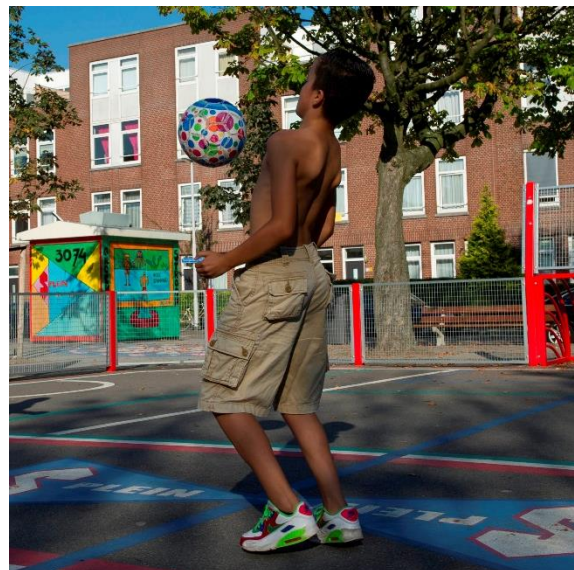




# Prestatieafspraken 2017

Woonstad Rotterdam, Klantenraad, Stichting Huurdersbelang Stadswonen en de gemeente Rotterdam





# Prestatieafspraken 2017

## Woonstad Rotterdam, Klantenraad Woonstad, Stichting Huurdersbelang Stadswonen en de gemeente Rotterdam

### Partijen:

- Woonstad Rotterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M. Molenaar, de voorzitter van de raad van bestuur
- Stichting Klantenraad Woonstad Rotterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw C. Lensen
- Stichting Huurdersbelang Stadswonen, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw R. Walters
- Gemeente Rotterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder Stedelijke ontwikkeling en Integratie, de heer R. Schneider

### Overwegende dat:

- Partijen elkaar in de uitvoering van het woonbeleid blijvend als belangrijke partners zien, allen vanuit hun eigen maatschappelijke rol
- Partijen behoefte hebben aan een gezamenlijk handelingskader: De prestatieafspraken zijn geen doel, maar een praktisch middel om samen te werken in de uitvoering van het woonbeleid en elkaars maatschappelijke activiteiten op elkaar af te stemmen en draagvlak te creëren.
- De Rotterdamse corporaties sterk verschillen t.a.v. de kenmerken van het bezit (type, segment, locatie, kwaliteit c.q. toekomstbestendigheid) en de investeringsruimte en strategie en bilaterale prestatieafspraken de meeste ruimte dat recht doet aan de gewenste maatwerk 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
- Naast dit convenant nog diverse afsprakenkaders bestaan waar de gemeente en Woonstad Rotterdam zich aan verbonden hebben en waar voorliggend convenant nader invulling aan geeft voor wat betreft de specifieke inspanningen die de gemeente en Woonstad Rotterdam zullen leveren. Het betreft in het bijzonder Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ), Convenant Particulier Bezit [precieze naam], Convenant Huisvesting bijzondere doelgroepen [HBD] en de samenwerkingsafspraken in het kader verduurzamingsprogramma Versnelling010.
- De onderliggende prestatieafspraken tot stand zijn gekomen met volwaardige betrokkenheid van de huurdersorganisaties en in lijn met de Woningwet.
- Stadswonen onderdeel is van Woonstad Rotterdam, zijn de afspraken tussen Stadswonen, SHS en de gemeente Rotterdam, toegevoegd als onderdeel van de Prestatieafspraken 2017.

## **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: prestatieafspraken Woonstad Rotterdam 2017, bijlage 2: prestatieafspraken SHS 2017 en bijlage 3: Projecten Sloop-nieuwbouw en grote renovaties NPRZ gebied, maken 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 een redelijk alternatief

### **Artikel 4. 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 Woonstad Rotterdam en de gemeente.

### **Artikel 5. Kader van de afspraken**

1. De onderstaande genoemde documenten zijn relevant voor de uitleg van de prestatieafspraken. De onderstaande opsomming is willekeurig en heeft geen rangorde:
2. De in het vorige lid genoemde documenten zijn [en de omschrijving voor de partijen] genoegzaam bekend.

#### *Kader van de Afspraken:*

- Actieprogramma woonoverlast
- Projectplan stedelijke organisatie buurtbemiddeling en mediation
- Convenant gegevensuitwisseling + Convenant screening
- Convenant Huisvesting Bijzondere doelgroepen 2015 (HBD)
- Convenant Preventie Huisuitzettingen
- Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ)
- Convenant betreffende een financiële impuls ten behoeve van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (2016-2022)

### **Artikel 6. Geschillen**

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

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

1. Dit convenant is gesloten voor bepaalde duur. Het treedt in werking op 1 januari 2017 en loopt t/m 31 december 2017
2. Deze overeenkomst kan worden aangehaald als “prestatieafspraken 2017”.

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

-----

Mevrouw M. Molenaar  
Woonstad Rotterdam

-----

De heer R. Schneider  
Gemeente Rotterdam

-----

Mevrouw K. van der Spek  
Stichting Klantenraad Woonstad Rotterdam

-----

Mevrouw R. Walters  
Stichting Huurdersbelang  
Stadswonen

# 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. De gemeente en Woonstad Rotterdam delen de ambitie om van de wijken zoals genoemd in het programma Kansrijke Wijken extra inzet te plegen om het aantal gezinnen met een midden of hoger inkomen in de wijk te vergroten.
2. Woonstad Rotterdam streeft ernaar 72 niet-DAEB woningen\* te realiseren in de wijken Oude Noorden, Nieuw Crooswijk en Kralingen West.
3. Woonstad Rotterdam verwacht 36 vierkamer\* woningen te verkopen in de wijken Oude Noorden, Kralingen West, Katendrecht, Nieuw Crooswijk en Middelland, conform de verwachte mutatiegraden zoals gehanteerd bij woningen met dit kamertal
4. Gemeente Rotterdam faciliteert bij de markttoets van het project Schutterskwartier 2C.

