

Prestatieafspraken 2017

Woonbron, Concernparticipatieraad
Woonbron en de gemeente Rotterdam



Prestatieafspraken 2017

Woonbron, Concernparticipatieraad Woonbron en de gemeente Rotterdam

Partijen:

- Woonbron, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B. Wijbenga van Nieuwenhuizen, voorzitter van de Raad van Bestuur Woonbron
- Concernparticipatieraad Woonbron, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. van Renssen
- 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, 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 de 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 een integraal karakter hebben en goed aansluiten op de diversiteit van de Rotterdamse woonopgaven en de prestatieafspraken het resultaat zijn van gezamenlijke afwegingen de opgestelde woonopgaven
- 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 en waarover op 30 november nog een raadgevend referendum zal plaatsvinden
- Gelet op het praktisch en in tijd omliggende karakter van de onderliggende prestatieafspraken geldig zijn ongeacht de uitslag van het raadgevend referendum van de Woonvisie
- 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 opvatting bestaan, omdat dit vanuit verschillende visies is gegenereerd.
- 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 met een redelijk alternatief overeen te komen

artikel 4. Kaders van de prestatieafspraken

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

- #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)
- 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 gezamenlijke aanpak van hennepkwekerijen
- Convenant gezamenlijke aanpak van woonoverlast

2. De in het vorige lid genoemde documenten zijn [en de omschrijving is 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.

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. Deze prestatieafspraken zijn gesloten voor bepaalde duur. Het treedt in werking op 1 januari en loopt t/m 31 december 2017
2. Partijen treden uiterlijk in het 2^e kwartaal van 2017 in overleg omtrent de herijking en het vaststellen van prestatieafspraken voor 2018
3. Deze overeenkomst kan worden aangehaald als "prestatieafspraken 2017".

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

De heer B. Wijbenga

Woonbron

De heer R. Schneider

Gemeente Rotterdam

De heer J. van Renssen

Concernparticipatieraad Woonbron

BIJLAGE 1: PRESTATIEAFSPRAKEN 2017

Bijlage als bedoeld in artikel 2 van de prestatieafspraken.

De partijen spreken af:

1. Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren

1.1 Kansrijke wijken

1. Woonbron spant zich in om in Het Nieuwe Westen bij mutatie 20 woningen via verkoop, liberalisatie en (beperkt) samenvoeging of transformatie beschikbaar te stellen voor gezinnen, waarbij Woonbron voldoet aan de definitie van Kansrijke Wijken.

1.2 NPRZ

1. *Woningen verbeteren en vernieuwen in eigen portefeuille om middelen te genereren.*
Woonbron zal tussen 2017 en 2021 het volume van ruim 1.000 woningen in de eigen voorraad aanpakken. Deze zijn gelegen in de wijken op zuid waar de Regeling Vermindering Verhuurderheffing geldt. Voor Woonbron betreft dit voornamelijk IJsselmonde en Beverwaard. Het doel is het verbeteren van de technische staat en de prestaties in de portefeuille overeenkomstig Woonbron beleid.

Voor het jaar 2017 betreft de aanpak van Woonbron in de eigen voorraad (op basis van uitvoeringsbesluiten):

Project	Type ingreep	Totaal aantal woningen voor ingreep	Totaal aantal woningen na ingreep	Segment na ingreep
Fase 2 6-Hoog, GHTH	Renovatie	111	111	DAEB
Eengezinswoningen Tuinenhoven	Renovatie	100	100	DAEB
Totaal		211	211	

Naast deze twee projecten is in 2017 de renovatie van VvE055 in de Beverwaard in uitvoering. Dit betreft verbetering van 95 DAEB-woningen waarover in 2016 al een uitvoeringsbesluit is genomen.

2. *NPRZ-programma in de focuswijken: aanpak particuliere voorraad*
Daarnaast wordt samen met de gemeente gewerkt aan verbetering en vernieuwing van de particuliere voorraad in Carnisse. Dit gaat om een nu nog onbekend aantal woningen, met nader te bepalen ingreepniveau en programma. Hierbij staan de NPRZ doelen centraal. Over de aanpak in de particuliere voorraad worden in 2016-2017 via een SOK nadere afspraken gemaakt.
3. *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)" en in de pre-SOK voor het project Urkersingel". De genoemde projecten 6-Hoog Fase 2, VVE055 en Eengezinswoningen Tuinenhoven betreffen een geprognostiseerde totale investering van € 10,134 mln. en genereren een totale vermindering van de verhuurderheffing van € 2,99 mln.

