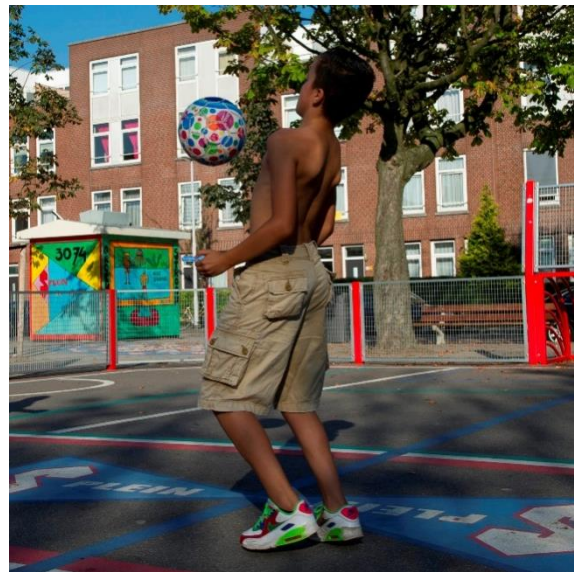


# Prestatieafspraken 2019

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





# Prestatieafspraken 2019

## 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 A.D. Nijeboer
- Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer S. Wieman, voorzitter
- 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 en elkaars maatschappelijke activiteiten op elkaar af te stemmen en draagvlak te creëren.
- Afspraken in deze Prestatieafspraken, waarover de Klantenraad en SHS advies- en instemmingsrecht heeft (Wet Overleg Huurders-Verhuurder en Woningwet), zijn opgenomen onder voorbehoud van het advies en de instemming van de Klantenraad. Voorbeelden zijn teksten over huurbeleid en verkoop van woningen (voor zover deze als bouwblok of complex worden verkocht).
- 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 Rotterdam 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.
- De onderliggende prestatieafspraken tot stand zijn gekomen met volwaardige betrokkenheid van de huurdersorganisaties en in lijn met de Woningwet.
- Stadswonen Rotterdam onderdeel is van Woonstad Rotterdam, zijn de afspraken tussen Stadswonen Rotterdam, SHS en de gemeente Rotterdam, toegevoegd als onderdeel van de Prestatieafspraken 2019.

- Voor 2019 zijn de prestatieafspraken voorzien van focus (actualisatie afspraken 2018) vooruitlopend op de meerjarige afspraken vanaf 2020. De invulling en strekking van de afspraken is, behoudens NPRZ en “meer balans”, dan ook ‘lite’ te noemen.

#### **Komen het volgende overeen:**

##### **Artikel 1. Doelstelling**

1. Met deze prestatieafspraken geven partijen invulling aan hetgeen de Woningwet hierover voorschrijft.

##### **Artikel 2. Inhoudelijke afspraken:**

1. In de bijlagen van deze prestatieafpraak zijn de afspraken tussen partijen opgenomen’.
2. Bijlage 1: prestatieafspraken Woonstad Rotterdam 2018, bijlage 2: prestatieafspraken Stadswonen Rotterdam 2018 en bijlage 3: Afspraken Onttrekkingen en Toevoegingen maken onlosmakelijk deel uit van de prestatieafspraken.

##### **Artikel 3. Gewijzigde omstandigheden**

1. Behoudens bijzondere omstandigheden hanteren de partijen de bijgevoegde afspraken.
2. In geval 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 Rotterdam.

##### **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.

##### **Convenanten**

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

#### Gemeentelijke programma's

- Actieplan woonoverlast
- Koersdocument Rotterdams armoedebeleid
- Steigers op Zuid; Uitvoeringsprogramma 2015-2018
- Kader herhuisvesting bij herstructurering in de particuliere voorraad
- Actualisatie 'Woningmarktstrategie en Woonvisie, regio Rotterdam 2014 t/m 2020'

#### **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 2019 en loopt t/m 31 december 2019.
2. Deze overeenkomst kan worden aangehaald als "prestatieafspraken 2019".