### 1.2 NPRZ

*Woningen verbeteren en vernieuwen in eigen portefeuille om middelen te genereren voor aanpak PV op Zuid*

1. Woonstad Rotterdam zal tussen 2017 en 2021 in totaal 435 woningen in de eigen voorraad aanpakken. Het gaat hierbij om wijken op zuid waar de Regeling Vermindering Verhuurderheffing geldt. Met de aanpak van deze woningen van Woonstad wordt niet alleen de staat van de woningen van Woonstad verbeterd, maar wordt ook bijgedragen aan een de noodzakelijke kwaliteitsslag én het vergroten van de differentiatie in de woningvoorraad in deze gebieden. Tevens worden met deze aanpak via de Regeling Vermindering Verhuurderheffing middelen gegenereerd voor de aanpak van de particuliere voorraad op zuid.
2. Voor het jaar 2017 en 2018 betreft de aanpak van Woonstad Rotterdam in de eigen voorraad de projecten zoals weergegeven in de bijlage bij deze prestatieafspraken (op basis van uitvoeringsbesluiten)

*NPRZ-programma in de focuswijken: aanpak particuliere voorraad*

3. Daarnaast wordt samen met de gemeente gewerkt aan verbetering en vernieuwing van de particuliere voorraad in de Mijnkintbuurt in de Tarwewijk. Op basis van een getekende SOK van 17/11/2016 gaan de gemeente Rotterdam en Woonstad Rotterdam Mijnkintbuurt 1 en 2 uitvoeren.
4. Over de aanpak in de particuliere voorraad worden in 2016-2017 via een SOK nadere afspraken gemaakt.

*Financiering*

5. 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 bod 3.

### *Programma projecten NPRZ*

- Partijen delen de mening dat, ter uitvoering van de doelen zoals vastgelegd in het Uitvoeringsplan NPRZ 2015-2018, het randvoorwaardelijk is de woningvoorraad in het NPRZ gebied te differentiëren en bij ingrepen te kiezen voor een woning in het niet-DAEB segment of een woning aan de bovenkant van het DAEB-segment (tussen hoogste aftoppingsgrens en liberalisatiegrens), met overmaat en potentiële overwaarde.
- Voor zover deze woningen gelegen zijn in de focuswijken van het NPRZ, zal Woonstad Rotterdam deze woningen met minimaal een huur aan de bovenkant DAEB cq. sociaal plus (tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens) verhuren.
- Voor het jaar 2017 en 2018 krijgt het programma vorm zoals in de bijlage bij deze prestatieafspraken aangegeven.
- Partijen spreken af t.b.v. de projecten voor de jaren na 2018 vroegtijdig het gesprek te voeren over het te realiseren programma (incl het verwachte kwaliteitsniveau en huurprijsegment) en tijdig te escaleren naar directie en bestuur als er verschil van mening blijft bestaan. Partijen zullen als basis voor het gesprek in 2017 gezamenlijk kaders ontwikkelen voor de wijken Feijenoord, Hillesluis en Bloemhof, waaraan partijen de toekomstige ontwikkelingen toetsen.
- Mochten als gevolg van bovengenoemde gesprekken gedurende de looptijd van het convenant overeengekomen worden dat het woningbouwprogramma van Woonstad Rotterdam wordt aangepast van DAEB naar niet-DAEB, dan zal de daardoor lagere opbrengst uit de korting op de verhuurdersheffing - in gevolge de afspraken in het convenant - worden afgetrokken van het bedrag wat Woonstad Rotterdam inzet voor het afdekken van de onrendabele top voor de aanpak particuliere voorraad.

## 2. Basis op orde

### 2.1 Beschikbaarheid

- Woonstad Rotterdam streeft ernaar om minimaal 70% van haar vrijkomende sociale huur woningen in de primaire voorraad te verhuren. Woonstad Rotterdam heeft een marktaandeel van ruim 30% in de sociale voorraad en streeft ernaar dit marktaandeel ook in de primaire voorraad te hebben.
- Onder voorbehoud van de aantallen vrijkomende woningen verwacht Woonstad Rotterdam ten aanzien van de ijkpunten van de Woonvisie2030 onderstaand aantal woningen aan te bieden in 2017 per huurprijsklasse.

Huurprijsklasse	Eenheden
< € 410 (kwaliteitskortingsgrens)	200
max. € 586 (1e aftoppingsgrens)	1.400
max. € 628 (2e aftoppingsgrens)	400

- Woonstad Rotterdam streeft ernaar 350 woningen met 4 kamers of meer af te toppen naar € 628 en toe te wijzen aan gezinnen.
- Woonstad Rotterdam streeft ernaar 100% van de woningen met een huur < € 410 toe te wijzen aan jongeren onder de 23 jaar (waaronder statushouders onder 23 jaar en bijzondere doelgroepen onder 23 jaar). Woonstad Rotterdam benut de ruimte (max. 10%) om sociale

huurwoningen toe te wijzen aan middeninkomens (€ 35.000–€ 39.000). Hiervoor reserveert Woonstad Rotterdam woningen met een huurprijs boven de 2e aftoppingsgrens.

