

# Prestatieafspraken 2019

Woonbron, Concernparticipatieraad  
Woonbron en de gemeente Rotterdam



## Woonbron, Concernparticipatieraad Woonbron en de gemeente Rotterdam

### Partijen:

- Woonbron, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. Sitton, 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 Bouwen, Wonen en Energietransitie Gebouwde Omgeving, de heer S.A. Kurvers

### Overwegende dat:

- Partijen elkaar in de uitvoering van het woonbeleid blijvend als belangrijke partners zien, allen vanuit hun eigen maatschappelijke rol.
- Partijen behoefte hebben aan een gezamenlijk handelingskader: de prestatieafspraken zijn geen doel, maar een praktisch middel om samen te werken in de uitvoering van het woonbeleid, elkaars maatschappelijke activiteiten op elkaar af te stemmen en draagvlak te creëren.
- De Rotterdamse corporaties sterk verschillen t.a.v. de kenmerken van het bezit (type, segment, locatie, kwaliteit c.q. toekomstbestendigheid), investeringsruimte en strategie en dat prestatieafspraken het meest recht doen aan het gewenste maatwerk van de corporatie en de gemeente.
- De gemeente met dit convenant geen afbreuk doet aan haar publiekrechtelijke taken en plichten en deze onverminderd uit zal voeren.
- Door een beperkte looptijd het meest optimaal aangesloten kan worden bij de actualiteiten in de verschillende woonopgaven.
- Partijen vaststellen dat zij er niet in geslaagd zijn prestatieafspraken te maken over een aanvullende bijdrage door Woonbron aan de aanpak van de NPRZ focuswijken, zoals neergelegd in de Woonvisie 2030 en de uitwerking daarvan in de Gebiedsatlas ontwikkeling woningvoorraad 2030, in het bijzonder in verband met de problemen ten aanzien van en de benodigde aanpak van de particuliere voorraad. Partijen stellen vast dat zij daarover een geschil hebben zoals bedoeld in de zin van artikel 44 lid 4 Woningwet en dat zij dit geschil binnen de daarvoor gestelde termijn ter behandeling voor zullen leggen aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (de Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet). Dit convenant heeft uitsluitend betrekking op de onderwerpen waarover partijen wel tot afspraken hebben kunnen komen.
- De prestatieafspraken voor het overige een integraal karakter hebben en goed aansluiten op de diversiteit van de Rotterdamse woonopgaven, en het resultaat zijn van gezamenlijke afwegingen van de opgestelde woonopgaven.
- De prestatieafspraken gebaseerd zijn op de Woonvisie 2030, vastgesteld op 15 december 2016 door de gemeenteraad.
- Woonbron en Humanitas Huisvesting waarschijnlijk fuseren in 2019. De datum is nog niet bekend. Indien de fusie plaatsvindt, treden Woonbron en de gemeente daarna in overleg om de gevolgen voor de prestatieafspraken te bespreken.

- De onderliggende prestatieafspraken tot stand zijn gekomen met volwaardige betrokkenheid van de huurdersorganisaties en in lijn met de Woningwet.
- Over de praktische uitvoering van de prestatieafspraken overeenstemming is bereikt, maar dat partijen zich bewust zijn dat op onderdelen omtrent de woonvisie andere opvattingen bestaan, omdat dit vanuit verschillende visies is 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 een redelijk alternatief overeen te komen.

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

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

#### Convenanten

- Nationaal Programma Rotterdam Zuid (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)
- Allonge VVE010
- Convenant regionale aanpak woonoverlast
- Convenant regionale aanpak hennepsteelt
- Statement Rotterdam wordt aardgasvrij
- Beleidskader verkoop huurwoningen

#### Gemeentelijke programma's

- #Veilig010; programma Veiligheid 2014-2018
- Actieprogramma woonoverlast
- Koersdocument Rotterdams armoedebeleid

