBD)
- Convenant betreffende een financiële impuls ten behoeve van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (2016-2022)
- Convenant regionale aanpak woonoverlast
- Convenant regionale aanpak hennep
- Statement Rotterdam wordt aardgasvrij

Gemeentelijke programma's

- #Veilig010; programma Veiligheid 2014-2018
- Actieprogramma woonoverlast
- Programma Wijkveiligheid i.o.
- Koersdocument Rotterdams armoedebeleid
- Steigers op Zuid; Uitvoeringsprogramma 2015-2018 (*t.a.v. 3.000 woningen zuidelijke oever*)
- Kader herhuisvesting bij herstructurering in Rotterdam (2018)
- Gebiedsatlas ontwikkeling woningvoorraad 2018-2030
- Actualisatie "Woningmarktstrategie en Woonvisie, regio Rotterdam 2014 t/m 2020"

2. De in het vorige lid genoemde documenten zijn voor de partijen bekend.

Artikel 5. Monitoring

1. Partijen monitoren gedurende de looptijd de uitvoering van de inspanningen/afspraken zoals bedoeld in Artikel 2 in de bij de partijen bekend zijnde directieoverleggen.
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, herijking en varia

1. Dit convenant is gesloten voor bepaalde duur. Het treedt in werking op 1 januari 2019 en loopt t/m 31 december 2019.
2. Deze overeenkomst kan worden aangehaald als "Prestatieafspraken 2019".

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

De heer A.J.M. Schakenbos

Vestia

De heer S.A. Kurvers

Gemeente Rotterdam

De heer J. la Gordt Dillie

Huurdersraad Vestia

BIJLAGE 1: PRESTATIEAFSPRAKEN 2019

Bijlage zoals deze is bedoeld in artikel 2.

A. Realiseren aantrekkelijke woonmilieus

1. Woningvoorraadontwikkeling

Omvang en gewenste ontwikkeling woningvoorraad: nieuwbouw, verkoop en liberalisatie en aankopen.

1. Vestia doet in 2019 de volgende ingrepen in haar totale woningvoorraad, onder voorbehoud van mutatie:
 - **Liberaliseren**
Naast de reeds geliberaliseerde woningen, liberaliseert Vestia in 2019 een beperkt aantal van circa 167 woningen. Het aantal nieuw 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. Bij een mutatiegraad van 6% komt het aantal extra liberalisaties uit op circa 167.
 - **Verkopen**
Waar verkoop plaatsvindt, evenals het aantal verkopen, hangt af van het vrijkomend aanbod. In 2019 gaat Vestia uit van een beperkt verkoopprogramma van maximaal 36 woningen, aantal onder voorbehoud.
 - **Splitsen**
Vestia en de gemeente maken in 2018 afspraken over de omvang en inhoud van de potentiële splitsingsvijver. Met de administratieve splitsing wordt in 2018 een start gemaakt en de afronding is in 2019.
 - **Aankopen**
Vestia is actief op zoek naar mogelijkheden om woningen aan te kopen in haar kerngebied (Den Haag, Rotterdam, Zoetermeer en Delft), binnen de (financiële) kaders van Vestia. Mogelijke toekomstige uitvoering is mede afhankelijk van goedkeuring van de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW.
2. Vestia investeert in 2019 in nieuwbouw, woningverbetering/renovaties en onderhoud: Het bedrag van Vestia in 2019 voor investeringen voor renovaties en/of nieuwbouw inclusief de no regret maatregelen voor duurzaamheid in haar totale portefeuille is ca. €97 mln. Het investeringsbedrag voor Rotterdam in 2019 bedraagt €34,3 mln.
3. **Nieuwbouw en renovatieprojecten jaar 2019**
In de tabellen zijn de oplevering en de start van nieuwbouw en renovatieprojecten in 2019 opgenomen. Nieuwbouw en renovaties zijn afhankelijk van definitieve besluitvorming en goedkeuring Autoriteit Woningcorporaties en het WSW. Nieuwbouw voldoet minimaal aan de wettelijke eisen en is gasloos. Bij renovaties naar gasloos en/of naar omzetting naar stadsverwarming is instemming van 70% van de bewoners vereist. In het Liskwartier werken we mee aan het transformeren van enkele bedrijfsruimten naar woningen. Vestia en gemeente spannen zich in om voor de

Peperklip zoveel mogelijk invulling te geven aan “resilient” maatregelen binnen de gegeven subsidiekaders. Vestia zorgt minimaal voor een groen dak en zonnepanelen.