4. Programma

Partijen delen de mening dat, ter realisatie van de doelen zoals vastgelegd in het Uitvoeringsplan NPRZ 2015-2018, het belangrijk is de woningvoorraad in het NPRZ gebied te differentiëren. Er is een gedeelde wens dat het project Urkersingel na afronding bestaat uit woningen in het niet-DAEB-segment. Bij het eigen bezit in Carnisse vindt geen herstructurering maar een (kleinere) verbetering plaats. Na die verbetering is sprake van voortgezette exploitatie in het DAEB-segment. De ingrepen in IJsselmonde en Beverwaard leiden in geval van sloop-nieuwbouw tot nieuwe woningen aan de bovenkant van het DAEB-segment, net onder de liberalisatiegrens. De renovaties en onderhoudsingrepen in IJsselmonde betreffen woningen die conform de portefeuillestrategie van Woonbron een voortgezette exploitatie houden in hun huidige prijssegment.

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

2. Basis op orde

2.1 Beschikbaarheid

1. Op basis van de ervaringscijfers prognosticeert Woonbron de volgende aantallen beschikbare woningen in 2017:

Huurprijsklasse	Eenheden
< € 410 (kwaliteitskortingsgrens)	165
max. € 628 (2e aftoppingsgrens)	945

2. Hiermee neemt Woonbron 28,4%, respectievelijk 17,6% van de ijkpunten in de woonvisie voor verhurings tot de kwaliteitskortingsgrens en tot de tweede aftoppingsgrens voor haar rekening, beduidend meer dan het marktaandeel in de Rotterdamse sociale woningvoorraad.
3. Indien aantallen tot de kwaliteitskortingsgrens en de tweede aftoppingsgrens niet gehaald worden, als gevolg van een ander mutatiepatroon van zittende huurders, treedt Woonbron in overleg met de gemeente.
4. Woonbron stelt de benodigde gegevens om te kunnen meten op bovenstaande via Maaskoepel beschikbaar aan de gemeente. Hierbij worden geen gegevens beschikbaar gesteld die herleidbaar zijn naar individuele adressen.
5. Voor gezinnen zorgt Woonbron voor voldoende aanbod in betaalbare eengezinswoningen tot de tweede aftoppingsgrens, met name in IJsselmonde en Hoogvliet. Deze blijven bij mutatie onder de tweede aftoppingsgrens en worden zoveel mogelijk toegewezen aan gezinnen. Woonbron streeft ernaar om in 2017 in de hele stad op deze manier 60 gezinnen te huisvesten.
6. Voor jongeren zorgt Woonbron dat deze groep meer kans op een woning maakt door vooral met loting te werken als verdeelsysteem voor de woningen tot de kwaliteitskortingsgrens.
7. Gemeente Rotterdam publiceert samen met de andere gemeenten in de Regio Rotterdam een jaarlijkse regionale monitor woonruimtebemiddeling Gemeente Rotterdam, zal in Q1 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.
8. De gemeente rapport 1 keer per kwartaal over het ijkpunt van 30% directe bemiddeling dit in het licht van de aanpak statushouders.

9. Naar aanleiding van de uitkomsten uit deze monitor initieert gemeente Rotterdam het gesprek met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties over de beschikbaarheid in relatie tot de ijkpunten en eventueel geconstateerde schaarste. Daarbij worden ook de uitkomsten van de Lokale Monitor Wonen van de VNG betrokken.
10. Als de ijkpunten worden gepasseerd is dit een signaal voor corporaties, huurdersorganisaties en gemeente om samen een diepgaander onderzoek naar de redenen hiervan uit te voeren. Indien nodig worden aanvullende, gerichte (al dan niet tijdelijke) maatregelen genomen op het vlak van het toewijzingsbeleid, het doorstromingsbeleid, het huurbeleid en het verkoopbeleid. Afspraken daarover zullen worden vastgelegd in de prestatieafspraken.
11. De gemeente continueert haar inzet om te zorgen dat alle gemeenten in de regio evenredig bijdragen aan de ongedeelde regionale woningmarkt voor sociale huurwoningen.