- Steigers op Zuid; Uitvoeringsprogramma 2015-2018
- Kader herhuisvesting bij herstructurering
- 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 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 over op welke wijze het geschil beslecht zal moeten worden.
3. De gemeente Rotterdam legt op grond van artikel 44, vierde lid van de Woningwet binnen de daarvoor gestelde termijn na het vaststellen van de prestatieafspraken 2019 het geschil met Woonbron over een aanvullende bijdrage van Woonbron aan de aanpak van de particuliere voorraad in Rotterdam-Zuid voor aan de Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet.
4. Indien het geschil in het nadeel van Woonbron wordt beslecht, heeft dit verregaande financiële consequenties voor Woonbron. In dat geval is een herziening aan de orde van het investeringsprogramma van Woonbron in Rotterdam, voor zover dat investeringsprogramma onderdeel uitmaakt van deze prestatieafspraken. Partijen gaan in dat geval hierover in gesprek.

#### **Artikel 7. Looptijd, herijking en varia**

1. Deze prestatieafspraken zijn gesloten voor bepaalde duur. Zij treden in werking op 1 januari 2019 en lopen t/m 31 december 2019.
2. Partijen treden uiterlijk in het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2019 in overleg omtrent de herijking en het vaststellen van prestatieafspraken voor 2020/2021.
3. Deze overeenkomst kan worden aangehaald als "prestatieafspraken 2019".

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

-----  
De heer R. Sitton  
Woonbron

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

-----  
De heer J. van Renssen  
Concernparticipatieraad  
Woonbron

# BIJLAGE 1:

## PRESTATIEAFSPRAKEN 2019

Bijlage als bedoeld in artikel 2 van de prestatieafspraken.

De partijen spreken af:

### A. Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren

#### Omvang en gewenste ontwikkeling woningvoorraad

1. Het is de inzet van Woonbron om in 2019 uitvoeringsbesluiten te nemen voor de volgende projecten. Dit kan wijzigen als gevolg van nieuwe onderzoeksresultaten of veranderde omstandigheden.

| Betreft   | Naam project              | Wijk       | totaal | Goedkoop < €640 | Sociaal €640-711 |
|-----------|---------------------------|------------|--------|-----------------|------------------|
| Renovatie | VVE066 *                  | Beverwaard | 286    | 143             | 143              |
| Renovatie | EGW<br>Neyenrodesingel    | Beverwaard | 59     | 0               | 59               |
| Renovatie | VVE087                    | Beverwaard | 63     | 0               | 63               |
| Renovatie | Waaldijk<br>Noordzijde ** | Delfshaven | 18     | 18              | 0                |
| Totaal    |                           |            | 426    | 161             | 265              |

\* Dit betreft woningen aan de Houtringeweg, Duinbekedam, Beverwaardseweg, Borgharensingel, Eijsdenstraat en het Prattenburgplein.

\*\* Dit project staat los van de studie naar de toekomst van het Coolhaveneiland.

2. Naast deze projecten lopen de reeds eerder gestarte projecten, zoals vermeld in de prestatieafspraken 2018, door. Woonbron doet in 2019 de volgende ingrepen in de woningvoorraad, onder voorbehoud van mutaties:
  - o 39 woningen worden geliberaliseerd, waarvan 3 Daeb-woningen
  - o 79 woningen worden vrij verkocht vanuit verhuur
  - o 172 woningen worden vrij verkocht na terugkoop uit verkoop onder voorwaarden
3. Woonbron blijft de kansen die zich voordoen benutten, om met dergelijke verkopen en liberalisaties een gevarieerder woningaanbod in Het Nieuwe Westen te creëren. Voor 2019 worden 13 verkopen en 3 liberalisaties voorzien, onder voorbehoud van mutaties.
4. De gemeente voert in 2019 een grondexploitatie voor de Spechten gecombineerd met de schoollocatie Hollandse Tuin. Uitgangspunten voor deze GREX zijn dat:
  1. Gemeente werkt aan een sluitende grondexploitatie.
  2. Gemeente en Woonbron een grondwaarde overeenkomen voor de levering door de gemeente aan Woonbron van de gronden van de locatie Hollandse Tuin (schoollocatie) op basis van sociale grondprijs in relatie tot het vastgestelde sociale programma.
  3. Woonbron en gemeente daarnaast een grondwaarde overeenkomen voor de levering door Woonbron aan de gemeente van de locatie De Spechten, op basis van de uitgangspunten van de SOK 2004.