Oplevering 2019	Naam project	Wijk	NPRZ project	Totaal aantal eenheden	Aantallen vrije sector > € 711
Nieuwbouw	Schuilenburg, Britsenburg	Zuidwijk	Ja	67	67
Renovatie	Peperklip	Feijenoord	Ja	609	0
Renovatie	Jan Evertsenplaats	Centrum	Nee	208	208
				884	275

Start 2019	Naam project	Wijk	NPRZ project	Totaal aantal eenheden	Aantallen vrije sector > € 711
Renovatie	Martinus Steijn	Afrikaanderwijk	Ja	26	0
Renovatie	Schoolblok	Afrikaanderwijk	Ja	64	0
				90	0

4. Onderhoud

Vestia geeft in 2019 totaal €108 mln uit aan onderhoud, daarvan is €38 mln (35%) bestemd voor planmatige onderhoudsactiviteiten. Hiervan is €14,1 mln 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.

5. Voorraadontwikkeling

Intentieafpraak meer balans in wijken:

1. Gemeente en Vestia constateren dat het wenselijk is om de woningvoorraad in Rotterdam in meerdere gebieden beter in balans te brengen. Er is een extra inspanning nodig om de woningvoorraad op wijkniveau in balans te krijgen. Zodoende wordt ook een meer evenwichtige verdeling van het sociale (basis) segment over de stad gecreëerd, waarmee het verschil tussen de NPRZ (focus)wijken en de rest van de stad kleiner wordt. Per wijk verschilt de opgave. Deze kan bestaan uit meer ruimte creëren voor middeldure en dure segmenten, zorgen dat de sociale voorraad op peil blijft of het toevoegen van sociale huurwoningen in wijken waar deze beperkt beschikbaar zijn.
2. Gemeente en Vestia zijn in gesprek over de wijken (CBS-buurt) Oud Charlois, Groot IJsselmonde, Afrikaanderwijk, Zuidwijk en Schiebroek. In deze wijken is een grote concentratie corporatiewoningen in het sociale (basis) segment en te weinig ruimte voor middeldure en dure segmenten. In bijvoorbeeld de wijk Hoogvliet Zuid is juist zichtbaar dat het aantal sociale corporatiewoningen tot 2030 hard afneemt en daardoor niet op peil blijft na 2030.
3. Vestia bekijkt vanuit haar portefeuillestrategie in relatie tot de Woonvisie en de gebiedsatlas wat zij kan betekenen in het creëren van meer balans in deze wijken. Over de ingrepen en het tempo waarmee de balans bereikt wordt, sluiten Vestia en

gemeente in Q1 2019 een overeenkomst. Onderdeel van deze af te sluiten overeenkomst zijn afspraken over de nieuwbouw van sociale woningen door Vestia elders in de stad.

4. Gemeente geeft inzicht in:
 - het totaalbeeld van de gebiedsatlas in zowel de voorraadontwikkeling van de corporaties en de particuliere voorraad;
 - welke totale portefeuille ontwikkeling zien we in de stad en welk aandeel hebben de corporaties hierin en de verdeling per wijk;
 - meer duiding aan de nieuwbouwopgaven sociale woningbouw; niet alle locaties zijn vrij te vergeven;
 - hoe en op basis van welke criteria de verdeling tussen corporaties en marktpartijen wordt vorm gegeven, ook in relatie tot het POR.
5. De Gemeente Rotterdam stelt uiterlijk Q1 2019 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 2019 een uitgebreidere en voor alle corporaties gelijke bijbetalingsregeling ter consultatie zal voorleggen aan de corporaties.
6. Voor het onderdeel KPSV-herontwikkeling zal in Q1 2019 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.
7. Het is voor zowel gemeente als voor Vestia van belang dat de 'oude dossiers'; erfpacht KPSV, fine-tuning van de bijbetalingsregeling en overige in het verleden niet afgewikkelde grondzaken en subsidies alsnog af te wikkelen. In 2018 is daartoe een gezamenlijk werkgroep gestart die in 2019 resultaat oplevert en mogelijk ook nieuwe vastgoed- en grond dossiers die vanuit het verleden op komen, op zal pakken.