2.2 Betaalbaarheid

1. Woonbron voert in 2017 een gematigd huurverhogingsbeleid uit. De huursombenadering zal conform regelgeving worden uitgevoerd. Gezien de lage inflatie en de harmonisatie zal de huurverhoging bescheiden zijn. Woonbron vraagt de huurdersorganisatie hierover in het eerste kwartaal 2017 om advies.
2. In het kader van passend toewijzen zijn door Woonbron ca. 3.400 woningen in het streefhuurbeleid afgetopt op de kwaliteitskortingsgrens of de eerste of tweede aftoppingsgrens. Deze maatregel is reeds doorgevoerd in het kader van de portefeuillestrategie. Daarnaast hebben bijna 5.000 woningen ook zonder aftopping een streefhuur onder een van deze grenzen. Dit volstaat om jaarlijks minimaal 70% van de vrijkomende woningen te kunnen verhuren onder de tweede aftoppingsgrens.
3. Woonbron past voor bewoners met hogere inkomens dan de EU-doelgroep inkomensafhankelijke huurverhoging toe, conform de wettelijke mogelijkheden. De extra opbrengst hiervan komt volledig ten goede aan ons investeringsprogramma in Rotterdam.
4. Op basis van ervaringscijfers verhuurt Woonbron in de huurprijsklasse € 628 - € 710, ongeveer 5% van de woningen aan middeninkomens.
5. Om te zorgen dat de sociale voorraad maximaal beschikbaar komt voor de doelgroep, werkt de gemeente met marktpartijen aan de realisatie van meer huurwoningen in het middensegment. Dit is nodig om doorstroming mogelijk te maken voor huurders die in hun sociale huurwoningen te maken hebben met inkomensafhankelijke huurverhogingen. De gemeente spant zich actief in 2017 voor de start van de bouw van 3.000 woningen waarvan een aanzienlijk deel in het middensegment huurwoningen.
6. Woonbron en gemeente Rotterdam continueren de samenwerking in het convenant preventie huisuitzettingen. De inzet is zo weinig mogelijk huisuitzettingen vanwege huurachterstanden. Voor 2017 zet Woonbron in op een daling tot maximaal 80 uitzettingen wegens huurachterstanden in Rotterdam.
7. Woonbron participeert in het kader van het convenant Preventie Huisuitzetting in de pilot budgetbeheer basis voor de indicatiestelling van lichte gevallen. In dit kader stelt Woonbron eigen budgetcoaches aan.

2.3 Langer Thuis

1. Woonbron stelt uiterlijk in januari 2017 een beleidskader Langer Zelfstandig vast. Hierin staan diverse maatregelen waarmee verschillende doelgroepen bediend zullen worden. Woonbron deelt het beleidskader zo snel mogelijk na vaststelling met de gemeente, gevolgd door de concrete vertaling daarvan in het strategisch voorraadbeleid en maatregelen. Woonbron en de gemeente maken vervolgens concrete afspraken over de maatregelen die nog in 2017 worden gerealiseerd, en wat vanaf 2018 uitgevoerd zal worden.

2. Woonbron experimenteert momenteel met een verhuismarinier in IJsselmonde. De gemeente bereidt een pilot voor met een wooncoach voor senioren. Woonbron en gemeente spreken af dat Woonbron deelneemt aan deze pilot.
3. Met het oog op het door de gemeente geconstateerde tekort aan grote woningen voor mindervaliden is Woonbron in Delfshaven op zoek naar kansen om woningen aan dit segment toe te voegen. Woonbron heeft de intentie om in ieder geval twee van deze woningen te realiseren in Delfshaven.
4. Begin 2017 deelt Woonbron met de gemeente de onderzoeksresultaten van een groep studenten van de TU Delft die kwalitatief onderzoek in IJsselmonde doen naar de belemmeringen van ouderen in het langer zelfstandig wonen.

2.4 Eerder Thuis

1. Woonbron werkt mee aan de opgave om de uitstroom uit opvanginstellingen via de één-route tijdig te bewerkstelligen.
2. De gemeente zorgt voor tijdige en actuele informatie over de te huisvesten aantallen bijzondere doelgroepen, waarbij de informatie uniform en via één loket met Woonbron en de andere corporaties wordt gedeeld.

