

Rotterdamse Prestatieafspraken 2024 - 2025

Prestatieafspraken 2024-2025: Een Rotterdams thuis voor iedereen

Beschikbaarheid

- Startbouw van circa 2.985 sociale woningen, circa 520 middenhuur woningen en 101 vrijsectorwoningen. Hiervoor worden 1.415 woningen gesloopt.
- Inzetten op de realisatie van circa 990 nieuwwoningen.
- Investeren in nieuwbouw en renovatie van bijna 1 miljard euro in 2024-2025.
- Uitvoeren van de maatregelen uit het doorbouwakkoord, met een werkwijze om de productie te versnellen.
- In 2024-2025 verwachten corporaties 12.750 woningen te verhuren. Voor studenten worden 3.900 verhueringen verwacht.
- 75% van alle verhueringen met een sociale huurprijs gaat naar de primaire doelgroep.

Goed, gezond en veilig wonen

- Goed huren en verhuren.
- Een aanpak om woonfraude tegen te gaan en woonoverlast te verminderen.
- De Rotterdamse corporaties geven in 2024-2025 ruim €800 miljoen uit aan onderhoud. Hiervan is tenminste €48 miljoen bestemd voor de aanpak van vocht, schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.

Duurzaamheid

- Aanpak van 3.600 EFG labels in 2024-2025.
- De corporaties verwachten in 2024-2025 tenminste 4.084 woningen op te leveren welke aardgasvrij(gereed) zijn.
- 4.120 kWp productie met zonnepanelen (ongeveer 10.000 panelen)
- Uitgangspunt is dat duurzaamheidsmaatregelen leiden tot gelijke of lagere woonlasten.
- De gemeente Rotterdam biedt in samenwerking met de corporaties, energiekussers en energie coaching aan voor huurders.
- Maatregelen voor klimaatadaptatie, vergoeding, circulariteit en tegengaan van hitte.

Betaalbaarheid

- Samenwerking ter voorkoming huissluitzettingen, aanpak van betaalingsrisico's, schulden en geldzorgen.

Leefbaarheid

- De corporaties geven in 2024-2025 ruim €24 miljoen uit aan leefbaarheid.
- Voortzetten inzet NPRZ, met afspraken over uitvoering in 2024 en 2025 van het uitvoeringsplan NPRZ.

Specifieke doelgroepen

- Studenten: startbouw van 904 studentenwoningen en het uitvoeren van de maatregelen uitvoeringsplan Studentenhuisvesting.
- Ouderen: Startbouw 607 woningen, waarvan ongeveer 438 woningen als geclusterde woonvorm.
• De uitbreiding naar 20 Thuisplaatsats verspreid over de stad.
- Jongeren: groeien toe naar 10% verhuuringen aan jongeren tot 23 jaar
- Afspraken over bijdrage aan de taakstelling Huisvesting Kwetsbare Doelgroepen (BKD), statushouders.
- Verbeteren zichtbaarheid en vergroten aanbod op Woonnet Rijnmond van grote getalvolgense rottoek- en doorgankelijke woningen.



Ondertekening prestatieafspraken 2024-2025, 12 december 2023

Ton de Rond Habion	Jan Pierweijer Huurdersplatform
Hedy van den Berk Havensteder	Dennis de Lange Huurdersalliantie De Brug
Marieke Kolsteeg Hef Wonen	Wyrnus Pikeur Huurdersraad Hef Wonen
Richard de Boer MaasWonen	Ton Thomassen Stichting Huurdersbelangen MaasWonen
Frans Desloover Ressort Wonen	Arie Pronk Huurdersvereniging Rozenburg
Dick Mol SOR	Riet Kranenburg Huurdersplatform SOR
Felix Sevenheck SSH	Tino van Rossum Huurdersorganisatie BoKS
Marcel Korthorst Wbv Hoek van Holland	Xander van de Scheur Huurdersvereniging Houdt Zicht

<p>Richard Sitton Woonbron</p>	<p>Mariska Oostveen Verenigde huurders Woonbron te Rotterdam in oprichting</p>
<p>Harro Zanting Wooncompas</p>	<p>Henk Hesper Bewonersraad Progressie</p>
<p>Miriam Hoekstra – van der Deen Woonstad Rotterdam</p>	<p>Laurie Hermanns Klantenraad</p>
	<p>Robin Croes SHS</p>
<p>Chantal Zeegers Gemeente Rotterdam</p>	