6. Planvorming 2019

1. Integrale gebiedsontwikkeling Schiebroek Zuid, betreft ca 1.000 woningen 2020-2035. Start uitvoering gefaseerde aanpak 2020; planvorming in voorbereiding 2018-2019. In Schiebroek Zuid wil Vestia aan de slag aan de hand van een samen met de gemeente opgestelde gebiedsvisie, die een globaal kader vormt voor de (ruimtelijke) ontwikkelingen die we voor ogen hebben. Het beschrijft de ambities en plannen voor de toekomst van het gebied en de maatregelen die nodig zijn om die ambities te bereiken. Ambities die er zijn om de wijk, gevarieerder, meer verscheiden, veiliger en vitaler te maken met aantrekkelijke woonmilieus voor diverse doelgroepen. Een en ander zoveel mogelijk samen met gemeente, andere stakeholders en bewoners. Een gefaseerde aanpak met zowel een gedifferentieerd woningprogramma (qua doelgroep, typologie, grootte en prijs) als een aanpak van de sociaaleconomische problematiek en leefbaarheid in de wijk.
2. Gemeente en Vestia werken samen aan de uitwerking van de gebiedsvisie Schiebroek Zuid, de beoogde mix en het woningbouwprogramma (haalbaar voor Vestia). Dit gebeurt niet alleen op wijkniveau, maar over een groter gebied.
3. Voor Schiebroek pleegt Vestia de nodige inzet op het gebied van het bepalen en later realiseren van de meest wenselijke koers op het gebied van energietransitie; Schiebroek ligt buiten de concessiegrenzen van het stadverwarmingsnet.

2. Ontwikkeling NPRZ

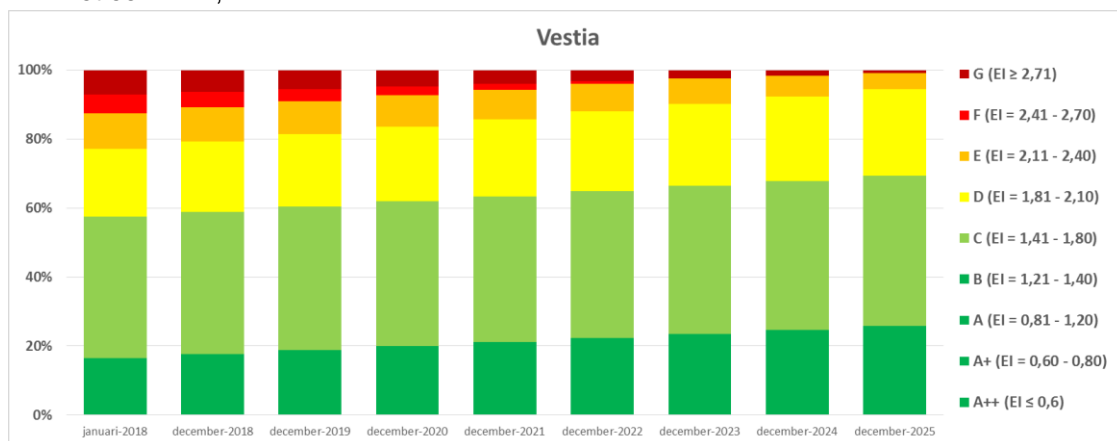
1. De gebiedsontwikkeling Tweebos in de Afrikaanderwijk met ca. 600 woningen hebben we conform prestatieafspraken 2018 opgepakt. De samenwerkingsovereenkomst wordt naar verwachting na 29 november 2018 ondertekend.
2. Vestia is verantwoordelijk voor het tijdig afronden van de projecten die vallen binnen 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 Rijk aan te dringen op continuering van de vermindering verhuurdersheffing.
3. Aanpak particuliere voorraad en VVE-010. Vestia continueert haar bijdrage aan VVE-010 in 2019. Voorwaarde hiervoor is toestemming van de minister. De corporaties en gemeente trekken bij de aanvraag voor toestemming gezamenlijk op. Conform de verdeelsleutel tussen gemeente en corporaties is de bijdrage voor 2019 bepaald op €150.000 per corporatie. Een toezegging vanuit de individuele corporaties voor meerjarige financiering in de periode 2020-2022 gebeurt op basis van jaarlijkse evaluatie in het kader van de prestatieafspraken. De afspraken worden in een SOK vastgelegd.
4. De gemeente voert de regie over de herhuisvestingsopgave in NPRZ en doet dit conform de afspraken herhuisvesting en het sociaal statuut.