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

-----

Mevrouw M. Molenaar  
Woonstad Rotterdam

-----

De heer S.A. Kurvers  
Gemeente Rotterdam

-----

Mevrouw A.D. Nijeboer  
Stichting Klantenraad  
Woonstad Rotterdam

-----

De heer S. Wieman  
Stichting Huurdersbelang  
Stadswonen (SHS)

# BIJLAGE 1:

## PRESTATIEAFSPRAKEN 2019

Bijlage als bedoeld in artikel 2 van de prestatieafspraken

De partijen spreken af:

### A. Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren

#### 1. Gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad: nieuwbouw/renovatie, verkoop en liberalisatie

##### **Woonstad Rotterdam**

- 1.1 Woonstad Rotterdam investeert in haar wijken door in 2019 minimaal 500 nieuwbouw, transformatie en renovatie te realiseren. De ambitie is veel hoger.
- 1.2 Woonstad Rotterdam verwacht ongeveer 120 woningen te verkopen.
- 1.3 Woonstad Rotterdam verwacht ongeveer 75 woningen te liberaliseren.
- 1.4 Het genoemde aantal onder 1.2 en 1.3 is slechts een verwachting voortvloeiend uit de mutatiegraad 2017 en de ontwikkelingen van deze graad gedurende 2018.

##### **Gemeente Rotterdam**

- 1.5 De Gemeente Rotterdam stelt uiterlijk Q1 2019 een planning en plan van aanpak op voor een bijbetalingsregeling (Uitponding) waar de huidige bijbetalingsregeling (BBR2015) niet op toeziet. In de voormelde planning zal in ieder geval worden opgenomen dat de Gemeente in Q2 2019 een uitgebreidere en voor alle corporaties gelijke bijbetalingsregeling ter consultatie zal voorleggen aan de corporaties.
- 1.6 Voor het onderdeel KPSV herontwikkeling zal in Q1 2019 worden gestart met de rekensystematiek bij verkoop en herontwikkeling van gronden. Dit geschiedt aan de hand van gezamenlijk gekozen casussen. Inzet is een eenduidige bijbetalingsregeling voor herontwikkeling waarin de volgende zaken worden geregeld, namelijk functie-/volumewijziging en conversie.
- 1.7 Gemeente Rotterdam en Woonstad Rotterdam werken samen (ook met eigenaar-bewoners) aan de aanpak van funderingsproblemen in Rotterdam. In 2019 wordt weer gezamenlijk ingezet op de aanpak van deze problematiek.
- 1.8 De gemeente Rotterdam zet bij de aanpak binnen de particuliere voorraad in op goed verhuurderschap. Dit doet de gemeente Rotterdam onder meer met de 'eigenaar gerichte aanpak' van malafide verhuurders en verhuurmakelaars. Bestaande instrumenten worden ingezet en voor nieuwe regelgeving wordt gelobbyd.

## 2. NPRZ en “meer balans”

### 2.1 Intentieafspraken “meer balans”

- a. De Woonvisie streeft naar een betere balans in de Rotterdamse woningvoorraad. Gemeente constateert dat de woningvoorraad in Rotterdam in meerdere gebieden in disbalans is. Er is een kanteling nodig om de woningvoorraad op wijkniveau in balans te krijgen. Zodoende wordt 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.
- b. Woonstad Rotterdam onderschrijft het streven naar een betere balans op buurtniveau. Woonstad Rotterdam toont dit in de bieding voor de NPRZ focuswijken.
- c. In het eerste kwartaal van 2019 voeren Woonstad Rotterdam en gemeente Rotterdam een nadere analyse uit van de voorraadontwikkeling in alle andere wijken waar Woonstad Rotterdam bezit heeft en maken Woonstad Rotterdam en de Gemeente in het eerste kwartaal van 2019 afspraken over de inzet van Woonstad Rotterdam om de balans te borgen of te verbeteren in wijken waar sprake is van disbalans. Voor de gemeente Rotterdam hebben daarbij de wijken Oude Westen, Spangen, Kralingen-West, Noordereiland, Katendrecht en De Esch prioriteit. Voor Woonstad Rotterdam moeten de afspraken passen in hetgeen onder 2.1d is benoemd.
- d. Woonstad Rotterdam stuurt in haar portefeuille op minimaal 30.000 sociale huurwoningen met een huurprijs tot de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens. Hiermee garandeert Woonstad Rotterdam dat minimaal een derde van de benodigde sociale voorraad voor de laagste inkomens in Rotterdam beschikbaar is en blijft.
- e. Met haar bod voor NPRZ wijken draagt Woonstad Rotterdam bij aan het in balans brengen van de woningvoorraad.
- f. Per NPRZ focus wijk verschilt de opgave. Per NPRZ focus wijk verschilt de opgave. Want hoewel het gaat om het ruimte creëren voor het middeldure en dure segment, we onderscheiden wijken met een hoog aandeel corporatiewoningen en wijken met een laag aandeel:
  - In de focuswijken Feijenoord, Bloemhof en Hillesluis en de wijken is een grote concentratie corporatiewoningen in het sociale (basis) segment en te weinig ruimte voor het middeldure en dure segment.
  - In de focuswijken Oud-Charlois, Tarwewijk en Carnisse is weliswaar een kleiner aandeel corporatiewoningen, maar wel een groot aandeel woningen in het sociale (basis) segment en te weinig ruimte voor het middeldure en dure segment.
- g. Woonstad Rotterdam draagt in de onder 2.1f. genoemde wijken bij aan diversificatie van het woningaanbod. De Gemeente biedt Woonstad Rotterdam de ruimte om woningen in het sociale segment die aan het einde van technische levensduur zijn en waarvoor geen programmawijziging is voorzien zoals opgenomen in tabel B (onderdeel bijlage 3) te vernieuwen en na de vernieuwing aan te bieden tegen een sociale huurprijs.