INHOUDSOPGAVE

Inleiding

Deel A – gezamenlijke afspraken

- A. Beschikbaarheid
- B. Inzet specifieke groepen
- C. Duurzaamheid
- D. Betaalbaarheid
- E. Leefbaarheid
- F. Technische leefbaarheid: Goed, gezond en veilig wonen

Deel B – individuele afspraken

- 1. Habion, Huurdersplatform en gemeente Rotterdam
- 2. Havensteder, De Brug en gemeente Rotterdam
- 3. Hef Wonen, Huurdersraad Hef Wonen en gemeente Rotterdam
- 4. MaasWonen, Stichting Huurdersbelangen MaasWonen en gemeente Rotterdam
- 5. Ressort Wonen, Huurdersvereniging Rozenburg en gemeente Rotterdam
- 6. SOR, Huurdersplatform SOR en gemeente Rotterdam
- 7. SSH, Huurdersorganisatie BoKS en gemeente Rotterdam
- 8. Wbv Hoek van Holland (WVH), Huurdersorganisatie Houdt Zicht en gemeente Rotterdam
- 9. Woonbron en gemeente Rotterdam
- 10. Wooncompas, Huurdersorganisatie Progressie en gemeente Rotterdam
- 11. Woonstad Rotterdam, Klantenraad, SHS en gemeente Rotterdam

Inleiding

De Rotterdamse woningcorporaties (hierna 'corporaties'), huurdersorganisaties (hierna 'huurders') en gemeente Rotterdam (hierna 'gemeente') maken dit jaar voor het eerst meer gezamenlijke prestatieafspraken. Zo wordt duidelijk wat de gezamenlijke bijdrage op gebied van wonen is aan de stad Rotterdam. In het gezamenlijke deel staat de optelsom van bijdragen van de individuele corporaties en afspraken over thema's die voor iedereen gelijk zijn. De individuele bijdrage van de corporaties, worden zichtbaar in 'deel B'. Hierin staan ook afspraken die gelden tussen een specifieke corporatie, huurdersorganisatie en gemeente.

De prestatieafspraken zijn tweejarige afspraken en worden gemaakt voor 2024 en 2025. Deze afspraken zijn opgesteld op basis van huidige inzichten (incl. huidige begroting) van zowel corporaties als gemeente. Onzeker is wat de invloed zal zijn van nieuw landelijk beleid. Ook het nog vast te stellen lokale woonbeleid en woonzorgvisie zijn van invloed. Andere zaken buiten het beleid kunnen ook van invloed zijn, zoals onverwachte kosten en renteontwikkeling. Indien economische, financiële of beleidsmatige ontwikkelingen een dusdanig negatief effect hebben op de financiële mogelijkheden van corporaties en/of gemeente, dan treden gemeente, corporaties en huurders met elkaar in overleg om de gevolgen ervan in kaart te brengen en bespreken eventuele bijstelling van afspraken. Dit geldt zowel voor de afspraken in het gezamenlijke deel (deel A) als de individuele afspraken (deel B).

Kaders

De opgave op de Rotterdamse woningmarkt vormt de basis voor de prestatieafspraken. Vooruitlopend op het nieuwe Rotterdams Woonprogramma, die met inbreng van partijen uit de stad - waaronder corporaties en huurdersorganisaties - tot stand komt, vormen de volgende kaders input voor de prestatieafspraken:

- Het Woonakkoord Rotterdam
- Het Rotterdams coalitieakkoord Eén Stad
- Omgevingsvisie 'De Veranderstad'
- Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027
- Klimaat Actieplan Rotterdam (KAR)
- Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting 2023-2026
- Het Regioakkoord 2022 en Regionale Realisatieagenda regio Rotterdam
- De Nationale prestatieafspraken (de structuur van deze afspraken is leidend)
- De verschillende programma's van het ministerie van BZK
- De volkshuisvestelijke prioriteiten

Nationale Prestatieafspraken (NPA)

Met het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 zijn er afdwingbare Nationale Prestatieafspraken gemaakt tussen Aedes, Woonbond, VNG en BZK over de inzet van de financiële ruimte die daardoor is ontstaan. Sinds het overeenkomen van deze Nationale Prestatieafspraken in juni 2022 zijn er wel aanzienlijke veranderingen opgetreden. Zo hebben onder andere de aanzienlijk gestegen rente- en bouwkosten ertoe geleid dat die financiële ruimte van de corporaties snel is afgenomen. Hiermee komt ook de uitvoering van de afspraken onder druk te staan.