B. Woningvoorraad met toekomstwaarde

3. Realiseren van een energiezuinige woningvoorraad

1. In 2019 wordt door de Gemeente gewerkt aan het opstellen van een breed Rotterdams Energie- en Klimaatakkoord. Gemeente zegt toe voor het einde van 2019 te komen met een procesvoorstel voor de energietransitie. In dit voorstel wordt aangegeven op welke manier we toewerken naar de doelstellingen van de Energietransitie en geven een beeld van planning, financiering, monitoring en wijze van samenwerken, inclusief het betrekken van de particuliere woningeigenaar.
2. Parallel werken de gemeente en Vestia gezamenlijk aan integrale gebiedsaanpak voor aansluiting op Stadsverwarming voor Reyerdijk en beide partijen nemen deel aan de verkenning Energietransitie Schiebroek Zuid.
3. In 2019 werken de gemeente en Vestia uit wat de rol van Vestia is in de gebiedsaanpak Pendrecht Zuid.
4. 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.
5. De komende jaren wordt gestart met het aardgasvrij maken van woningen. Hierbij houden we een 'ingroeimodel' aan: in de eerste jaren kleinschalig beginnen vooral bij renovatie projecten waar kansen liggen voor aansluiting op het stadsverwarmingsnet en vervolgens opschalen. Essentieel in deze aanpak is de samenwerking met gemeentes, nutsbedrijven Eneco en NUON en andere vastgoedeigenaren, omdat de oplossingen veelal op wijk- of stadsdeelniveau bepaald worden.

6. 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 bij renovaties isoleren en installaties aanpakken, rekening houdend met de lange-termijn ambitie CO2-neutraal in 2050.
7. In 2019 zorgt Vestia voor een uitbreiding van de duurzaamheidsvisie op het gebied van onze invloed op duurzaam bewonersgedrag en de mate en haalbaarheid van circulair materiaalgebruik.
8. Vestia gaat in de periode 2019-2020 jaarlijks gemiddeld ruim 300 woningen renoveren met een EI>2,1.



9. In de periode 2019-2020 brengt Vestia zonnepanelen aan op De Peperklip, de Jan Evertsenplaats, Schuilenburg en Britsenburg.
10. 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 gaat een samenwerking plaatsvinden tussen de Huurdersraad, Vestia en gemeenten waarbij de Huurdersraad Energiecoaches op slimme momenten, bijvoorbeeld na een verduurzamingsingreep, hun advies kunnen aanbieden aan huurders.
11. De gemeente en Vestia voeren een dialoog over de risico's die naar voren komen uit de klimaatstresstesten in de wijken waar Vestia veel bezit heeft. Op basis daarvan wordt gezamenlijk bepaald, of, en zo ja, welke maatregelen gewenst zijn, Hierover worden nadere afspraken gemaakt, bijvoorbeeld ten aanzien van wateroverlast.