2.5 Statushouders en Opnieuw Thuis

1. Woonbron vervult de taakstelling voor de huisvesting van statushouders binnen de reguliere woningvoorraad en neemt dus haar aandeel binnen het totaal te huisvesten statushouders in Rotterdam.
2. Indien het totale percentage toegewezen woningen via directe bemiddeling voor voorrangsgroepen groter wordt dan 30% van de verhuringen, neemt de gemeente passende maatregelen buiten de reguliere sociale voorraad.
3. De gemeente doet via pilots onderzoek naar alternatieve methodes voor het huisvesten van statushouders. Denk hierbij aan Woningdeling en de inzet van het Gemeentelijk Versnellings Arrangement.
4. De gemeente Rotterdam, te weten de afdelingen Wonen en IOS komen in gezamenlijkheid met andere corporaties tot een kader/procesbeschrijving voor de huisvesting van statushouders in Rotterdam. Hierin worden onder andere afspraken vastgelegd over weigering van woningen, gespreid leveren van woningen over het gehele jaar en huisvesting van jonge statushouders onder 27 jaar.

2.6 Veiligheid

1. Woonbron en gemeente Rotterdam werken samen in de stimuleringsmaatregel inbraakpreventie.
2. Woonbron reserveert bovenop haar onderhoudsbegroting in 2017 €67.500 voor projecten inbraakpreventie in de tien daarvoor aangewezen aandachtswijken. Gemeente Rotterdam draagt net als Woonbron € 67.500 bij in 2017.
3. Woonbron en gemeente Rotterdam hebben beiden de intentie om de stimuleringsmaatregel te continueren in 2018.
4. De gemeente zorgt uiterlijk op 15 januari voor een concreet overzicht van wijken, buurten en straten met Woonbron-bezit die voor subsidie in aanmerking komen.

2.7 Aanpak Woonoverlast

1. Woonbron en de gemeente Rotterdam hebben het convenant aanpak woonoverlast ondertekend en komen de hierin gemaakte afspraken na.
2. Het convenant wordt in 2017 geëvalueerd om te bepalen of de afspraken daadwerkelijk leiden tot vermindering van woonoverlast en versnelling van oplossingen van woonoverlastzaken. De gemeente neemt het initiatief voor de evaluatie conform het bepaalde in het convenant.

3. Woonbron neemt – vooralsnog als enige corporatie - deel aan de werkgroep Veilig Wonen, waarin Politie, OM, Gemeenten en Veiligheidsalliantie Regio Rotterdam vertegenwoordigd zijn. Via deze werkgroep werkt Woonbron mee aan de ontwikkeling van vernieuwende aanpakken voor de bestrijding van woonoverlast, de aanpak van verwarde personen, het tegengaan van illegaal vuurwapenbezit en het tegengaan van illegale hennepcultuur.
4. Woonbron heeft het Convenant gezamenlijke aanpak van hennepkwekerijen ondertekend, net als de gemeenten, OM, Politie, andere corporaties, Stedin, UWV en sociale diensten in de politieregio Rotterdam. Woonbron en gemeente Rotterdam werken conform de afspraken.
5. Na oplevering van de Skaeve Huse zal Woonbron in voorkomende gevallen ernstig overlast gevende bewoners voordragen voor huisvesting aldaar.

2.8 Instroomregulering via de Rotterdamwet

1. Woonbron werkt in 2017 mee aan de evaluatie van de huidige Rotterdamwetgebieden.
2. Woonbron en gemeente Rotterdam spreken af dat zij met elkaar samenwerken over het aanwijzen van straten in het kader van het nieuwe artikel 10 van de Rotterdamwet (screening).
3. Woonbron en gemeente Rotterdam onderzoeken de mogelijkheden en gevolgen van het in mandaat uitvoeren van de screening zoals bedoeld in artikel 10 van de Rotterdamwet door de corporaties.