4. Woonbron gestapeld mag bouwen op de schoollocatie. Woonbron en de gemeente voeren een volumestudie uit om het aantal appartementen op de locatie te bepalen.
  5. Op de schoollocatie woningen in het DAEB-segment met een huurprijs tussen de 640 en 711 euro gebouwd worden.
5. In Hoogvliet komt ruimte voor Woonbron om tussen de 45 en 55 woningen te ontwikkelen. Woonbron geeft in ruil daarvoor het ontwikkelrecht voor het realiseren van woningen in Parkbuurt op.
    1. Woonbron heeft de voorkeur uitgesproken voor twee alternatieve locaties, namelijk de schoollocatie aan de Baarsweg/Posweg en de gebiedsontwikkeling in de strook van het oude deelgemeentekantoor (project Stadshart-West). De gemeente zet zich in om deze locaties mogelijk te maken en voert daartoe een haalbaarheidsonderzoek uit. De intentie van Woonbron en de gemeente is om in 2019 te komen tot afspraken over het realiseren van woningen op deze locaties.
    2. Indien de genoemde locaties niet haalbaar blijken of niet binnen een overzienbare termijn van drie jaar (vóór 1 januari 2022) gerealiseerd worden, biedt de gemeente Woonbron een alternatief aan.
    3. Het programma op deze locaties wordt huurwoningen in het DAEB-segment tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (huurprijs tussen €640 en €711).
    4. Het uitgangspunt is dat Woonbron de op dat moment geldende sociale grondprijs betaalt.
    5. De uitvoering van de afspraken bij 1 t/m 4 betekenen een formele beëindiging van het ontwikkelrecht van Woonbron in Parkbuurt/het Oedevlietsepark.
  6. Woonbron is in 2018 gestart met de saneringswerkzaamheden van de Haakflat in woongebouw De Kreek. Woonbron gaat onderzoeken wat de beste oplossing is voor de Noordwestflat en de hoge flat. Het streven is dat in de komende maanden meer helderheid volgt en het definitieve besluit 3e kwartaal 2019 genomen zal worden. Woonbron zet in op een zorgvuldige communicatie naar en herhuisvesting van bewoners en zal de gemeente betrekken bij haar onderzoek.
  7. Gemeente en Woonbron 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.
  8. In de wijken (CBS-buurt) Nieuwe Westen, Delfshaven en Groot IJsselmonde is een grote concentratie corporatiewoningen in het sociale (basis) segment en weinig ruimte voor middeldure en dure segmenten. Woonbron zet zich in deze wijken in voor meer balans in de woningvoorraad.
  9. Over de ingrepen en het tempo waarmee de balans bereikt wordt, sluiten Woonbron en gemeente in Q1 2019 een overeenkomst. Onderdeel van deze af te sluiten overeenkomst zijn afspraken over de nieuwbouw van sociale woningen door Woonbron in de stad.