C. Basis op orde

4. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

1. Het streven van Vestia is te zorgen voor voldoende betaalbare sociale huurwoningen, in de eerste plaats voor de primaire doelgroep. Beschikbaarheid voor de doelgroep bij vrijkomende aanbod van woningen na mutaties in 2019:

Huurcategorie	Prognose 2019
Kwaliteitskortingsgrens	111
1e Aftoppingsgrens	621
2e Aftoppingsgrens	195
Tot Liberalisatiegrens	177
Boven Liberalisatiegrens	306

2. Dit overzicht is een inschatting van de woningen die vrij komen bij mutatie op basis van de mutatiegraad en de huurcategorieën in 2018. Met de verwachting dat er in 2019 weinig verschillen zullen zijn ten opzichte van 2018.
3. In Rotterdam verwacht Vestia dat in 2019 circa 78% van de nieuwe verhuringen in de sociale huur valt. Circa 84 % van de sociale verhuringen valt in de categorie betaalbaar en daarvan valt ca. 12% in de categorie goedkoop.
4. Vestia benut in 2019 de EU-ruimte om sociale huurwoningen tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens ook beschikbaar te stellen aan middeninkomens (€36.165 – €40.349).
5. Vestia past de huursombenadering en de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2019 toe conform de wettelijke regels. De opbrengsten van de extra inkomensafhankelijke huurverhoging zet Vestia in voor investeringen in de gemeente. Investeringsruimte is bedoeld en betreffen bijvoorbeeld nieuwbouw, woningverbetering, duurzaamheid, technische leefbaarheid, planmatig onderhoud en mutatieonderhoud.
6. Vestia neemt eenmalig deel aan een uniforme regeling voor het ontzien van de sociale minima bij de huurverhoging in Rotterdam. Huurders met een huur boven de 2e aftoppingsgrens en een inkomen tot 120% van het sociaal minimum krijgen geen huurverhoging. De gemeente stelt ten behoeve van de 'minimaregeling' net als in 2018 de benodigde gegevens beschikbaar en is aanspreekpunt voor huurders die tussen 1 mei en 1 juli nog aanspraak willen maken op de regeling.
7. De zoneringskaart HBD en het protocol worden in 2019 geëvalueerd. De uitkomsten van deze evaluatie, een mogelijk gewijzigd protocol en de wijzigingen aan de Rotterdamwet, bieden mogelijkheden om gezamenlijk verbeteringen te verkennen voor o.a. Waelestein.

5. Realiseren langer en weer zelfstandig wonen:

Weer zelfstandig wonen:

1. 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.
2. Vestia participeert in onderzoek naar nieuwe woonconcepten voor kwetsbare groepen.
3. Vestia monitort de toewijzing aan bijzondere doelgroepen en statushouders en stemt bij mogelijke overschrijding van kritische grenzen van de leefbaarheid af met gemeente en andere corporaties.
4. Bij de monitoring van de beschikbaarheid past de gemeente de definities van de Woonvisie toe. In de werkgroep beschikbaarheid is er ruimte om onderliggende data te analyseren en voorstellen voor bijsturing uit te werken. Hierbij is er in het bijzonder aandacht voor de groep zelfzoekers die met een vorm van voorrang een woning vinden. In wijken, buurten en complexen waar de verhoudingen tussen de regulier woningzoekenden en woningzoekenden met voorrang voor een langere periode het meest scheef zijn (scheef kan twee kanten op geïnterpreteerd worden, namelijk vrijwel alleen regulier woningzoekenden of vrijwel alleen instroom van voorrangskandidaten), worden door de gemeente, in samenwerking met de corporaties bekeken wat de oorzaak is, welke sturingsmogelijkheden er zijn en of het wenselijk en noodzakelijk is deze in te zetten. Voor wijken, buurten en complexen waar gemeente en corporaties het eens zijn dat er een onwenselijke situatie is ontstaan maken de betreffende woningcorporaties en gemeente concrete afspraken om de beschikbaarheid in

desbetreffende complex, buurt of wijk te verbeteren. De sturingsmogelijkheden betreffen o.m. toewijzingsbeleid, het doorstromingsbeleid, het huurbeleid, het voorraadbeleid en het verkoopbeleid.