2.9 Beheer en leefbaarheid

1. Woonbron en de gemeente Rotterdam continueren de aanstelling van, dan wel bijdrage aan de wijkconciërges in Oud Mathenesse, Het Nieuwe Westen, Coolhaveneiland en Carnisse conform de afspraken zoals vastgelegd in het Convenant Samenwerking 2015 -2016. Daarnaast delen Woonbron en de gemeente de kosten van een wijkconciërge in de Beverwaard.
2. Parallel aan de investeringen en onderhoud van woningen door Woonbron in de Beverwaard continueert de gemeente de uitvoering van het Plan van Aanpak Beverwaard om de kwaliteit van de buitenruimte en de algehele leefbaarheid in de wijk te verbeteren.
3. De gemeente en Woonbron intensiveren in nauw overleg de beheeraanpak en de handhaving op het woonwagencentrum De Kievit, ieder vanuit zijn eigen taak en bevoegdheden, om de situatie op het woonwagencentrum te normaliseren. Woonbron participeert in het, door de gemeente breed opgezette, afstemoverleg "De Kievit". De coördinatie en projectmanager hiervan worden verzorgd door de gemeente. Met betrekking tot juridische procedures trekken partijen, ieder vanuit zijn eigen taak, bevoegdheid en voor eigen kosten, gezamenlijk op. Daarnaast worden afspraken gemaakt over de verrekening van canon voor leeg gehouden standplaatsen en de vergoeding van de daarvoor gemaakte kosten.

2.10 SROI

1. In 2017 maakt Woonbron via projectontwikkeling en onderhoud afspraken met aannemers om een loonsom van € 0,8 mln. te besteden aan de SROI-opgave middels inzet van medewerkers met afstand tot de arbeidsmarkt. Deze inzet wordt gemonitord door het Werkgeversservicepunt Rotterdam.
2. Ook biedt Woonbron in het kader van de Participatiewet aan 15 fte werkgelegenheid binnen de eigen organisatie en bij gelieerde bedrijven. In 2017 bieden we aan 10 trainees (op HBO/WO niveau) en 50 stagiairs (op alle opleidingsniveaus) een plek.

3 Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde

3.1 Gebiedsontwikkeling en herstructurering 2017 met doorkijk naar 2021

1. Woonbron renoveert in 2017 216 woningen waarover reeds besloten is. Hier is een investering van € 6 miljoen mee gemoeid. Daarnaast wordt in 2017 besloten over de aanpak voor 205 woningen. Indien deze worden gerenoveerd betreft dit een investering van € 8,1 miljoen.
2. Het bezit van Woonbron op het Coolhaveneiland kent een aantal fundamentele gebreken. Vanwege funderings- en constructieproblemen zal hoogstwaarschijnlijk (gedeeltelijke) herstructurering nodig zijn. Woonbron brengt in 2017 de technische staat in kaart en wil graag gezamenlijk tot een herontwikkelplan komen, met een programma dat past bij huidige en toekomstige vraag en potentie van het gebied.
3. De gemeente participeert in het herontwikkelplan door inzet van stedenbouwkundige en technische kennis vanuit Stadsontwikkeling en het Funderingsloket.

3.2 Funderingsonderzoek en -herstel

1. Gemeente Rotterdam organiseert in 2017 enkele 'funderingscafé's' waar kennis wordt uitgewisseld en afspraken over de aanpak van funderingsproblemen worden gemaakt. Woonbron neemt met deskundige medewerker(s) deel aan deze bijeenkomsten.
2. Woonbron deelt kennis over funderingsproblemen en resultaten van monitoring en onderzoeken met het funderingsloket van de gemeente.
3. Het funderingsloket van de gemeente deelt kennis over funderingsproblemen en gegevens van monitoring, zoals bijgewerkte risicokaarten en satellietgegevens, met Woonbron.
4. Woonbron start in 2017 met een programmatische/projectmatige aanpak van onderzoek, monitoring en herstel. De uitkomst en het overzicht van de aan te pakken woningen worden gedeeld met de gemeente. In totaal betreft het ongeveer 1.400 woningen in 31 complexen, waaronder 12 VvE's.
5. Woonbron start in 2017 het onderzoek naar funderingsproblemen in Pernis (Waterschip) en het binnengebied van het Coolhaveneiland (mede in het licht van de op te stellen toekomstvisie voor dit gebied). Daarnaast staan de voortgang en aanpak in de Willem Buytewechstraat nog steeds op de agenda. In 2017 bespreken Woonbron en de gemeente de opties en dilemma's. In het Nieuwe Westen is sprake van verspreide problemen met funderingen door met name overbelasting in delen van het stadsvernieuwingsbezit, die situationeel worden aangepakt.