## Ontwikkeling NPRZ

1. De bestaande afspraken, zoals vastgelegd in het “Convenant betreffende een financiële impuls ten behoeve van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid 2016-2022” en de SOK Urkersingel, worden voortgezet.
2. Woonbron continueert de minnelijke verwerving van particulier bezit aan de Urkersingel. Daarnaast worden, binnen de beschikbare middelen, verspreid particuliere woningen in Carnisse verworven ten behoeve van verhuur. Door deze strategische verwervingen wordt de aanwezigheid van Woonbron versterkt, waardoor het beheer van VvE's en de wijk verbetert.
3. Woonbron zet de inzet voor de aanpak van de particuliere voorraad voort in project Urkersingel.
4. Woonbron investeert in renovaties en nieuwbouwprojecten die in 2019 starten een van €29,1 mln. in het NPRZ-gebied, zijnde het gebied waar de vermindering van de verhuurderheffing geldt.
5. De gemeente Rotterdam zet bij de aanpak binnen de particuliere voorraad in op goed verhuurderschap. Dit doet de gemeente onder meer met de ‘eigenaar gerichte aanpak’ van malafide verhuurders en verhuurmakelaars. Bestaande instrumenten worden ingezet en voor nieuwe regelgeving wordt gelobbyd. De gemeente start een pilot met een huurteam en voert kennismakingsgesprekken met nieuwe verhuurders. Zo komt de problematiek helder in beeld en kan beoordeeld worden of het huidige instrumentarium nog aanpassing behoeft.
6. De inspanningen voor SROI worden voortgezet. Woonbron benut hiervoor onder meer de samenwerking met New Horizon, het bedrijf dat het circulair slopen voor Woonbron verzorgt. Waar van toepassing wordt samengewerkt met het Jongerenloket en het Werkgeversservicepunt.
7. Woonbron is verantwoordelijk voor het tijdig afronden van de projecten die vallen binnen de vermindering verhuurdersheffing. 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. 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.  
Wanneer door Woonbron wel wordt gerekend op korting maar deze alsnog komt te vervallen dan gelden de afspraken die in de SOK en andere overeenkomsten gemaakt zijn. Als die geen duidelijkheid geven, treden partijen in overleg. Ook gebruikt de gemeente haar netwerk om bij Rijk aan te dringen op continuering van de vermindering van de verhuurdersheffing.

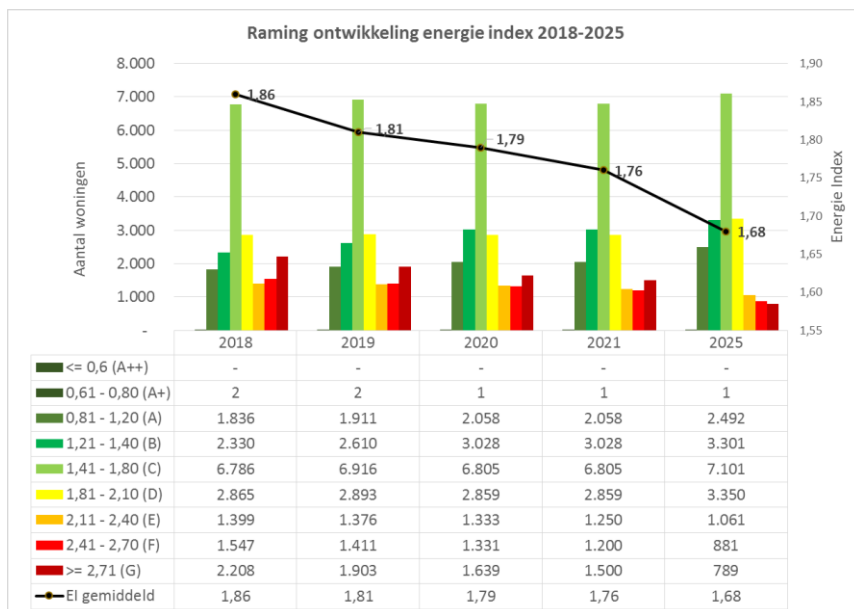
## Ontwikkeling overige wijken

1. Op basis van de uitkomsten van de in 2018 gestarte verkennende studies van gemeente en Woonbron naar de toekomst van het Coolhaveneiland verkennen de gemeente en Woonbron in 2019 de verschillende herontwikkelingsscenario's, waaronder ook renovatie. Woonbron en de gemeente dragen beide naar evenredigheid van verantwoordelijkheid bij aan deze planvorming en de kosten daarvan. Waar nodig wordt gezamenlijk opdracht gegeven aan externe adviseurs.
2. In de aanloop naar de rioolvervanging op Heijplaat en op het Coolhaveneiland stemmen Woonbron en de gemeente de benodigde werkzaamheden in 2019 op elkaar af.