5. Waar de leefbaarheid in complexen te veel onder druk staat door te weinig spreiding neemt Vestia maatregelen, bv. door een hogere inkomenseis te stellen aan nieuwe huurders of bij de intake te adviseren over mogelijke andere woningen.
6. Bij het aantal te huisvesten bijzondere doelgroepen uit instellingen realiseert Vestia haar target van 115 personen. Het is echter niet op voorhand duidelijk in hoeveel gevallen en voor welke periode begeleidingscontracten nodig zijn. Bovendien speelt de bredere problematiek van verwarde personen die begeleiding nodig hebben maar niet via een instelling instromen.
7. Voor het aanpakken van de toenemende druk van kwetsbare bewoners met psychosociale problemen of verward gedrag zorgt de gemeente voor aanvullende capaciteit en een sluitende aanpak. De gemeente levert meer bemoeizorg, vooral gericht op preventie. De beschikbare capaciteit van de wijkteams en de arrangementen daarachter worden gebiedsgericht ingezet; in gebieden met veel bewoners die aandacht vragen is dus meer ondersteuning nodig.
8. De corporaties en de gemeente (en alle andere betrokken partijen) geven in 2019 invulling aan de uitkomsten van de 'Top kwetsbare personen', gehouden op 29 mei 2018, ieder binnen zijn eigen verantwoordelijkheid en mogelijkheden.
9. Voor de huisvesting van kwetsbare personen worden tripartiete contracten afgesloten. In co-creatie van gemeente, corporaties en zorgaanbieders wordt, in navolging van de gemeente Amsterdam, een eenvoudige handleiding met werkafspraken hoe iedere partij moet acteren rondom huisvesting van bijzondere doelgroepen.
10. Vestia spant zich, conform de afspraak in de Samenwerkingsovereenkomst Wonen met Begeleiding 2017, in om cliënten binnen twee maanden na plaatsing op de wachtlijst een woningaanbod te doen via de '1route'. De gemeente kan bij ernstige overschrijding van de wachtduur van 2 maanden (bijvoorbeeld 4 maanden) in individuele gevallen na signalering door de SUWR een concreet beroep doen op de woningcorporatie om binnen twee weken een passend woningaanbod te doen aan de langst wachtende(n) op de wachtlijst die in aanmerking kom(t)en voor directe bemiddeling.
11. De Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's) inclusief Wmo-voorzieningen in mutatiewoningen worden waar mogelijk benut voor nieuwe huurders.
12. Vestia maakt een visie zorgvastgoed (begin 2019) in de kerngemeenten.
13. Vestia maakt een visiedocument (begin 2019) voor langer en weer zelfstandig wonen, een klankbordgroep van de Huurdersraad is betrokken bij de planvorming.

Langer zelfstandig wonen:

1. Vestia zal in het eerste tertiaal haar visie Langer en Weer Thuis met de gemeente delen.
2. Vestia neemt het initiatief op zich 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 in 2019.
3. Vestia en de Huurdersraad formuleren een lijst met suggesties en aanbevelingen ter verbetering van de samenwerking met de wijkteams en Vestia.
4. Vestia spant zich samen met de gemeente en andere corporaties in een Langer Thuis akkoord op stellen en uit te voeren.