3.3 Planmatig onderhoud

1. Woonbron geeft in 2017 totaal € 24,8 miljoen aan onderhoud uit. Dit is als volgt verdeeld:

Onderhoudsplanning 2017 in mln. euro**	Delfshaven	IJsselmonde	Prins Alexander	Zuidwest	Rotterdam Totaal
<i>Planmatig</i>	2,4	2,3	1,0	2,1	7,8
<i>Reparatieverzoeken</i>	2,2	1,8	0,7	1,1	5,8
<i>Mutatieonderhoud</i>	1,3	1,0	0,3	0,7	3,4
<i>Toilet, douche, keuken (vraaggestuurd)</i>	0,4	0,7	0,3	0,3	1,7
Subtotaal onderhoud	6,3	5,8	2,3	4,2	18,7
<i>Dotaties onderhoudsbijdragen VvE's</i>	2,2	2,0	1,1	0,8	6,1
Totaal onderhoud	8,6	7,8	3,4	5,1	24,8

** Bedragen zijn geplande onderhoudsuitgaven, waarbij de daadwerkelijke mutatiegraad, de klantvraag en daadwerkelijk bij inspecties aangetroffen onderhoudsbehoeften kunnen leiden tot een andere verdeling en bedragen.

2. Woonbron en gemeente Rotterdam spreken af dat Woonbron 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.

3.4 Voorraadontwikkeling

1. Woonbron doet de volgende ingrepen in de woningvoorraad, onder voorbehoud van mutatie:
 - 54 woningen worden geliberaliseerd
 - 22 woningen worden voor het eerst onder voorwaarden verkocht
 - 62 woningen worden vrij verkocht vanuit verhuur
 - 94 woningen worden vrij verkocht na terugkoop uit verkoop onder voorwaarden
 - 92 woningen worden aangekocht
 - 66 woningen worden overgedragen aan de gemeente en door de gemeente gesloopt
2. Woonbron deelt gegevens over de woningvoorraad per begin en einde van 2017 met de gemeente, verdeeld naar huurklasse alsmede de onder voorwaarden verkochte woningen, zodat de gemeente de woningvoorraadontwikkeling kan monitoren.
Voor de details wordt verwezen naar bijlage 1 in het bod.
3. De gemeente Rotterdam zal in 2017 de uitwerking van de beoogde lange termijn voorraadontwikkeling op stedelijk niveau naar gebiedsniveau afronden en betreft Woonbron actief in dat traject. Het lange termijnbeeld dient als basis voor concrete jaarlijkse voorraadafspraken in de prestatieafspraken voor de kalenderjaren 2018 e.v..

3.5 Verkoop van huurwoningen

1. De gemeente Rotterdam en Woonbron delen het standpunt ten aanzien van 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.
2. Om de zienswijze procedure voor de dispositie van corporatiewoningen te versnellen, zal Woonbron de concretisering van haar voornemen tot dispositie tijdig kenbaar maken aan de

gemeente Rotterdam, zodat al vóór de officiële zienswijzeaanvraag afstemming plaats kan vinden.

3. De gemeente stelt voor 2017 een beleidskader vast voor verkoop van huurwoningen door corporaties.

3.6 Aanpak particuliere voorraad en VVE010

1. Woonbron draagt jaarlijks tot en met 2018 conform de Allonge VVE010 zoals vastgesteld op 30 juni 2015 € 150.000 bij aan Stichting VVE010.
2. Woonbron ondersteunt de doelen van stichting VVE010 en onderzoekt op welke wijze zij deze ook na 2018 kan blijven ondersteunen. Woonbron gaat daartoe samen met de andere corporaties in gesprek met BZK, gemeente en VVE-010 om alternatieven te onderzoeken.
3. Bij aanpak van bestaande woningen in Carnisse door de gemeente in het kader van het programma “Steigers op Zuid” sluit Woonbron zoveel als mogelijk aan door gelijktijdig aanpalend bezit te verbeteren. De gemeente informeert Woonbron zo vroeg mogelijk over de voorgenomen aanpak van particuliere voorraad zodat Woonbron haar planning hierop kan aanpassen.