Monitor

Jaarlijks stellen gemeente en corporaties een monitorrappport op. Elk jaar komen gemeente, corporaties en huurders bij elkaar om de voortgang en om eventuele ontwikkelingen en signalen te bespreken. Hierbij is zowel aandacht voor de voortgang van de afspraken in deel A en deel B.

DEEL A – GEZAMENLIJKE PRESTATIEAFSPRAKEN

A. Beschikbaarheid

Er liggen grote opgaven in Rotterdam om te zorgen voor voldoende goede en betaalbare huurwoningen. Corporaties en gemeente zetten zich met onderstaande afspraken in om deze opgave aan te pakken.

Nieuwbouw, vernieuwbouw, transformatie en flexwoningen

1. Corporaties en gemeente spannen zich maximaal in om 4.599 bouwstarts in 2024-2025 te realiseren. De focus en inzet (personeel en financiën) van de gemeente en corporaties richt zich op de projecten die tot 2.986 sociale woningen, 990 flexwoningen, 522 middenhuur en 101 vrije sectorhuur woningen leiden. De betreffende projecten zijn in deel B per corporatie opgesomd.

	Sociale huurprijs	Middenhuurprijs	Vrije sectorhuur	Totaal
Nieuwbouw	2.788	409	101	3.298
Vernieuwbouw*	143	113	-	256
Transformatie**	55	-	-	55
Flexwoningen***	990	-	-	990
Totaal	3.976	522	101	4.599

* Betreft grondige renovatie van meer dan €65.000, waarvoor bewoners zijn uitverhuisd.

** Betreft een functiewijziging naar wonen.

*** De aantallen Flexwoningen maken in Rotterdam geen onderdeel uit van de aantallen woningbouw in het sociale huursegment

Onderdeel van de hierboven genoemde aantallen betreft de sloop van 1.415 woningen. De corporaties en gemeente gaan zorgvuldig om met sloop. Het uitgangspunt voor de woningvoorraad van de corporaties is daarom 'behoud, tenzij'. De inzet is dat op stedelijke niveau de realisatie van het aantal sociale woningen in de stad, na aftrek van gesloopte woningen, tenminste positief blijft. Dit zal in de periode 2024-2025 het geval zijn.

De totale investeringen sloop en nieuwbouw door de corporaties bedragen voor 2024 en 2025 ongeveer € 1 miljard.

De genoemde aantallen sociale huurwoningen is onder voorbehoud dat in deze jaren de huidige sociale grondprijs (prijspeil oktober 2023, inclusief reguliere indexatie) geldt. Verder gaan de corporaties er van uit dat de voorgenomen aanpassing van de bijbetalingsregeling (BBR) de financiële positie van de corporaties niet verder onder druk zet.

Binnen de eerder genoemde aantallen 'Nieuwbouw, vernieuwbouw, transformatie en flexwoningen' realiseren de corporaties in 2024 - 2025 de volgende aantallen woningen die voor de volgende doelgroepen bestemd zijn:

	Sociale huurprijs	Middenhuurprijs	Totaal
Aandachtsgroepen	1.087	-	1.087
- waarvan statushouders	69	-	69
- waarvan studenten	911	-	911
- waarvan jongeren	107	-	107
Ouderen	547	20	567
- waarvan geclusterd	378	-	378
Totaal	1.634	20	1.654

2. Gemeente en corporaties onderschrijven het in 2023 ondertekende Doorbouwakkoord. Inzet is om jaarlijks minimaal 880 sociale huurwoningen en minimaal 200 middenhuur woningen te realiseren.

In het Doorbouwakkoord zijn onder meer afspraken gemaakt over:

- Het werken aan voldoende bouwlocaties. Gemeente en corporaties zetten in op een stabiele bouwstroom, ook voor de periode vanaf 2026. Dit doen gemeente en corporaties door het vullen van de bouwstroom met minder complexe projecten en kleinere verdichtings- en transformatielocaties. Daarnaast werken gemeente en corporaties samen aan grotere gebiedsontwikkelingen, zoals Rijnhaven, M4H, verdichting van het centrum, de Noordrand Zuiderpark, Hart van Zuid, Schiehaven Noord en Parkhaven en de ontwikkeling van A-Z waaronder de Alexanderknoop, Brainpark en Stadionpark.
- Gemeente en corporaties bouwen meer sociale woningen. Gemeente en corporaties werken ernaartoe dat vanaf 2026 minimaal 25% van de totale bouwproductie bestaat uit sociale woningbouw, bij voorkeur gerealiseerd door corporaties. Gemeente en corporaties zoeken naar methoden om gezamenlijk de procedures te verkorten. De Nieuwe Rotterdamse Werkwijze moet hier een bijdrage aan gaan leveren.
- Gemeente en corporaties bouwen meer woningen voor middeninkomens. Gemeente en corporaties willen stadsbreed toegroeien naar minimaal 40% middensegment woningen in 2026. Omdat de financieringsmogelijkheden van middenhuur door corporaties beperkt zijn, onderzoeken gemeente en corporaties creatieve mogelijkheden om extra middensegment te realiseren. Corporaties en gemeente trekken samen op in de lobby voor meer middelen en mogelijkheden om geborgd te kunnen lenen om middenhuur te realiseren.
- Gemeente en corporaties zorgen dat bouwen betaalbaar blijft. Door stijgende kosten is het steeds moeilijker om kwalitatief goede en betaalbare woningen te bouwen. Gemeente en corporaties verkennen wat de Rotterdamse bouwversnelling hieraan kan bijdragen.
- Gemeente en corporaties bouwen voor de toekomst. In steeds belangrijker mate is het bouwvraagstuk gekoppeld aan het klimaatvraagstuk. Gemeente en corporaties onderschrijven de noodzaak om stappen te zetten naar klimaatneutrale bouw.
- Gemeente en corporaties werken samen aan de opgave. Samenwerking tussen bouwpartners is essentieel. Ook werken gemeente en corporaties bij de voorbereiding en uitvoering via participatie en goede informatie samen met Rotterdammers.

3. Gemeente en corporaties werken aan een werkwijze om de woningbouwproductie te versnellen.

Uitgangspunten hierbij zijn:

- Gemeente en corporaties kiezen voor de pragmatische oplossingsgerichte aanpak en zoeken naar flexibiliteit in regelgeving zonder de kwaliteit en de omgeving uit het oog te verliezen. Denk hierbij aan het tegen het licht houden van, bijvoorbeeld bijbetaling en kwaliteitseisen, zoals woonoppervlakte voor specifieke doelgroepen. We verkennen daarbij op welke wijze corporaties de gemeente kan ontzorgen bij de totstandkoming van ruimtelijke producten.
- Op het juiste moment escaleren is essentieel voor voortgang in projecten. Vanaf het eerste kwartaal van 2024 werken gemeente en corporaties met een nieuw escalatiemodel.
- Gemeente en corporaties koppelen de besluitvormingsmomenten van corporaties en gemeente, inclusief onderleggers en tijdige processen in de wijk. Basis is de Rotterdamse werkwijze en gemeente en corporaties sluiten aan bij het Rotterdamse besluitvormingsmodel.

- De gemeente creëert onder de noemer StartR ongeveer 2.000 flexwoningen. Corporaties zijn daarbij een belangrijke uitvoeringspartner.

De nu bekende locaties en ambities van 990 flexwoningen worden in deel B per corporatie opgesomd.

- De bouwambities zijn groot, maar gemeente en corporaties kunnen er niet op korte termijn de tekorten mee oplossen. Daarom zetten gemeente en corporaties ook in op beter of ander gebruik van bestaande voorraad met optoppen en transformatie van bestaande gebouwen.

De gemeente zet daarnaast in op het stimuleren van samenwonen, onderzoek in wijken of het splitsen van grote woningen in meerdere kleinere woningen passend en wenselijk is en verkent de intensivering van de leegstands aanpak.

- Inzet van de gemeente en corporaties is om de bestuurlijke afspraken wijken in balans te herzien en te vertalen naar de uitgangspunten in de (nog vast te stellen) Woonvisie. De huurders worden bij dit proces betrokken.