## 2.2 Betaalbaarheid

1. Woonstad Rotterdam rekent in 2017 in principe geen huurverhoging voor zittende huurders, wanneer zij de energieprestatie van hun woning verbetert.
2. Woonstad Rotterdam draait de inkomensafhankelijke component van de huurverhoging terug, als het inkomen in het lopende jaar van huurders daalt. (1 maand na melding door huurder)
3. Woonstad Rotterdam past, waar dat wettelijk is toegestaan, een inkomensafhankelijke huurverhoging toe.
4. Woonstad Rotterdam zegt toe dat de extra opbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging te besteden aan investeringen in de sloop/nieuwbouw. Woonstad Rotterdam realiseert in 2017 voor ongeveer €73 miljoen investeringen. Voor zittende huurders in sociale huurwoningen verlaagt Woonstad Rotterdam bij een drastische inkomensachteruitgang de huur tot onder de aftoppingsgrens, waardoor het huishoudens aanspraak kan maken op huurtoeslag.
5. Voor zittende huurders in sociale huurwoningen verlaagt Woonstad Rotterdam bij een drastische inkomensachteruitgang de huur tot onder de maximale huurprijsgrens voor de wet op de huurtoeslag., waardoor het huishouden aanspraak kan maken op huurtoeslag. De gemeente Rotterdam en Woonstad Rotterdam spreken af gezamenlijk de mogelijkheden te onderzoeken om op adresniveau aan te geven welke huishoudens bijstand ontvangen, en welke gezinnen een inkomen tot de DAEB grens hebben Woonstad Rotterdam heeft deze gegevens nodig, om deze huishoudens een lagere huurverhoging te kunnen bieden.
6. Indien het kabinetsbeleid hiertoe aanleiding geeft voeren Woonstad Rotterdam en gemeente Rotterdam een actieve lobby bij de Rijksoverheid over:
  - de huurtoeslag met als doel dat er geen bezuiniging komt op de huurtoeslag en behoud van huurtoeslag voor jongeren en studenten.
  - verruiming van de huurtoeslag voor gezinnen met een gezamenlijk huishoudinkomen tot 39.000 euro. Hierbij is ook de klantenraad betrokken.
7. De gemeente start een onderzoek naar de omvang van het probleem waarbij huurwoningen door huurders worden aangehouden terwijl zij samenwonen met een (nieuwe) partner omdat door huuropzegging de uitkering of AOW (deels) wordt ingetrokken.
8. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid van een toetsingsgroep van burgers om haar digitale dienstverlening continu te verbeteren ten behoeve van het vinden van regelingen en vrijwilligerswerk ter ondersteuning van (financieel) zelfstandig wonen. De Klantenraad denkt met haar mee.
9. Woonstad, Klantenraad en gemeente onderzoeken de mogelijkheden om relevante links te plaatsen van partijen op eigen websites naar relevante informatie voor huurders.
10. De Klantenraad organiseert continu huurdersklankbordgroepen en platforms voor instellingen in Rotterdam die armoede bestrijden. De uitkomsten, signalen en tips uit deze klankbordgroepen worden gedeeld met Woonstad Rotterdam en de gemeente, voor eventueel nieuw te ontwikkelen armoedebeleid.

## 2.3 Langer Thuis

1. Woonstad Rotterdam streeft ernaar bovenop de 2 opgeleverde ViVaLib woningen nog minimaal 2 ViVaLib woningen te realiseren. Ook evalueert zij ViVaLib in 2017.
2. Woonstad Rotterdam implementeert in 2017 een samenhangend beleidskader Langer Thuis en bouwt dit verder uit.



3. In het kader van het Langer Thuis Arrangement Prins Alexander participeert Woonstad Rotterdam in de pilots Plinten Ommoord (laagdrempelige ontmoetingsplaatsen ouderen) en sleutelfiguren (aanspreekpunten/ huismeesters voor ouderen).
4. Woonstad Rotterdam zet de samenwerking met het CVD voort in Welschen II, waar veel mensen afkomstig uit bijzondere doelgroepen werken.
5. Woonstad Rotterdam zet de ondersteuning van het Alexanderhof voort en de ondersteuning van de bewonersvereniging.
6. Woonstad Rotterdam onderzoekt haar doorstroom-pilots, zoals het wens-en-wachtmodel voor senioren. Ook inventariseert zij haar toegankelijke complexen en onderzoekt of zij woningen op de begane grond met voorrang kan toewijzen aan senioren.
7. De gemeente Rotterdam heeft een voorstel in behandeling voor de oprichting van een fonds voor collectieve Wmo-aanpassingen. Afspraken mb.t. dit fonds dienen als aanvulling op de gemaakte werkafspraken Wmo. Het uitgangspunt om in aanmerking te komen voor dit fonds is dat de collectieve voorziening een individuele voorzieningen uitspaart en er door relatief kleine aanpassingen veel woningen in 1x toegankelijk worden gemaakt voor senioren of mensen met een lichamelijke beperking. De randvoorwaarden voor dit fonds worden nog uitgewerkt.
8. Woonstad Rotterdam onderzoekt met de Klantenraad een vangnetregeling, toe te passen bij schrijnende en urgent situaties. Deze vangnetregeling voorziet in het (helpen van het) aanbrengen van voorzieningen in de woning die volgens het kader van de gemeente geen voorziening nodig hebben, maar volgens een humane standard echt te weinig zelfredzaam zijn om het zelf op te lossen.
9. Woonstad analyseert de problemen waarmee huurders te maken krijgen als zij een WMO-aanvraag doen. Deze analyse wordt gedeeld met de gemeente met als doel de wachttijd te verkorten van de aanvraag.
10. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid van cursussen voor het herkennen van dementie aan huismeesters van corporaties in wijken met veel huurders van 75 jaar en ouder.
11. De gemeente Rotterdam start in 2017 met een pilot van 6 maanden met een wooncoach voor senioren vanuit het programma Langer Thuis.
12. De gemeente Rotterdam (Programma Langer Thuis) werkt samen met de corporaties aan een onderzoek naar het veilig stallen van scootmobiel's zowel binnen complexen als in de openbare ruimte.