## B. Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde

### Realiseren van een energiezuinige woningvoorraad (RP)

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. Woonbron participeert in de gebiedsaanpak in Reyerdijk en Reyeroord binnen haar eigen rol en verantwoordelijkheid en zet in op het aansluiten van circa 2.000 woningen in Groot-IJsselmonde voor het einde van 2025. Woonbron en de gemeente gaan hun plannings op elkaar leggen om te kijken hoe zij zoveel als mogelijk samen kunnen optrekken om kosten te besparen en de overlast voor de wijk te beperken.
3. Woonbron stimuleert particuliere eigenaren in VvE's waarin Woonbron bezit heeft om met de maatregelen die in de huurwoningen worden getroffen mee te liften.
4. Woonbron heeft overeenstemming bereikt met Eneco over het uitfaseren van alle resterende open verbrandingstoestellen. Deze worden alle uiterlijk 2021 vervangen door nieuwe veilige toestellen, onder voorbehoud van medewerking van de huurder.
5. Het verduurzamen van 15.000 woningen, zoals opgenomen in het coalitieakkoord "Nieuwe energie voor Rotterdam", is gericht op het verminderen en/of verduurzamen van het energieverbruik. Dat monitoren we op dezelfde manier als in 2018 met een beperkte toevoeging: een afname van de woningen met de slechtste Energie-Indexen (EI>1,8) door start sloop en door start renovatie/onderhoud, waarbij aardgasvrij en energieneutraal het lange termijn doel is.
6. De doelstelling van 10.000 woningen aardgasvrij of daarop voorbereid, zoals opgenomen in het coalitieakkoord "Nieuwe energie voor Rotterdam", monitoren we als volgt:
  - een nulmeting van het aantal woningen op aardgas en woningen die deels of geheel aardgasvrij zijn (koken en verwarmen);
  - de ontwikkeling van het aantal woningen die starten aardgasvrij te worden door aansluiting op warmtenet of alternatieve warmtebron; de ontwikkeling van het aantal woningen die in een gebiedsafpraak zitten.
7. De verduurzamingsingrepen van Woonbron in de komende jaren leiden tot de volgende ontwikkeling van de Energie Index en de verdeling van de voorraad naar energielabels.





## Kwaliteit van de woningvoorraad

1. Voor de brandveiligheid van de woningvoorraad werkt Woonbron aan een plan van aanpak. Dit is beschikbaar om te delen met de gemeente.
2. Woonbron continueert haar bijdrage aan VvE010 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. Partijen zullen hiervoor de afspraken nader uitwerken in de samenwerkingsovereenkomst.
3. De gemeente en Woonbron voeren een dialoog over de risico's die naar voren komen uit de klimaatstresstesten in de wijken waar Woonbron veel bezit heeft. Op basis daarvan wordt gezamenlijk bepaald of, en zo ja, welke maatregelen gewenst zijn. Hierover worden vervolgens nadere afspraken gemaakt.

### *Funderingsaanpak*

4. Gemeente Rotterdam en Woonbron werken samen verder aan de aanpak van funderingsproblemen in Rotterdam. De onderzoeken die in 2018 zijn gestart worden in 2019 voortgezet. In de loop van 2019 wordt bezien in welke wijken in 2019 en verder gezamenlijk wordt ingezet op de aanpak van deze problematiek.