6. Leefbaarheid

1. Budget voor leefbaarheid; in het bedrag per woning houden we rekening met het wettelijk maximum.
2. In het kader van het vergroten van de leefbaarheid en de veiligheid in de wijken gaan Vestia en gemeente Rotterdam in 2019 de samenwerking van de wijkbeheerders (nieuwe stijl) van Vestia en de wijkconciërges van de gemeente intensiveren in de wijken Pendrecht, Hordijkerveld, Zevenkamp, Ommoord en Schiebroek. De gemeente onderzoekt in 2019 de inzet van wijkconciërges in de wijken Zuidwijk, Afrikaanderwijk en Oud Charlois en bij aanstelling van een wijkconciërges wordt de samenwerking met de wijkbeheerder van Vestia aangegaan. Om woonoverlast te voorkomen past de gemeente Rotterdam artikel 10 van de Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek toe. De gemeente committeert zich aan invoering van deze maatregel in de eerder vastgestelde straten. Samen met de gemeente en de andere corporaties wordt eind 2019 getoetst of de maatregel het beoogde effect heeft en of de aangewezen straten nog steeds de juiste zijn. De werkwijze rondom artikel 10 Wbmgp betreft:
 1. Binnen twee werkdagen na aanmelding van de kandidaat door de corporatie wordt door de Gemeente, op basis van de 'happy flow', vastgesteld of de kandidaat in aanmerking komt voor code groen en wordt dit aan de corporatie en aan de kandidaat teruggekoppeld.
 2. Indien geen code groen en er sprake is van nader onderzoek (code oranje en rood), houden de corporaties de woning gedurende een periode van 4 weken leeg/beschikbaar voor de kandidaat die gescreend wordt. Na deze vier weken wordt de woning of verhuurd aan de gescreende kandidaat (bij toch code groen) dan wel verhuurd aan een nieuwe kandidaat (code rood). Er vinden maximaal 2 aanbiedingen/groepsbezoeken plaats en daarna vervalt artikel 10 uit de voorwaarden bij woningaanbieding, en wordt de woning aangeboden zonder screening.
 3. Mocht bij code rood de kandidaat gebruik maken van de beroepsprocedure én in het gelijk worden gesteld, dan wordt een alternatieve vergelijkbare woning aangeboden.
 4. Een half jaar na start invoering van artikel 10 wordt geëvalueerd.
3. Vestia en gemeente Rotterdam continueren de stimuleringsregeling inbraakpreventie in 2019. Vestia reserveert bovenop haar onderhoudsbegroting in 2019 € 86.000 voor projecten inbraakpreventie in de daarvoor aangewezen aandachtswijken. Gemeente Rotterdam draagt net als Vestia € 86.000 bij in 2019.
4. Vestia participeert in Actieplan woonoverlast (mediation en buurtbemiddeling) en draagt financieel €25.000 bij conform de bestaande 50-50 regeling.
5. De huurdersvertegenwoordiging sluit desgewenst aan bij de wijkshouwen die door Vestia worden georganiseerd.
6. 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.
7. De activiteiten in het kader van leefbaarheid zijn opgenomen in bijlage A4 Leefbaarheid.

7. Overig

1. Vestia en de Huurdersraad werken in 2018 aan beleid ter bevordering van doorstroming, langer thuis en de leefbaarheid. De uitkomsten zijn in de prestatieafspraken 2019 opgenomen.
2. Samenwerking; we willen de samenwerking continueren, met ruimte voor accentverschillen en waar mogelijk versterken met bijvoorbeeld zorgpartijen en de regie

van de gemeente. We vragen de gemeente om voor de komende collegeperiode per corporatie meerjarige prestatieafspraken te maken, als onderlegger voor de jaarlijkse schijf van afspraken.

3. 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 Barendrecht en Brielle.

Bijlage A4 Leefbaarheid in aanvulling op de afspraken onder leefbaarheid punt 8

Participatie en Sociaal

- Vestia biedt werkervaringsplaatsen en stageplekken aan conform convenantafspraken SROI;
- Vestia past ook andere participatievormen dan de traditionele vorm met Bewonerscommissies toe, zeker in die gebieden waar de betrokkenheid moeilijk verloopt. Voor input voor onze wijkschouwen en begroting werkt Vestia samen met diverse partners in de wijk;
- Vestia ondersteunt in 2019 voor Rotterdam Zuid twee buurtkamers en twee buurtkamers voor Rotterdam Noord (d.m.v. een bijdrage aan de activiteitenbegroting);
- Vestia voert een sociaal incasso beleid en richt zich op het in een vroegtijdig stadium voorkomen van ontruiming. Vestia meldt bij MPH en het wijkteam. Zij probeert steeds meer aan de voorkant incasso problematiek (dus ontruiming om financiële redenen) te voorkomen. Vestia maakt zich hard voor rechtstreekse huurbetaling via de sociale dienst (uitkering);
- Vestia staat open voor kleinschalige stadslandbouw/volkstuinjes in die gebieden waar het groengebied van Vestia is en bewoners hebben laten zien dit initiatief ook echt te kunnen begeleiden/trekken.