## 2.4 Statushouders en bijzondere doelgroepen

1. Woonstad Rotterdam streeft ernaar haar aandeel te pakken in het huisvesten van de statushouders en bijzondere doelgroepen in de gemeente Rotterdam.
2. Woonstad Rotterdam kijkt voor statushouders af van het standaard incassobeleid. Standaard is het namelijk bij Woonstad Rotterdam niet mogelijk om in het eerste jaar van de huurovereenkomst een betalingsregeling te sluiten. Woonstad kiest er voor om voor statushouders een uitzondering te maken en sluiten dus wel betalingsregelingen af omdat we het voor deze specifieke groep niet wenselijk vinden om te ontruimen.
3. Indien het percentage directe bemiddelingen op het aantal verhuurde goedkope huurwoningen van corporaties boven de 30 % komt, is dat een signaal voor de corporaties, huurdersorganisaties en gemeente om nader onderzoek te doen en waar nodig afspraken vast te leggen in de prestatieafspraken. Afhankelijk van de specifieke doelgroep waarvoor de toename zich blijkt voor te doen, kan worden bezien of er mogelijkheden zijn om het aantal huishoudens dat een beroep op directe bemiddeling doet, omlaag te krijgen, of dat voor de desbetreffende doelgroep (al dan niet tijdelijk) extra aanbod kan worden gerealiseerd buiten de voorraad goedkope huurwoningen van corporaties.

4. Gemeente Rotterdam vraagt bij COA actief meer specifieke informatie over gezinssamenstelling, op zoek naar werk/studie enz. Zodra meer duidelijk is over de prognose van volgend jaar, verstrekt gemeente Rotterdam deze informatie zo snel mogelijk.
5. De gemeente Rotterdam, te weten de afdelingen Wonen en IOS komen in gezamenlijkheid met andere corporaties tot een gezamenlijk kader/procesbeschrijving voor de huisvesting van statushouders in Rotterdam. Hierin worden onder andere afspraken vastgelegd over weigering van woningen, gespreid leveren van woningen over het gehele jaar en huisvesting van jonge statushouders onder 27 jaar.
6. De gemeente organiseert in 2017 met zorg- en welzijnspartijen, corporaties, huurdersorganisaties en andere betrokken instellingen een herijking van de vereisten rond het goed zelfstandig wonen van Rotterdammers met een hulpvraag met het oog op hun eigen woongenot en dat van de omgeving. Het gaat niet alleen om de woning, maar ook om ondersteuning en voorzieningen. Streven is met elkaar afspraken te maken over welke partij wanneer verantwoordelijk is voor welke doelgroep en wat er van Rotterdammers zelf mag worden verwacht.

## 2.5 Veiligheid en leefbaarheid

1. Woonstad Rotterdam reserveert bovenop haar onderhoudsbegroting €165.000,- in 2017 voor projecten inbraakpreventie in de tien daarvoor aangewezen aandachtswijken. Gemeente Rotterdam draagt net als Woonstad Rotterdam € 165.000 bij in 2017.
2. Woonstad Rotterdam en gemeente Rotterdam hebben beiden de intentie om de stimuleringsmaatregel te continueren in 2018.
3. De gemeente Rotterdam stemt in met een bedrag van €196 per VHE welke Woonstad Rotterdam mag uitgeven aan leefbaarheid volgens de definitie van de dVi. In totaal heeft Woonstad Rotterdam de intentie om € 9,4 miljoen aan leefbaarheid uitgeven. Hierin zitten ook de personele lasten die aan leefbaarheid kunnen worden toegekend
4. Woonstad Rotterdam zal in 2017 35 huismeesters inzetten,.
5. Gemeente Rotterdam en Woonstad Rotterdam onderzoeken een door Woonstad aangeleverde lijst met interessante initiatieven die Woonstad Rotterdam niet meer financieel mag ondersteunen vanuit de Woningwet. Gezamenlijk wordt gekeken of alternatieve financiering of medefinanciering door de gemeente mogelijk is.

## 2.6 Aanpak Woonoverlast

1. Woonstad Rotterdam heeft met de gemeente Rotterdam een intentieovereenkomst gesloten voor de realisatie van maximaal 11 Skaeve Huse. Indien de ruimtelijke juridische procedures zijn doorlopen en vergunningen zijn afgegeven, streeft Woonstad Rotterdam ernaar in 2017 te starten met de bouw van de Skaeve Huse.
2. Woonstad Rotterdam levert capaciteit voor deelname aan het casus-overleg ten behoeve van een goede afstemming tussen partijen op casusniveau. Woonstad Rotterdam stuurt ook aan op dossiervorming bij overlast en start indien nodig en mogelijk een civiel rechtelijke procedure.

## 2.7 Instroomregulering via de Rotterdamwet

1. Woonstad hanteert – na overleg met en instemming van de gemeente Rotterdam – in 3 WBMGP-gebieden de voorrangsregeling (artikel 9 WBMGP) voor woningzoekenden met specifieke sociaal-economische kenmerken. Het gaat om 3.000 woningen in Bloemhof, 2.500 woningen in Hillesluis en 157 woningen in Oud Charlois.

Het gaat om de volgende kenmerken:

- aantoonbaar verrichten van betaald werk, ongeacht het aantal uren per week dat daaraan wordt besteed

- aantoonbaar verrichten van vrijwilligerswerk, ongeacht het aantal uren per week dat daaraan wordt besteed
  - het hebben van een opleidingsniveau op ten minste MBO-niveau
  - beoefenen van het beroep van beeldend kunstenaar, blijkend uit een portfolio van voldoende omvang en kwaliteit (alleen Oud-Charlois)
2. *Convenant instroom-uitstroom Hillesluis*  
Woonstad Rotterdam levert binnen het convenant instroom-uitstroom Hillesluis een *actieve bijdrage* aan het opsporen, oplossen en handhaven van woonfraude, overlast of criminele activiteiten in Hillesluis. De aanpak verloopt primair via het projectteam dat, op basis van signalen, adressen met meervoudige problematiek opspoort en via het GIT (Gemeentelijk Interventie Team) handhaaft. De grond voor binnentreden in de woning kan op basis van de naleving van de huisvestingsvergunning (HVV) zijn.
  3. Woonstad werkt in 2017 mee aan de evaluatie van de huidige Rotterdamwetgebieden.
  4. Woonstad 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)
  5. Woonstad en gemeente Rotterdam onderzoeken de mogelijkheid het in mandaat uitvoeren van de screening zoals bedoeld in artikel 10 van de Rotterdamwet door de corporaties.