## 2.2 Afspraken inzake “meer balans” in relatie tot NPRZ

### *Ingrepen tot 2018 stadsbreed en ingrepen NPRZ*

- a. De gemeente Rotterdam constateert dat Woonstad Rotterdam in de periode 2015 tot en met 2018 haar bijdrage heeft geleverd aan de kwaliteitsverbetering en differentiatie van de voorraad, door een meer dan evenredige afname van haar goedkope voorraad via sloop en transformatie.
- b. Voor alle ingrepen die Woonstad Rotterdam in lijn met de Woonvisie sinds 1 januari 2015 (startjaar Woonvisie) tot en met 2018 stadsbreed heeft uitgevoerd zoals opgenomen in tabel A (onderdeel bijlage 3), aangevuld met de nog uit te voeren ingrepen in de hiervoor genoemde NPRZ wijken zoals opgenomen in tabel B (onderdeel bijlage 3), spreekt de Gemeente met Woonstad Rotterdam af dat zij de gewenste ontwikkelende partij is voor het sociale deel van een deel van de op handen zijnde grotere gebiedsontwikkelingen welke tussen nu en 2030 starten.
- c. Afhankelijk van de omvang van de gebiedsontwikkeling is Woonstad Rotterdam de enige ontwikkelende partij voor het sociale deel of deelt zij de opgave met een andere corporatie/andere corporaties.
- d. De compensatie staat in redelijke verhouding tot de ingrepen zoals uitgevoerd of nog uit te voeren in NPRZ focuswijken en zoals opgenomen in tabel B (onderdeel bijlage 3). In totaal stuurt de gemeente Rotterdam op ruimte voor Woonstad Rotterdam voor in totaal 960 woningen in het sociale segment op nieuwbouwlocaties die starten tussen nu en 2030, waarvan in ieder geval 360 woningen nog deze collegeperiode starten. Van de 360 woningen beschikt de Gemeente voor 280 woningen over concrete ontwikkellocaties zoals opgenomen in tabel C (onderdeel bijlage 3). Waar zich kansen voordoen voor het eerder starten van het resterend deel van de 960, spannen Woonstad Rotterdam en gemeente Rotterdam zich in invulling te geven aan die kansen.
- e. De betreffende ingrepen van Woonstad Rotterdam, de aan de orde zijnde gebiedsontwikkelingen en de omvang van de compensatie zijn opgenomen in bijlage 3.
- f. De Gemeente en Woonstad Rotterdam leggen in Q1 2019 te sluiten Bestuurlijke overeenkomst I onder andere nadere afspraken vast over:
  - f.1 Acties die volgen uit de nu afgesproken verkenningen en visies zoals opgenomen in tabel B (onderdeel bijlage 3).
  - f.2 De precieze allocatie van de sociale nieuwbouw waarbij het uitgangspunt van in totaal 960 woningen hard is.
  - f.3 Programma en doelgroep op de nieuwbouwlocaties.
  - f.4 Sociale grondprijzen op de nieuwbouwlocaties.
  - f.5 De wijze waarop compensatie vorm krijgt, daar waar de gemeente wel en geen eigen grond in bezit heeft, waarbij de gemeente Rotterdam vastlegt hoe, en onder welke voorwaarden, een positie voor Woonstad Rotterdam zal worden geborgd, als de gemeente geen eigen grond heeft.
  - f.6 De handelwijze in het geval er op de nieuwbouwlocatie tussen de betreffende ontwikkelaar en Woonstad Rotterdam niet tot overeenstemming over de ontwikkeling wordt gekomen.
  - f.7 De handelwijze in het geval de planning van de nieuwbouwlocaties en de planning van de ingrepen in het NPRZ zeer sterk uiteen gaan lopen.
  - f.8 De handelwijze in het geval er in de toekomst extra nieuwbouwlocaties voor sociale woningbouw beschikbaar komen en de wijze waarop Woonstad Rotterdam in aanmerking komt voor deze locaties.
  - f.9 Hoe te handelen bij gewijzigde wet- en regelgeving of in het geval de in dit bod reeds geanticiperde wijzigingen in wet- en regelgeving geen doorgang vindt.