Wijkaanpak en gebiedsgericht werken

- De afdeling Sociaal Beheer en Leefbaarheid is gebiedsgericht georganiseerd; er zijn vaste medewerkers aan wijken gekoppeld;
- De medewerkers hebben tot op zekere hoogte de bevoegdheid om in de betreffende stakeholdersoverleggen besluiten te nemen op het werkveld van de leefbaarheid en sociaal beheer;
- Deze medewerkers zijn de contactpersoon voor het sociale netwerk, waaronder gemeente, politie, sociaal wijkteam, etc.;
- Wijk- en complexbeheerders en huurders hebben een signalerende rol in het beheer van de openbare ruimte direct rondom het bezit van Vestia en geven mankementen door. Zij melden hun bevindingen via de BuitenBeterApp, met name op het gebied van schoon, heel en veilig. Vestia stimuleert het gebruik van de BuitenBeterApp door huurders;
- Vestia heeft een leefbaarheidsspiegel ontwikkeld, waarmee we de leefbaarheid in kaart brengen en kunnen vertalen in maatregelen. Met deze tool gaan we onze leefbaarheidsinvesteringen en -interventies nog beter en objectief onderbouwen om de effecten van onze inzet te kunnen meten.
- Vestia meldt (ernstige) sociale problematiek bij de netwerkpartners.

Veilig wonen en tegengaan woonoverlast

- Vestia investeert in Rotterdam, op beperkte schaal, in betere verlichting in de vorm van LED, voor de veiligheid, de energielasten en het milieu;
- Vestia voert haar overlastprocedure nauwgezet uit, neemt bij overlastmeldingen binnen 2 werkdagen met de klager contact op en houdt de klager op de hoogte van de voortgang van de afhandeling;
- Vestia zet zich actief in voor de aanpak van overlast. Alle meldingen worden geregistreerd t.b.v. dossiervorming en Vestia maakt gebruik van overlastdagboeken. Bij overlastgevers wordt de juridische mogelijkheid van een gedragsaanwijzing meegenomen bij de besluitvorming over de verdere aanpak. We volgen maatschappelijke ontwikkelingen op het gebied van het terugdringen van overlast en benutten nieuwe mogelijkheden;
- Het covenant Onrechtmatig Wonen is in 2017 herijkt waarbij de relatie naar het covenant rond de hennepaanpak sterker is geworden. We zetten ons in voor een krachtige aanpak van de hennepcultuur en daarmee intensieve samenwerking met de partners;
- Vestia zoekt nauwe samenwerking met het interventieteam (GIT-team) om bij vermoeden van woonfraude gezamenlijk op te trekken en initieert hiertoe een aantal gezamenlijke avondrondes in de wijken. BRP-controles voeren we door, we doen warmtecamera acties om hennep op te sporen en we voeren een pilot uit bij nieuwe bewoners voor het afleggen van een huisbezoek kort na de verhuur;
- In aandachtsgebieden waar sprake is van veel woonoverlast voeren verhuurmakelaars samen met medewerkers sociaal beheer het intakegesprek;
- Vestia pakt in nauwe samenwerking met de politie illegale seks-inrichtingen aan.

Wonen en Zorg

- Vestia meldt sociale problematische signalen van onze bewoners (vanuit Wonen en Zorg) met het wijkteam;
- Via het overleg met bewonerscommissies en bewonersgroepen voert Vestia de discussie en worden de mogelijkheden verkend voor het uitvoeren van maatregelen om bewoners langer thuis te laten wonen in de complexen waar dat nodig is. We werken hiervoor graag samen met de gemeente;
- In complexen met een ontmoetingsruimte bekijkt Vestia het gebruik en worden, in overleg met de bewoners, de mogelijkheden benut om de buurt (meer) te betrekken bij de activiteiten.