## 2.8 SROI

1. Voor 2017 en daarna streeft Woonstad Rotterdam ernaar om jaarlijks 5 medewerkers aan te stellen die onder de Participatiewet vallen. Deze medewerkers tellen mee voor de SROI aantallen.
2. Woonstad Rotterdam zet 4% van de arbeidskosten in de aanneemsom bij bedragen van € 250.000 of hoger in voor SROI.

## 3. Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde

### 3.1 Voorraadontwikkeling

1. De gemeente Rotterdam zal in 2017 de uitwerking van de beoogde lange termijn voorraadontwikkeling op stedelijk niveau naar gebiedsniveau afronden en betreft Woonstad Rotterdam actief in dat traject. Het lange termijnbeeld dient als input voor concrete jaarlijkse voorraadafspraken in de prestatieafspraken voor de kalenderjaren 2018 e.v.
2. De gemeente Rotterdam spreekt de intentie uit om Woonstad Rotterdam in staat te stellen buiten het NPRZ gebied nieuwbouw in de goedkope voorraad te plegen. Nadrukkelijk wordt naar mogelijkheden gezocht om nieuwbouw in de goedkope voorraad te plegen in Rotterdamse wijken waar het percentage goedkope woningen laag is ten opzichte van de totale woningvoorraad in de wijk. Dit ter invulling van de totale nieuwbouwopgave in de goedkope voorraad zoals beoogd in de Woonvisie en ter noodzakelijke vernieuwing van de portefeuille van Woonstad Rotterdam. Bovenstaande laat onverlet dat de goedkope voorraad in bezit van Woonstad Rotterdam in lijn met het vastgestelde beleidskader per saldo afneemt.

### 3.2. Verkoop huurwoningen

1. Woonstad verwacht in 2017 ongeveer 340 woningen te verkopen (1e en wederverkoop) op basis van aannames op mutatiegraden.
2. De gemeente Rotterdam en de Rotterdamse corporaties delen het standpunt t.a.v. de verkoop van woningen voor eigen bewoning dat het voor particulieren een verantwoorde aankoop moet zijn.
3. Om de zienswijze procedure voor de dispositie van corporatiewoningen te versnellen, zal Woonstad Rotterdam de concretisering van haar voornemen tot dispositie tijdig kenbaar

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

4. De gemeente Rotterdam stelt voor 2017 e.v. een beleidskader vast voor de verkoop van huurwoningen door corporaties.

### 3.3 Gebiedsontwikkeling en herstructurering 2017 met doorkijk naar 2021

1. Woonstad Rotterdam streeft ernaar om de afgesproken plannen gestand te doen in de gebiedsontwikkeling van Wielewaal, Pendrecht, Katendrecht, Jaffa, Spangen, Oude Noorden, Kleinpolder en de gebiedsontwikkeling af te maken. Jaffa, Oude Noorden en Kleinpolder Oost vallen in de zogenaamde overgangsregeling. Hiervoor zal een verlenging worden aangevraagd door Woonstad bij de AW. De Gemeente Rotterdam werkt hieraan mee.
2. Woonstad Rotterdam investeert in 840 eenheden voor 73 miljoen euro in nieuwbouw, transformatie en renovatie projecten. Om dit investeringsprogramma te realiseren ziet Woonstad Rotterdam zich genoodzaakt 687 woningen te slopen in 2017. Woonstad Rotterdam realiseert in 2017 projecten conform de projectenbijlage.

### 3.4 Funderingsonderzoek en -herstel

1. Woonstad Rotterdam is voornemens in 2018–2021 jaarlijks de funderingen van 250 woningen aan te pakken.
2. Woonstad Rotterdam onderzoekt in de komende drie jaar wordt de resterende onderzoeksopgave in de rode risicogebieden (Cool, Middelland en Oude Westen). Het Noordereiland en de portefeuille van Stadswonen Rotterdam worden via steekproeven onderzocht, omdat hier tot op heden geen aanleiding voor was. De oranje en gele gebieden met een lager risico worden door middel van steekproeven en monitoring onderzocht.
3. Gemeente Rotterdam faciliteert Woonstad Rotterdam door middel van het funderingsloket.
4. Woonstad deelt haar funderingsrapporten met de gemeente. De gegevens uit de rapporten worden opgenomen in de database/funderingskaart van de gemeente maar de rapporten zelf worden om moverende redenen niet openbaar ontsloten.
5. Woonstad doet, net als de gemeente, mee aan het experiment 'Code Oranje' (digitale metingen met sensoren), deze data deelt Woonstad met de gemeente ten behoeve van het ontwikkelen van nieuw kaartmateriaal.

### 3.5 Planmatig onderhoud

1. Woonstad Rotterdam geeft in 2017 ongeveer € 100 miljoen aan onderhoud uit voor het verbeteren van de levensduur en het wooncomfort van haar woningen. (dit is inclusief Stadswonen Rotterdam) Zie voor de verdeling van de onderhoudsuitgaven per gebied de bijlage.
2. Woonstad Rotterdam en gemeente Rotterdam spreken af dat Woonstad Rotterdam 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.