Er bestaat een wederzijdse afhankelijkheid tussen deze prestatieafspraken en de bestuurlijke overeenkomst I. In het onverhoopte geval dat de Gemeente en Woonstad Rotterdam niet tot een bestuursovereenkomst komen, gaan gemeente Rotterdam en Woonstad Rotterdam opnieuw in gesprek over de waarde en geldigheid van de afspraken (over onttrekkingen in NPRZ en compensatie-afspraken) zoals vastgelegd in deze Prestatieafspraken voor de periode 2019-2030. Met dien verstande dat reeds toegezegde nieuwbouw aantallen voor de huidige collegeperiode (360) gehandhaafd blijven.

### *2.3 Ingrepen rest van de stad vanaf heden*

- a. Aanvullend verkennen Woonstad Rotterdam en gemeente Rotterdam voor de andere buurten waar Woonstad Rotterdam bezit heeft, de tussen nu en 2030 benodigde ingrepen, waarbij het streven is om in de betreffende buurten te komen tot een betere balans.
- b. Woonstad Rotterdam en gemeenten leggen daarover in Q1 2019 afspraken, die zien op transformatie, renovatie, onttrekkingen en compensatie voor onttrekkingen in de vorm van nieuwbouwlocaties, vast in de Bestuurlijke overeenkomst II, waarbij het uitgangspunt voor de inhoud geldt zoals dat is verwoord onder 2.2f.
- c. Daarbij kijken Woonstad Rotterdam en gemeente Rotterdam nadrukkelijk naar de mogelijkheden om qua strategie een koppeling te maken tussen wijken waar een disbalans is met een groot aandeel sociaal (basis) segment en wijken waar juist een disbalans dreigt door een klein en afnemend sociaal (basis) segment. Randvoorwaarde voor Woonstad Rotterdam is dat het aantal woningen in haar portefeuille voor sociaal met een huur tot de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens te allen tijde minimaal 30.000 woningen bedraagt.
- d. Waar sprake is van compensatie van sociaal (basis) segment wordt in eerste instantie gezocht naar oplossingen binnen de bestaande wijken. Woonstad Rotterdam behoudt echter de mogelijkheid om in wijken waar Woonstad Rotterdam nog geen bezit heeft en een disbalans dreigt door een klein sociaal (basis) segment, ook woningen in het sociale segment toe te voegen.

### *2.4 Overig*

- a. Indien er extra ruimte voor nieuwbouw ontstaat in de Woonvisie of een ander beleidskader, zullen de gemeente Rotterdam en Woonstad Rotterdam met elkaar in gesprek gaan over een positie voor Woonstad Rotterdam in die extra ruimte waarbij Woonstad Rotterdam er vanuit gaat dat een evenredig deel van die extra ruimte haar toekomt op basis van haar bovengemiddeld aantal onttrekkingen.
- b. Woonstad Rotterdam continueert haar bijdrage aan VvE010 in 2019 in lijn met voorgaande jaren. Voorwaarde hiervoor is toestemming van de Autoriteit woningcorporaties. De corporaties en gemeente Rotterdam trekken bij de aanvraag gezamenlijk op. Conform de verdeelsleutel tussen de 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.
- c. In het verlengde van 1.8 start de gemeente 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.
- d. Woonstad Rotterdam is verantwoordelijk voor het tijdig afronden van de projecten die vallen binnen de vermindering verhuurdersheffing. De gemeente Rotterdam zet zich maximaal in om, als partner van de corporatie de voor realisatie van deze bouwplannen, de te leveren producten tijdig met hoge prioriteit te behandelen.

- e. Bij het vervallen van de vermindering verhuurdersheffing, bijvoorbeeld door het verstrijken van de in de regeling gestelde termijnen, gaan Woonstad Rotterdam en de Gemeente met elkaar in gesprek om o.a. de realisatieperiode opnieuw te bepalen.
- f. De gemeente Rotterdam gebruikt haar netwerk om bij Rijk aan te dringen op continuering van de vermindering verhuurdersheffing.