3.7 Duurzaamheid

1. Gemeente en Woonbron trekken in Q1 en Q2 samen op om per 1 juli 2017 een uitgewerkte uitvoeringsstrategie voor het verduurzamen van het corporatiebezit te hebben. 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
2. In Q1 en Q2 worden tevens gezamenlijk afspraken gemaakt over het eenduidig monitoren van de verduurzamingsstrategie in planning en resultaten.
3. In 2017 haalt Woonbron door onderhoud en renovatie totaal 700 labelstappen. In 100 woningen worden ten minste twee labelstappen gehaald.
4. Woonbron en de gemeente overleggen of, en zo ja, hoe het mogelijk is om de doelstelling van Versnelling 010 te verhogen in het licht van “Plus Parijs”, en welke bijdrage Woonbron hieraan kan leveren.
5. Woonbron verduurzaamt het woningbezit bij renovatie en onderhoud. In dat laatste geval gebeurt dit zowel tijdens planmatig onderhoud als bij mutatie. Maatregelen bestaan uit vloer-, gevel- en dakisolatie, dubbel glas, vervangen van VR-ketels door HR-ketels en het vervangen van openverbrandingstoestellen. De focus van Woonbron ligt op het daadwerkelijk verminderen van het energieverbruik en de CO₂-uitstoot. Dit gaat niet noodzakelijkerwijs gepaard met verbeteringen van de energie-index of het energielabel.
6. Woonbron biedt daarnaast de installatie van zonnepanelen aan huurders aan. Omdat instemming van de huurders vereist is, verwacht Woonbron dit in Rotterdam op ca. 50 woningen te kunnen realiseren, met een labelstap tot gevolg voor die woningen.
7. Door sloop worden in Oud IJsselmonde 102 woningen met een E, F of G-label uit exploitatie genomen. Het besluit wordt in 2017 genomen, daadwerkelijke sloop is voorzien vanaf 2018. Na toekomstige nieuwbouw komen hier Prachtwoningen met een A-label voor in de plaats.

3.8 Beïnvloeding van bewonersgedrag

1. Om bewustwording en zuiniger stookgedrag te stimuleren installeert Woonbron bij minimaal 200 huurders in Rotterdam een slimme thermostaat (zoals Toon van Eneco). Naar

verwachting leidt dit tot aantoonbaar lager energieverbruik in deze woningen, en dus tot lagere CO2-uitstoot.

2. Woonbron investeert in bewustwording en enthousiasmering van bewoners om een zo hoog mogelijke deelname aan zonnepanelenprogramma's te realiseren, onder meer door deur-aan-deur communicatie. De nadruk voor deze projecten ligt in de wijken Tuinenhoven en Kreekhuisen in IJsselmonde.

4. Overig

4.1 Achtervang geborgde leningen

1. Woonbron vraagt elke gemeente waarin zij feitelijk werkzaam is om evenredig bij te dragen in de achtervang voor de door het WSW geborgde leningen.
2. Woonbron verstrekt de gemeente jaarlijks uiterlijk 15 december van het kalenderjaar voorafgaand aan het jaar waarop de prestatieafspraken betrekking hebben een actueel overzicht van:
 - de financieringsbehoefte van de corporatie op gemeenteniveau voor het volgende jaar op basis van voorgenomen investeringen, herfinancieringen en renteherzieningen;
 - de actuele relatieve achtervang (volume achtervang afgezet tegen de totale WOZ-waarde van het bezit van een corporatie in die gemeente) van elke gemeente waarin de corporatie actief is en de ontwikkeling daarvan in het jaar van de prestatieafspraken.
3. In 2017 zal de omvang van de achtervang van de gemeente Rotterdam voor Woonbron afnemen met ca. € 20 miljoen.

4.2 Leefbaarheid

1. Woonbron besteedt in 2017 gemiddeld niet meer dan € 126 per Daeb-huurwoning aan leefbaarheidsinzet. Hiermee worden in ieder geval de volgende activiteiten betaald:
 - Gedeeltelijke betaling van de inzet van complexbeheerders, sociaal beheerders en gebiedscoördinatoren;
 - Verbeteren van schoon, heel en veilig in portieken en algemene ruimten in woongebouwen;
 - Bijdrage aan buurtbemiddeling en mediation;
 - De bijdrage van Woonbron aan de inzet van wijkconciërges in Oud Mathenesse, Coolhaveneiland, Carnisse, Beverwaard;
 - Proceskosten voor de aanpak van woonoverlast.