### 3.6 Aanpak particuliere voorraad en VVE010

1. Woonstad Rotterdam draagt jaarlijks tot en met 2018 conform de Allonge VVE 010 € 150.000 bij aan Stichting VVE010, zoals vastgesteld op 30 juni 2015.
2. Woonstad Rotterdam en gemeente Rotterdam zoeken met andere Rotterdamse corporaties, BZK en VVE010 naar mogelijkheden om de doelen van stichting VVE010 ook na 2018 te kunnen blijven ondersteunen.

### 3.7 Innovatie en nieuwe woonvormen

1. In de periode 2016-2017 werkt Woonstad Rotterdam aan twee projecten energieneutraal, één nieuwbouwproject en één project bestaande bouw. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheid om een project voor Nul op de Meter te selecteren.
2. De gemeente zal in het kader van het experimentenprogramma Woonlab010 in 2017 diverse experimenten uitvoeren. Een experiment is genaamd “goedkope woningen mét kwaliteit”. In dit experiment verkent de gemeente met de partners in de stad, waaronder de corporaties, huurdersorganisatie, architecten en andere partijen, met welk programma van eisen een woning kan ontstaan die weliswaar voor een ontwikkelaar zo rendabel mogelijk te ontwikkelen is, maar toch een zeker kwaliteitsniveau heeft.
3. Woonstad Rotterdam onderzoekt op dit moment, in de herijking van haar participatiemodel op wijk en complexniveau, hoe we slecht verhuurbaar BOG vastgoed kunnen inzetten voor maatschappelijke, creatieve ondernemers en huurders in het kader van ‘inzetten van vastgoed voor de buurt’.
4. De Klantenraad van Woonstad blijft Woonstad Rotterdam en de gemeente Rotterdam voeden met creatieve ideeën voor nieuwe, bij voorkeur betaalbare woonvormen.

### 3.8 Duurzaamheid

1. Woonstad Rotterdam investeert de komende jaren stevig in installaties en isolatie van het vastgoed en duurzame energie. Het streven is in 2020 een CO<sub>2</sub> besparing te hebben bereikt van 33% ten opzichte van 2008. Woonstad Rotterdam laat de Energie Index (EI) van haar woningvoorraad jaarlijks met 0,03 te laten dalen (van 1,71 in 2016). Uiterlijk in 2025 bereikt Woonstad een EI van 1,4 (onder het Nader Voorschrift) waarmee aangesloten wordt op de ambities uit het Energieakkoord.
2. Woonstad Rotterdam (her)committeert zich in de periode 2015 t/m 2018 op de aanpak (uit Versnelling010) van 1.750 woningen, waarbij twee of meer labelstappen worden gezet en waarbij minimaal label C wordt gehaald. In 2017 streeft Woonstad Rotterdam ernaar minimaal 2750 woningen energetisch aan te pakken waarin verschillende labelstappen worden gemaakt, afhankelijk van de IST situatie. Minimaal 750 woningen daarvan maken minstens twee labelstappen en bereiken minimaal label C (EI=1,8).
3. Woonstad Rotterdam voert, zolang bedrijfsmatig verantwoord, in beginsel geen huurverhoging door bij zittende huurders van wie de energieprestatie van de woning verbeteren.
4. Woonstad Rotterdam investeert in hernieuwbare energie en energiebesparende installaties. Zo worden tot 2020 circa 40.000 conventionele lampen vervangen door LED lampen. In dezelfde periode worden 1.000 eengezinswoningen voorzien van PV panelen. Het geïnstalleerd vermogen betreft minimaal 1,5 mWp.
5. Woonstad Rotterdam hanteert bij al haar nieuwbouwprojecten de GPR methode en streeft naar een over-all GPR score van 7,5 bij nieuwbouw, waarbij 4 van de 5 deelaspecten minimaal een 7,0 scoren. Dit ligt ruim boven de score van 6,0 die wordt gehaald met het Bouwbesluit als basis.
6. In Prinsenland/Ommoord heeft Woonstad Rotterdam gepland om in 2016-2017 vier flats (circa 624 woningen) aan te sluiten op restwarmte, samen met Eneco. Daarnaast worden op Noord, met Eneco, de mogelijkheden verkend voor verdere aansluiting van bestaande bouw op stadsverwarming in Prinsenland en Ommoord. Op Zuid heeft Woonstad Rotterdam het voornemen het zelfde te doen met Nuon. Randvoorwaarde om te komen tot nieuwe aansluitingen in de bestaande bouw is het hebben van een neutrale of positieve

businesscase. Het kunnen continueren van het in 2015/2016 ontwikkelde model van tariefdifferentiatie is eveneens randvoorwaardelijk.

7. Ten behoeve van de monitoring van de prestatieafspraken en Versnelling010 stelt Woonstad Rotterdam in 2017 een beknopte duurzaamheidsrapportage 2016 op. Voor deze rapportage wordt gebruikt gemaakt van het format van de eerder geleverde rapportage 2015 (inclusief de woningenlijst).
8. De gemeente Rotterdam trekt het programma energietransitie, waarin oa een visie op de energie-infrastructuur voor Rotterdam wordt ontwikkeld. De uitwerking van het programma zal is samenwerking met de woningcorporaties worden uitgevoerd.
9. Verder zal de gemeente met Woonstad Rotterdam en Eneco, lobbyen bij het Rijk voor oa passende wet en regelgeving. Tot het moment dat de wet wordt aangepast zal Rotterdam meewerken aan een Green Deal met het Rijk, zodat projecten in afwachting van de herziening Warmtewet en andere wet en regelgeving zo goed mogelijk doorgang kunnen vinden.
10. De gemeente Rotterdam zet de lobby richting het Rijk voort met als doel de regelgeving rond zonne-energie te versimpelen en een belastingvoordeel te introduceren.
12. Gemeente Rotterdam gaat samen met Woonstad in gesprek met Stedin. Gezamenlijke doelstelling is het voorkomen van de aanleg van een gasnet in de Wielewaal. De wijze waarop we dit kunnen vastleggen - zodanig dat dit voor alle partijen voldoende comfort geeft - zal met de partijen worden uitgewerkt.
13. Woonstad onderzoekt de wenselijkheid en mogelijkheid van het instellen van een Energiebank
14. Woonstad onderzoekt of investeringen in energetische verbeteringen van woningen op een zodanige wijze in de huursomverhoging kunnen worden opgenomen dat deze extra huurcomponent (huurtoeslag) subsidiabel is.
15. Klantenraad en Woonstad onderzoeken samen de mogelijkheid en wenselijkheid van de ontwikkeling van NOM-woningen (Nul op de Meter).