## C. Basis op orde

### Beschikbaarheid voor de doelgroep

1. Op basis van de nu bekende verwachtingen over de mutatiegraad, verwacht Woonbron in 2019 de volgende aantallen woningen beschikbaar te hebben

| Huurprijsklasse                  | Realisatie 2017 | Afspraken 2018 | Verwachting 2019 |
|----------------------------------|-----------------|----------------|------------------|
| < kwaliteitskortingsgrens        | 194             | 180            | 83               |
| < 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens | 686             | 600            | 761              |
| < liberalisatiegrens             | 172             | 150            | 258              |
| > liberalisatiegrens             | 88              | 75             | 50               |

2. Hiermee levert Woonbron 15,7% van het ijkpunt voor woningen onder de tweede aftoppingsgrens en 14,3% van het ijkpunt voor woningen onder de kwaliteitskortingsgrens. Woonbron en de gemeente treden in overleg indien hiermee de ijkpunten stadsbreed niet worden gehaald, over de alsdan te nemen maatregelen.
3. Woonbron is van mening dat het beheer van woonwagencentrum De Kievit en het voorzien in kavels voor de plaatsing van woonwagens in eigendom van de bewoners en het verhuren van een enkele sociale woonwagen niet tot de kerntaak behoort en dat deze huurders niet tot de doelgroep van sociale huisvesting behoren. De gemeente herijkt in het eerste kwartaal van 2019 het woonwagenbeleid. Hierin wordt een keuze gemaakt met betrekking tot de toekomstige wijze van beheer, uitgifte van kavels en verhuur van sociale woonwagens van de Rotterdamse woonwagencentra. De daadwerkelijke uitvoering van het beleid zal medio 2019 starten en daarin zal ook een eventuele wijziging van de beheervorm worden meegenomen. De gemeente en Woonbron komen vóór 1 juli overeen wat de precieze veranderingen in het beheer van De Kievit zal zijn.

## Betaalbaarheid voor de doelgroep

1. Woonbron past in 2019 de inkomensafhankelijke huurverhoging volledig toe voor de groepen waarvoor dit is toegestaan. De opbrengst van deze extra huurverhoging wordt geïnvesteerd in Rotterdam als onderdeel van het totale investeringsprogramma.
2. De gemeente stelt ten behoeve van de 'minimaregeling' hiertoe voor het komende jaar, net als in 2018, de benodigde gegevens beschikbaar. Met de minimaregeling ontziet Woonbron de huurders met een laag inkomen in een woning met een huur tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.

Op basis van de evaluatie in het eerste kwartaal van 2019 van Vindplaats Schulden voeren gemeente en corporaties de benodigde verbeteringen in de werkwijze en de vroegsignalering door. Hierover worden aansluitend op de evaluatie concrete afspraken gemaakt.

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

1. Woonbron heeft eind 2017 en begin 2018 een pilot uitgevoerd met vraaggestuurde maatregelen voor aanpassingen in de woning om langer zelfstandig wonen van oudere bewoners mogelijk te maken. De positieve uitkomsten leiden tot een structurele opname van deze aanpak in het Langer Zelfstandig beleid van Woonbron. Indien senioren van 75 jaar of ouder om kleine aanpassingen in de woning vragen, die niet tot het domein van de WMO horen, zal hierin gefaciliteerd worden om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken.
2. Complexbeheerders van Woonbron zijn getraind op omgaan met dementie. De kennis van de gemeente daarover is gedeeld en toegepast. Woonbron blijft alert op dit vraagstuk.
3. De gemeente zorgt dat de capaciteit van de wijkteams afgestemd is op de opgave per wijk.
4. 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 wordt gebiedsgericht ingezet; in gebieden met veel bewoners die aandacht vragen is dus meer ondersteuning aanwezig.
5. Woonbron en de gemeente en 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.
6. Voor de huisvesting van kwetsbare personen worden tripartiete contracten afgesloten. De gemeente Rotterdam maakt samen met corporaties en zorgaanbieders, in navolging van de gemeente Amsterdam, een eenvoudige handleiding hoe iedere partij moet acteren rondom huisvesting van bijzondere doelgroepen.
7. Woonbron levert haar evenredig deel van 650 woningen voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. De gemeente spreekt met de zorgpartijen af dat zij tijdig de juiste informatie leveren voor de juiste vraagruimte.
8. Woonbron spant zich in om cliënten binnen drie maanden na plaatsing op de wachtlijst een woningaanbod te doen via '1route'. Bij wachttijden langer dan vier maanden kan de gemeente een beroep doen op Woonbron om binnen twee weken een woning te leveren.
9. Woonbron werkt mee aan het opstellen van een Langer Thuis akkoord in de lijn van eerder gemaakte afspraken over dit thema.
10. Woonbron werkt mee en draagt bij aan een seniorenmakelaar die in heel Rotterdam actief zal zijn.