### **Klantenraad Woonstad Rotterdam**

#### 2.5 Klantenraad Woonstad Rotterdam

- a. Het Sociaal statuut bij herhuisvesting (opgesteld in samenwerking met Rotterdamse huurdersorganisaties) is uitgangspunt zijn bij de herhuisvesting bij herontwikkeling binnen de particuliere voorraad.
- b. De Klantenraad wil dat de SROI voor de deelnemers leidt tot échte betaalde banen. Naast het blijven aanbieden van stageplaatsen is dit de inzet van de Gemeente en Woonstad Rotterdam.

### 3. Overige Wijken

#### **Woonstad Rotterdam**

- 3.1 Woonstad Rotterdam zet haar inzet met betrekking tot de opgave 'Overige Wijken' in 2019 voort in lijn met 2018.
- 3.2 Gemeente Rotterdam en Woonstad Rotterdam spannen zich in om het project Odeon (zo mogelijk in samenwerking met Het Rotterdams Woongenootschap) van de grond te krijgen door te sturen op een optimum tussen de beoogde programmatische invulling voor de doelgroepen sociaal en middeninkomens en de financiële uitvoerbaarheid. Het streven is tot een woonprogramma met 50% DAEB en 50% middensegment te komen.

### 4. Buitenruimte/ openbare ruimte bij projecten

#### **Woonstad Rotterdam**

- 4.1 Woonstad Rotterdam zet haar inzet met betrekking tot de opgave 'Buitenruimte/ openbare ruimte bij projecten' in 2019 voort in lijn met 2018.

### 5. Aantrekken en vasthouden van studenten en young potentials

- 5.1 Woonstad Rotterdam zet haar inzet met betrekking tot de opgave 'Aantrekken en vasthouden van studenten en young potentials' in 2019 voort in lijn met 2018 middels het onderdeel Stadswonen Rotterdam en zoals opgenomen in de bijlage 2.
- 5.2 Woonstad Rotterdam/ Stadswonen Rotterdam en de Gemeente maken in Q1 2019 afspraken over het aantal studentenwoningen dat Woonstad Rotterdam/ Stadswonen Rotterdam bijdraagt aan de realisatie van de 2.000 studentenkamers in deze collegeperiode. Woonstad Rotterdam/ Stadswonen Rotterdam zet hierbij in op minimaal 500 woningen voor deze doelgroep, met als streven dit aantal te laten groeien naar 900 woningen. Gemeente Rotterdam komt met voorstellen voor ontwikkellocaties.

## B. Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde

### 6. Realiseren van een energiezuinige woningvoorraad (RP)

#### **Woonstad Rotterdam**

6.1 Woonstad Rotterdam zet haar inzet met betrekking tot de opgave 'Realiseren van een energiezuinige woningvoorraad' in 2019 voort in lijn met 2018.

#### **Gemeente Rotterdam**

6.2 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.

6.3 Parallel werken de gemeente Rotterdam en Woonstad Rotterdam gezamenlijk aan integrale gebiedsaanpakken voor Pendrecht en Prinsenland-Lage Land.

6.4 De Gemeente voert een risicodialoog met Woonstad Rotterdam aan de hand van klimaatstresstesten in de wijken waar Woonstad Rotterdam veel woningen bezit. Op basis hiervan worden gezamenlijk maatregelen bepaald.

6.5 De gemeente Rotterdam heeft haar duurzaamheidsambities uit het coalitieakkoord 2019-2022 vertaald in een concrete vraag aan Woonstad Rotterdam:

- Het aardgasloos (gereed) opleveren van 350 woningen per jaar.
- Het verduurzamen van 550 woningen per jaar.

6.6 Voor het jaar 2019 committeert Woonstad Rotterdam zich aan deze aantallen. In het Rotterdams Klimaatakkoord maakt Woonstad Rotterdam graag nadere afspraken met de gemeente Rotterdam over het lange termijnperspectief voor het verduurzamen van de vastgoedvoorraad en de (warmte)bronnen.

6.7 De gemeente Rotterdam wil op termijn toewerken naar een warmtenet waarop meer (lokale) duurzame bronnen worden aangesloten.

## C. Basis op orde

### 7. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep (RP)

#### Woonstad Rotterdam

7.1 Onder voorbehoud van de verhuurmutatie binnen de voorraad en op basis van de mutaties in het jaar 2017, verwacht Woonstad Rotterdam in 2019, ten aanzien van de ijkpunten van de Woonvisie 2030, onderstaand aantal woningen aan te bieden per huurprijsklasse:

Huurprijsklasse	Eenheden
< € 424 (kwaliteitskortingsgrens)	100
max. € 607 (1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens)	1350
max. € 651 (2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens)	300
max. € 720 (tot aan de liberalisatiegrens)	300

7.2 Het aantal eenheden onder 7.1 tot de kwaliteitskortingsgrens is een streefaantal. In de loop van 2019 gaan Woonstad Rotterdam en gemeente Rotterdam met elkaar in overleg om een toereikend aanbod in deze huurklasse te bestendigen.