### 3.9 Beïnvloeding van bewonersgedrag

1. Woonstad Rotterdam leidt in samenwerking met het Rotterdams Milieucentrum in 2016/2017 50 duurzaamheidscoaches op en zet deze in met als doel bewustwording bij bewoners te creëren over manieren om energie te besparen (peer tot peer).
2. Woonstad Rotterdam biedt in 2016/2017 aan al haar VvE beheerders (22 stuks) een duurzaamheidsstraining aan. De beheerders leren hoe zij een VvE kunnen begeleiden bij het verduurzamen van hun bezit. De in 2015 door Atrivé ontwikkelde menukaart wordt hierbij ter ondersteuning ingezet. Deze beheerders beheren samen zo'n 400 VvE's in Rotterdam.
3. Woonstad Rotterdam onderzoekt samen met de drie andere corporaties, ondersteund met een Europese subsidie (CEB/ELENA), de mogelijkheden om gemengde VvE's te stimuleren/verleiden om te verduurzamen. Het ontsluiten/ontwikkelen van praktisch toepasbare financieringsvormen maken deel uit van het onderzoek. Woonbron heeft in dit traject de trekkersrol.
4. Woonstad Rotterdam organiseert in samenwerking met het Energielegioen bewonersvoorlichting met betrekking tot energiebesparing en betaalbaarheid van de

energienota. Op basis van lopend onderzoek (CEB/ELENA) en ervaringen met Woonenergie uit 2015 wordt tenminste1 en mogelijk meer wijken geselecteerd.

5. Woonstad Rotterdam gaat actief de dialoog aan met haar bewoners over energie en benut hiervoor onder meer het Energiecafé van het Rotterdams Milieucentrum.
6. Woonstad Rotterdam onderzoekt samen met haar ketenpartners de mogelijkheden voor voorlichting over het gebruik van cv-ketels en andere praktische bespaarmogelijkheden door de cv-monteurs, waarmee Woonstad Rotterdam samenwerkt.

# BIJLAGE 2: PRESTATIEAFSPRAKEN STADSWONEN

Bijlage als bedoeld in artikel 2 van de prestatieafspraken

De partijen spreken af:

Studenten en young potentials (net afgestudeerden) zijn belangrijk voor de dynamiek, uitstraling en economische veerkracht van Rotterdam. Stadswonen Rotterdam – onderdeel van Woonstad Rotterdam –, SHS en de gemeente Rotterdam trekken samen op om studenten en young potentials aan trekken en vast te houden.

1. In 2016 is de strategische koers voor vastgoedportefeuille van Stadswonen Rotterdam vastgesteld door Woonstad Rotterdam. Op basis hiervan worden de vastgoedopgaven voor Stadswonen Rotterdam benoemd voor vervreemding en verwerving. Stadswonen Rotterdam gaat in 2017 met de gemeente Rotterdam in gesprek over de strategische koers.
2. Gemeente neemt initiatief voor een gezamenlijk overleg met Stadswonen Rotterdam en de SSH. Het streven is om dit overleg tot een breder gespreksplatform te komen, waar andere studentenhuysvesters in Rotterdam aan deelnemen. Bestaande woningvoorraad beter vermarkten onder studenten en jongeren
3. Stadswonen Rotterdam houdt het eigen woonruimteverdelingsstelsel in stand. Het voldoet aan eisen van de doelgroep en het bieden van een passende volgende woning. Het is een belangrijk instrument om studenten/hoogopgeleiden aan de stad te binden en het voorziet in beschikbaar komen van kamers voor jongerejaars. In 2017 komen bijna 1.800 kamers beschikbaar. Stadswonen Rotterdam is bereid om samen met SSH de mogelijkheden voor één loket voor huisvesting voor de bemiddeling van studentenwoningen in Rotterdam te verkennen. Stadswonen Rotterdam zet de jaarlijkse kameractie *Pa en Ma, ik ga!* om meer studenten in Rotterdam te laten wonen voort. Aankomende eerstejaarsstudenten krijgen voorrang bij bepaalde complexen. In 2017 helpt Stadswonen Rotterdam minstens 200 studenten op deze wijze aan een kamer.
4. Stadswonen Rotterdam neemt deel aan de Open dag studentenwoningen in 2017. Daarnaast is Stadswonen Rotterdam aanwezig op Open dagen van Erasmus Universiteit en Hogescholen.
5. Stadswonen zet huurders als ambassadeurs in voor Rotterdam als studentenstad. Desgewenst in overleg met gemeente Rotterdam en Rotterdam Partners.
6. De gemeente spant zich in Rotterdamwetgebieden in voor een goed werkbaar proces voor verlening van de huisvestingsvergunning voor Stadswonen Rotterdam en de nieuwe huurder.