## Leefbaarheid

1. Woonbron besteedt in 2019 in Rotterdam niet meer dan het wettelijk maximum van € 128,80 (prijsspeil 2018) per Daeb-verhuureenheid aan leefbaarheidsmaatregelen.
2. Woonbron en de gemeente zetten de inzet van wijkconciërges, op basis van 50%-50% verdeling van de kosten, voort in Het Nieuwe Westen, Coolhaveneiland, Beverwaard en Carnisse. Dit zoveel mogelijk met gesloten beurzen.
3. Woonbron en de gemeente evalueren de inzet van de wijkconciërges Oud Mathenesse en bepalen aan de hand van de uitkomsten de toekomst van deze functie.
4. De eerder afgesproken wijkconciërges in Zevenkamp is inmiddels werkzaam vanuit de gemeente. Deze werkt samen met de corporaties, waaronder Woonbron. De wijkconciërges in Groot IJsselmonde wordt door Woonbron geworven in het noordelijk deel. In het zuidelijk deel (Hordijkerveld) werkt een wijkconciërges vanuit de gemeente.
5. In 2018 wordt het convenant voor de aanpak van woonoverlast geëvalueerd. De uitkomsten van deze evaluatie zijn bepalend voor de te nemen vervolgstappen. Gemeente en Woonbron committeren zich aan de maatregelen die nodig zijn om woonoverlast sneller en effectiever te bestrijden. Gemeente en Woonbron werken gezamenlijk aan het nieuw te ontwikkelen beleids- en uitvoeringsplan voor de aanpak van woonoverlast.
6. 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.
7. De werkwijze rondom artikel 10 Wbmgp betreft:
  - 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.
  - Indien geen code groen en bij sprake 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 (bij 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.
  - Mocht bij code rood de kandidaat gebruik maken van de beroepsprocedure én in het gelijk worden gesteld, dan wordt een alternatieve vergelijkbare woning aangeboden.
  - Een half jaar na start invoering van artikel 10 wordt geëvalueerd.
8. Woonbron en de gemeente hebben in de afgelopen vier jaar samengewerkt aan het tegengaan van woninginbraken door het verbeteren van hang- en sluitwerk. De gemeentelijke subsidie hiervoor is gericht op de wijken met de meeste inbraken. Vanaf 2018 zijn dit wijken waar Woonbron geen bezit heeft. Woonbron en de gemeente spreken daarom af om de samenwerking te beëindigen zodat de gemeentelijke middelen optimaal ingezet kunnen worden in andere wijken. Woonbron continueert in het kader van haar kwaliteitsbeleid wel het verbeteren van hang- en sluitwerk bij renovaties en onderhoudsprogramma's.
9. Woonbron en de gemeente Rotterdam hebben in 2018 in kaart gebracht welke speelplekken van Woonbron in IJsselmonde en Prins Alexander aanwezig zijn. Er is onderzocht wat de onderhoudsstaat (van de speeltoestellen en ondergrond) is, welke

ingrepen noodzakelijk zijn om de speelplek veilig te stellen, wie eigenaar van de ondergrond is en wat de wenselijkheid en noodzaak van behoud van bepaalde speelplekken is. In vervolg op deze inventarisatie zal Woonbron een aantal maatregelen nemen. Waarna in 2019 in gezamenlijkheid tussen de gemeente en Woonbron de eventuele overname van beheer (en bijbehorend budget) van beheer en onderhoud van de speelplekken wordt besproken.