7.3 Woonstad Rotterdam zet haar inzet met betrekking tot de opgave 'Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep' in 2019 voort in lijn met 2018.

#### Gemeente Rotterdam

7.4 De gemeente Rotterdam stelt ten behoeve van de 'minimaregeling' hiertoe voor de komende jaren, net als in 2017 en 2018, de benodigde gegevens beschikbaar.

7.5 De gemeente Rotterdam zal samen met Woonstad Rotterdam en de andere grote Rotterdamse corporaties, onder andere op basis van een onderzoek uitgevoerd in 2018, in 2019 een set van betaalbaarheidsmaatregelen uitwerken waardoor huurders met een verhoogd betalingsrisico een lastenverlichting krijgen.

7.6 Bij de monitoring van de beschikbaarheid past de gemeente Rotterdam de definities van Woonvisie toe. De werkgroep beschikbaarheid gaat de onderliggende data analyseren en doet voor juli 2019 voorstellen voor bijsturing. Hierbij is er in het bijzonder aandacht voor zowel de groep zelfzoekers die met een vorm van voorrang een woning vinden als de regulier woningzoekenden.

7.7 In aanvulling op voorgaande worden door de Gemeente samen met de betreffende woningcorporatie(s) wijken, buurten en complexen nader bekeken waar de verhoudingen tussen de regulier woningzoekenden en woningzoekenden met voorrang voor een langere periode het meest scheef zijn (scheef kan twee kanten op geïnterpreteerd worden, namelijk vrijwel alleen regulier woningzoekenden of vrijwel alleen instroom van voorrangskandidaten).

7.8 Voor wijken, buurten en complexen waar gemeente Rotterdam en corporaties het eens zijn dat er een onwenselijke situatie is ontstaan wordt voor juli 2019 vastgesteld wat de oorzaak is en welke sturingsmogelijkheden worden ingezet. Hiertoe maken betreffende woningcorporatie(s) en de Gemeente concrete afspraken om de beschikbaarheid in desbetreffende complex, buurt of wijk te verbeteren. De sturingsmogelijkheden betreffen

onder meer toewijzingsbeleid, het doorstromingsbeleid, het huurbeleid, het voorraadbeleid en het verkoopbeleid.

## 8. Huisvesten Urgente Doelgroepen (RP)

### Woonstad Rotterdam

- 8.1 Woonstad Rotterdam zet haar inzet met betrekking tot de opgave 'Huisvesten Urgente Doelgroepen' in 2019 voort in lijn met 2018.
- 8.2 Voor de doelgroep HBD (Rotterdamers met een meervoudige psychosociale beperking die met nazorg uitstromen van beschermd naar zelfstandig wonen) zal de woningcorporatie een evenredig deel voor haar rekening nemen op basis van de gemeentelijke vraagraming. Voor 2018 bedraagt dit aandeel in zijn totaliteit 650 woningen waarvan Havensteder, Vestia, Woonstad Rotterdam en Woonbron naar rato 600 woningen voor hun rekening nemen. De resterende 50 woningen worden verdeeld over de overige woningcorporaties waar de gemeente Rotterdam prestatieafspraken mee maakt.

## 9. Realiseren van wonen met zorg/ ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen (RP)

### Woonstad Rotterdam

- 9.1 Woonstad Rotterdam zet haar verdere inzet met betrekking tot de opgave 'Realiseren van wonen met zorg/ ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen' in 2019 voort in lijn met 2018.
- 9.2 De corporaties en de gemeente Rotterdam (en alle andere betrokken partijen) geven in 2019 invulling aan de uitkomsten van de 'Top kwetsbare personen', gehouden op 29 mei 2018, ieder binnen zijn eigen verantwoordelijkheid en mogelijkheden
- 9.3 Woonstad Rotterdam spant zich samen met de gemeente Rotterdam en andere corporaties een Langer Thuis akkoord op stellen en hier samen met de Gemeente uitvoering aan te geven.

### Gemeente Rotterdam

- 9.4 De gemeente Rotterdam maakt, in navolging van de gemeente Amsterdam, een eenvoudige handleiding hoe iedere partij moet acteren rondom huisvesting van bijzondere doelgroepen. Het betreft hier een co-creatie wordt van gemeente Rotterdam, corporaties, huurders en zorgaanbieders.