## Stimuleren doorstroming van studentenwoning naar reguliere woning

1. Stadswonen Rotterdam wijst haar huurders via mailing en website op het belang van het (tijdig) inschrijven bij Woonnet Rijnmond. Ook wordt verkend of de verbinding met WoonnetRijnmond versterkt kan worden (kan onderdeel zijn van genoemde stappenplan), waarbij de combi-inschrijving wordt verkend.
2. Stadswonen Rotterdam zal haar expertise en doelgroepen inzetten om in kansrijke gebieden op de Kennisas een pioniers- dan wel voortrekkersrol te vervullen hetgeen bijdraagt aan differentiatie en (uiteindelijk) gentrification van de binnenstad.



## Transformatie van leegstaand vastgoed (kantoren, maatschappelijke voorzieningen) naar kwalitatieve eenheden

1. Stadswonen Rotterdam transformeert een kantoorruimte naar 30 woningen voor ouderejaarsstudenten en afgestudeerden in de Struisenburgdwarsstraat.

## Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde

### *Duurzaamheid*

1. In 2017 wordt conform het uitvoeringsprogramma duurzaamheid Woonstad Rotterdam, eenzelfde soort programma gemaakt voor Stadswonen Rotterdam.

### *Beïnvloeding bewonersgedrag*

2. Stadswonen Rotterdam start in 2016 een awareness campagne om haar huurders te inspireren zuinig om te springen met energie. Het verbruik zal afgezet worden tegen bijvoorbeeld het lokale en landelijke gemiddelde met als doel om tenminste 10% reductie in energiegebruik te realiseren.
3. Stadswonen Rotterdam organiseert, in samenwerking met een externe partij, jaarlijks brandveiligheidstraining. Deze training is bestemd voor alle bewonerscommissies van de woongebouwen. Daarnaast ondersteunt Stadswonen Rotterdam de bewonersvertegenwoordigers actief door materiaal (posters, stickers, folders) ter beschikking te stellen en, indien nodig, begeleiding bij het organiseren van voorlichtingsbijeenkomsten voor bewoners in het woongebouw. Ook helpt Stadswonen Rotterdam bij het leggen van contacten tussen Brandweer, Politie en de commissie voor het eventueel participeren bij dergelijke bijeenkomsten. Ook vinden er regelmatig huisbezoeken plaats om te bezien of het bezit op de juiste, veilige, wijze bewoond wordt vanuit brandveiligheid bezien.
4. Stadswonen Rotterdam zet de actieve beheerstructuur voort met financiële middelen en begeleiding. Stadswonen Rotterdam is daarmee samen met de bewonerscommissies in de woongebouwen in staat effectief beheer te voeren en overlast te voorkomen en tevens nauw betrokken te blijven bij de huurders.

## Basis op orde

### *Politie Keurmerk*

1. Stadswonen Rotterdam zal in 2017 ruim 1000 woningen waar het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW) afloopt met 10 jaar verlengen.

### *Betaalbaarheid*

2. Stadswonen Rotterdam verhuurt minimaal 98% van de vrijkomende sociale huurwoningen voor maximaal € 628.
3. De gemeente zet zich in door lobby voor behoud van huurtoeslag voor studenten en jongeren.

# BIJLAGE 3: Projecten sloop-nieuwbouw en grote renovaties NPRZ gebied

Woonstad Rotterdam  
Periode 2017 en 2018 NPRZ

## Nieuwbouw

### **Putsebocht start bouw beoogd in 2017**

Sloop van 96 eenheden.

ca 50 eengezinswoningen met niet DAEB kwaliteit tbv secundair ( tussen 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens en liberalisatiegrens)

### **Drents Plantsoen start bouw beoogd in 2018**

Sloop van 48 eenheden.

Ca 22 eengezinswoningen met niet DAEB kwaliteit tbv secundair

### **Van Haftenstraat start bouw beoogd in 2018**

Sloop van 27 eenheden

11 eengezinswoningen met niet DAEB kwaliteit tbv secundaire segment

### **Malielos start beoogd in 2017**

Sloop van 121 eenheden

Nieuwbouw van ca 120 appartementen die voldoen aan niet DAEB kwaliteit.

Met gemeente is afgesproken dat woningen verhuurd gaan worden in secundaire segment. Dit betekent herontwikkeling met als gevolg vertraging in de planning.

### **Persoonshaven start bouw beoogd in 2018**

Sloop van 30 eenheden

Ca 25 boven-beneden woningen met niet DAEB kwaliteit tbv secundaire segment.

### **Valckesteyn beoogde start in 2018 (grond in eigendom)**

Ca 30 eengezinswoningen met niet DAEB kwaliteit in niet DAEB , Vrije sector huur.

### **Wielewaal bestaand**

Sloop van ca 540 woningen.

Hoofdzakelijk niet DAEB ontwikkeling door een externe marktpartij.

Gemeente is akkoord met deze ontwikkeling.

Stedenbouwkundig plan is door de gemeente vastgesteld in november 2016.

Bestaand Wielewaal wordt geherstructureerd in totaal 9 fases.

### **Wielewaal fase1/2 beoogde start bouw in 2018**

Totale deelproject omvat ca 130 nieuwe woningen te ontwikkelen door een marktpartij met 80 niet DAEB woningen en 50 DAEB woningen

Woonstad neemt deze af van de marktpartij. Deze woningen hebben niet DAEB kwaliteit tbv primaire segment.

Dit wordt uitgevoerd tbv terugkeerders op basis van convenant 2011.

Gemeente is akkoord.

### Grote Renovaties

#### **Geertruidenberg/Wagenaar beoogde start in 2018, gefaseerde aanpak**

128 woningen in de Geertruidenberg- en Wagenaarstraat in Pendrecht.

Tbv van primaire segment.

#### **Opknopbeurt Wolphaertstraat in Oud Charlois beoogde start in 2018**

Gesprekken met gemeente en kunstenaarscollectief stichting NAC over de wijze en vorm van de ingreep zijn gaande.