## D. Algemeen financieel inzicht

### Financiële status en (indicatieve) bestedingsruimte

1. De eerder gemaakte afspraken over de achtervangpositie van de gemeente Rotterdam voor de door het WSW geborgde leningen van Woonbron blijven onverminderd van kracht.
2. Voor 2019 voorziet Woonbron op dit moment dat er geen nieuwe leningen worden aangetrokken, noch dat er herfinanciering plaatsvindt. Wel zijn spread- en renteherziening gepland, alsmede enkele aflossingen. Onder voorbehoud van de noodzaak om nieuwe financiering aan te trekken voor projecten in 2019, is de verwachting dat de achtervang en de dekkinggraad van de gemeente Rotterdam in 2019 zullen dalen. De exacte cijfers worden conform de in punt 1 genoemde afspraken uiterlijk 14 december 2018 met de gemeente gedeeld.

### Bijbetaling

De partijen spreken het volgende af ten aanzien van de bijbetalingsregeling, waaronder in dit geval verstaan wordt de afdracht van waardevermeerdering als gevolg van uitponding (functiewijziging, dus niet sloop/nieuwbouw of samenvoegingen) bij eeuwigdurende erfpacht:

1. De partijen erkennen dat het tijdelijke afsprakenkader waarin de bijbetalingsregeling is overeengekomen door tijdsverloop is geëindigd op 1 april 2014. Na het verstrijken van de looptijd van tijdelijke afspraken wordt teruggevallen op de oorspronkelijke akte uitgifte in erfpacht. Woonbron en gemeente verschillen van inzicht over hetgeen vastgelegd is in de oorspronkelijke aktes en de toepasselijkheid van de algemene voorwaarden daarbij.
2. De gemeente legt voor 1 mei 2019 een uitgebreidere en voor alle corporaties gelijke bijbetalingsregeling, die - met inachtneming van de eventuele noodzaak van maatwerk - voor alle typen erfpachtcontracten van toepassing is, ter consultatie aan Woonbron voor. Op grond van deze reactie gaan gemeente en Woonbron in overleg met als doel om overeenstemming te bereiken. De planning is eind Q2 2019 het voorstel voor deze bijbetalingsregeling voor te leggen aan de (het) daartoe bevoegde besluitvormingsorga(a)n(en). De regeling zal o.a. ingaan op de volgende punten:
  - i. op welke typen contracten en op welke eenheden van de corporaties de nieuwe bijbetalingsregeling van toepassing is;
  - ii. de wijze waarop de nieuwe bijbetaling wordt berekend;
  - iii. de duur van de nieuwe bijbetalingsregeling.
3. Indien een of beide partijen zich op 1 juli 2019 niet kunnen vinden in een nieuwe bijbetalingsregeling, treden partijen in overleg teneinde de vervolgstappen te bespreken. Indien dit overleg voor 1 september 2019 niet tot overeenstemming leidt, wordt het geschil ter beslechting aan de rechter of aan een andere onafhankelijke instantie zoals bijvoorbeeld doch niet uitsluitend arbitrage voorgelegd.

4. Partijen constateren dat een deel van de bijbetalingen voor uitponding die zijn verricht door Woonbron in depot staan bij Govers Spil Notarissen. De gemeente stelt dat er geen overeenkomst met Woonbron is dat de bijbetalingen bij Govers Spil in depot mogen worden gehouden. Indien overeenstemming over een nieuwe bijbetalingsregeling wordt bereikt, wordt daarmee tevens vastgesteld aan welke partij de betreffende bijbetalingen in depot en de aan de gemeente verrichte bijbetalingen vanaf 1 april 2014 toekomen door de bijbetaling op basis van de nieuwe regeling te berekenen.
5. De partijen spreken af dat het verkoopproces van Woonbron niet gehinderd zal worden tijdens de gesprekken over een (eventuele) nieuwe bijbetalingsregeling. In afwachting van de nieuwe bijbetalingsregeling zullen betalingen als gevolg van uitponding bij de gemeente in depot worden geplaatst.