## 10. Leefbaarheid

### Woonstad Rotterdam

- 10.1 Woonstad Rotterdam zet zich in voor de leefbaarheid in en om haar woningen en wijken. Voor 2019 zal naar verwachting haar bijdrage uitkomen op of onder het maximumbedrag van €126,25 per jaar per verhuureenheid in de daeb-tak.
- 10.2 Woonstad Rotterdam zet zich in voor de leefbaarheid door actief woonfraude en woonoverlast samen met haar partners te bestrijden en te voorkomen.
  - 10.2.1 Woonfraude bestaat uit het onderverhuren van woningen, illegale bewoning of het bedrijfsmatig gebruiken van woningen, bijvoorbeeld voor het telen van hennep. In de aanpak komt het accent steeds meer te liggen op het voorkomen van woonfraude. Afspraken met de gemeente Rotterdam over screening van nieuwe huurders op kwetsbare plekken in de stad voorkomen dat er bij de start al sprake kan zijn van woonfraude.
  - 10.2.2 Bij woonoverlast is er sprake van burenruzie, geluidsoverlast, vandalisme, bedreiging en vervuiling. Dankzij vroegtijdige signalering en interventies van huismeesters en medewerkers Wijkbeheer kan worden voorkomen dat de overlast escaleert.
- 10.3 Bij het vergroten van de leefbaarheid werkt Woonstad Rotterdam samen met partners in de wijk. Juist door het bundelen van de krachten worden resultaten bereikt. Daarbij verschuift de inzet van Woonstad Rotterdam de laatste jaren van initiëren naar faciliteren, waarbij bewoners worden gestimuleerd verantwoordelijkheid te nemen voor hun leefomgeving.
- 10.4 Woonstad Rotterdam beschikt over een grote hoeveelheid data over leefbaarheid en sociaal beheer. In 2016 ontwikkelde Woonstad Rotterdam op basis van die data het Sociaal Beheer Label (SBL). Het SBL laat scores zien tussen de 1 en 5 op het niveau van de buurt en het complex. De scores zijn gebaseerd op data over schoon, heel en veilig, overlast, financiële en sociale draagkracht van bewoners en leefbaarheid in het algemeen. Met de scores wordt gericht beleid ontwikkeld en budget optimaal ingezet op leefbaarheid.
- 10.5 In het kader van het vergroten van de leefbaarheid en veiligheid in de wijken blijven de Gemeente en Woonstad Rotterdam in 2019 nader af stemmen en inzet plegen, waarbij nadrukkelijk de inzet die reeds door buurtmeesters, huismeesters, wijkagenten en andere functionarissen die actief zijn op het gebied van leefbaarheid wordt gepleegd op het gebied van leefbaarheid in ogenschouw wordt genomen. De Gemeente beoogt een onderzoek in 2019 over een versnelling van de gezamenlijke inzet rondom leefbaarheid en denkt hierbij aan de wijken Bloemhof, Hillesluis, Feijenoord, Oude Westen, Oude Noorden en Middelland.
- 10.6 Woonstad Rotterdam en gemeente Rotterdam continueren de stimuleringsregeling inbraakpreventie in 2019. Woonstad reserveert bovenop haar onderhoudsbegroting in 2019 € 156.000 voor projecten inbraakpreventie in de daarvoor aangewezen aandachtswijken. Gemeente Rotterdam draagt net als Woonstad Rotterdam € 156.000 bij in 2019.

## **Gemeente Rotterdam**

- 10.7 De werkwijze rondom artikel 10 Wbmgp betreft het navolgende:
  - 10.7.1 Binnen twee werkdagen na aanmelding van de kandidaat door de corporatie wordt door de Gemeente, op basis van de 'happy flow', vastgesteld of de kandidaat in aanmerking komt voor code groen en wordt dit aan de corporatie en aan de kandidaat teruggekoppeld.
  - 10.7.2 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.
  - 10.7.3 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 max. 2 aanbiedingen/groepsbezoeken plaats en daarna vervalt art. 10 uit de voorwaarden bij woningaanbieding, en wordt de woning aangeboden zonder screening.
  - 10.7.4 Mocht bij code rood de kandidaat gebruik maken van de beroepsprocedure én in het gelijk worden gesteld, dan wordt een alternatieve vergelijkbare woning aangeboden.
  - 10.7.5 Een half jaar na start invoering van artikel 10 wordt geëvalueerd.
- 10.8 Gemeente Rotterdam, Woonstad Rotterdam en de Klantenraad werken gezamenlijk aan het nieuw te ontwikkelen beleids- en uitvoeringsplan voor de aanpak van Woonoverlast.

## **Klantenraad Woonstad Rotterdam**

- 10.9 De Klantenraad organiseert in samenwerking met Woonstad en de gemeente Rotterdam een themabijeenkomst om de impact van Smart City eens goed uit te diepen.



## D. OVERIG

### 11. Prestatieafspraken

- 11.1 Woonstad Rotterdam en de Klantenraad komen in de loop van 2019 tot Prestatieafspraken met de Gemeente voor het jaar 2020/2021.
- 11.2 De gemeente Rotterdam zal Woonstad Rotterdam en de Klantenraad voor 31 maart 2019 voorzien van de uitvraag voor de prestatieafspraken 2020/2021.
- 11.3 De gemeente Rotterdam zal zich inzetten om de duur van de Prestatieafspraken van 2020 en later meerjarig van aard te laten zijn.
- 11.4 De gemeente Rotterdam en corporaties zijn in 2018 gestart met de inhoudelijke voorbereiding van de prestatieafspraken 2020/2021.
- 11.5 De Klantenraad start in 2019 met de inhoudelijke voorbereiding van de prestatieafspraken 2020/2021.
- 11.6 Voor een efficiënt proces van de Prestatieafspraken stemt de gemeente Rotterdam in 2018 de planning rond de prestatieafspraken (en de hiermee samenhangende informatiebehoefte vanuit de Gemeente Rotterdam) voor de jaren 2019 en later af met corporaties en huurdersorganisaties. Doel is de verschillende processen rond de prestatieafspraken binnen corporaties, huurdersorganisaties en gemeente Rotterdam beter op elkaar aan te laten sluiten.

## BIJLAGE 2 PRESTATIEAFSPRAKEN STADSWONEN ROTTERDAM

### A. Betaalbaarheid en beschikbaarheid (RP)

1. Stadswonen Rotterdam zet haar inzet met betrekking tot de opgave 'Betaalbaarheid' in 2019 voort in lijn met 2018.
2. Rondom beschikbaarheid komen in 2019 naar verwachting 1.800 woningen beschikbaar voor de klantgroepen van Stadswonen Rotterdam. Het genoemde aantal is een verwachting voortvloeiend uit de mutatiegraad 2017.  
Stadswonen Rotterdam zal in 2019, ten aanzien van de ijkpunten van de Woonvisie 2030, onderstaand aantal woningen, naar verwachting, aanbieden per huurprijsklasse:

Huurprijsklasse	Eenheden
< € 424 (kwaliteitskortingsgrens)	1400
max. € 607 (1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens)	350
max. € 651 (2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens)	35
max. € 720 (tot aan de liberalisatiegrens)	15

### B. Aantrekken en vasthouden van studenten en young potentials

1. Woonstad Rotterdam/ Stadswonen Rotterdam en de Gemeente maken in Q1 2019 afspraken over het aantal studentenwoningen dat Woonstad Rotterdam/ Stadswonen Rotterdam bijdraagt aan de realisatie van de 2.000 studentenkamers in deze collegeperiode. Woonstad Rotterdam/Stadswonen Rotterdam zet hierbij in op minimaal 500 woningen voor deze doelgroep, met als streven dit aantal te laten groeien naar 900 woningen. Gemeente Rotterdam komt met voorstellen voor ontwikkellocaties.
2. Stadswonen Rotterdam zet haar inzet met betrekking tot de opgave 'Aantrekken en vasthouden van studenten en young potentials' in 2019 voort in lijn met 2018.

### C. Stimuleren doorstroming (van studentenwoning naar reguliere woning)

Stadswonen Rotterdam zet haar inzet met betrekking tot de opgave 'Stimuleren doorstroming (van studentenwoning naar reguliere woning)' in 2019 voort in lijn met 2018.

### D. Realiseren van energiezuinige woningvoorraad (RP)

Stadswonen Rotterdam zet haar inzet met betrekking tot de opgave 'Realiseren van energiezuinige woningvoorraad (RP)' in 2019 voort in lijn met 2018.

### E. Duurzaamheid

Stadswonen Rotterdam zet haar inzet met betrekking tot de opgave 'Duurzaamheid' in 2019 voort in lijn met 2018.

## F. Leefbaarheid

Stadswonen Rotterdam zet haar inzet met betrekking tot de opgave 'Leefbaarheid' in 2019 voort in lijn met 2018.

## BIJLAGE 3 AFSPRAAK ONTTREKKINGEN EN TOEVOEGINGEN

Deze bijlage is gezien de inhoud ervan niet openbaar