Verkoop en liberalisaties

De Rotterdamse corporaties verwachten in 2024 – 2025 de volgende aantallen sociale woningen te gaan verkopen of te liberaliseren:

	2024	2025
Verkoop	246	252
Liberalisaties	319	318
. waarvan middenhuur	192	202

- Ten behoeve van de doorstroom hebben de huurders van de corporaties veelal voorrang bij verhuur na liberalisatie en verkoop. Alle verkochte woningen zijn in principe voorzien van zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding. Ook kopen de corporaties jaarlijks 205 woningen terug om in de verhuur te nemen.
- De genoemde aantallen zijn een inschatting. De in de Woonvisie vast te leggen uitgangspunten over 'wijken voor iedereen' zijn voor de corporaties in 2024 aanleiding om het verkoop- en liberalisatiebeleid te bespreken met huurders en gemeente. Deze gesprekken vinden plaats in het eerste kwartaal volgend op de goedkeuring van de Woonvisie door de Rotterdamse gemeenteraad.

De genoemde aantallen verkopen, aankopen en liberalisaties zijn een inschatting.

Verhuringen

- De beschikbaarheid op de sociale huurwoningmarkt is laag. Via een gezamenlijke monitor bespreken corporaties en gemeente elk kwartaal de ontwikkelingen in de beschikbaarheid en daarbij is er in 2024-2025 ook aandacht voor het segment tot de eerste aftoppingsgrens.
- In lijn met het Regioakkoord wijzen de corporaties - op gemeentelijk niveau - ten minste 75% van de jaarlijks vrijgekomen huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toe aan de primaire doelgroep.
- Gemeente en corporaties houden rekening met het transparant verdelen van schaarse betaalbare woningen over verschillende doelgroepen, regulier woningzoekenden en eventuele voorrangsgeregelingen maken.

Daarbij hanteren gemeente en corporaties voor het aantal corporatiewoningen onder de tweede aftoppingsgrens die jaarlijks vrijkomen de volgende verdeelsleutel:

- a. Minimaal 45% van de woningen tot de tweede aftoppingsgrens voor regulier woningzoekenden zonder urgentie zodat er voldoende aanbod is voor woningzoekenden zonder urgentie.
- b. Maximaal 25% van de woningen tot de tweede aftoppingsgrens voor kwetsbare Rotterdammers met urgentie.
- c. Maximaal 30% van de woningen tot de tweede aftoppingsgrens voor overige aandachtsgroepen met urgentie (statushouders, herhuisvestingsopgave, medisch urgenten en overige sociale urgenties en overige directe bemiddelingen).

Jongeren (tot en met 22 jaar) hebben veelal de laagste slaagkans van alle woningzoekende huishoudens en zijn aangewezen op woningen onder de kwaliteitskortingsgrens.

12. Corporaties hebben daarom de ambitie om op stedelijk niveau te groeien naar 10% van de sociale verhueringen aan jongeren tot 23 jaar, overeenkomstig het aandeel jongeren onder de woningzoekenden.

Als stedelijke ondergrens voor 2024 en 2025 wordt 7,5% van de sociale verhueringen aan jongeren tot 23 jaar gehanteerd.

13. Gemeente en corporaties vinden het belangrijk dat Rotterdammers passend kunnen wonen. Daarom kunnen corporaties in sommige situaties voor bepaalde (nieuwbouw)projecten specifiek toewijzingsbeleid voeren.

Op deze manier kan beperkt worden afgeweken van de algemene rangordebepaling. Zo kunnen corporaties bijvoorbeeld huurders van een corporatiewoning of mensen uit de buurt of wijk voorrang geven, kunnen zij gebruik maken van 'Wens & Wacht' en kunnen zij door het labelen van woningen voor bepaalde doelgroepen meer maatwerk toe passen bij het verhuren van woningen.

14. Corporaties en gemeente zoeken in samenwerking naar creatieve woonoplossingen voor de huisvesting van aandachtsgroepen¹ om de druk op betaalbare huurwoningen te verminderen, daarbij kan gedacht worden aan woningdelen of geclusterde huisvesting van aandachtsgroepen.

15. Uiterlijk in het tweede kwartaal van 2024 zullen corporaties en de gemeente gezamenlijke afspraken maken over de processen en verantwoordelijkheden met betrekking tot flexwoningen.

Deze afspraken zullen specificeren voor welke aandachtsgroepen flexwonen bedoeld en geschikt is, en welke taken zowel corporaties als de gemeente hebben bij de herhuisvesting na afloop van de (tijdelijke) huurovereenkomst.

De Rotterdamse corporaties verwachten in 2024 – 2025 de volgende verhueringen te realiseren:

Huurcategorie	2024	2025
t/m kwaliteitskortingsgrens ²	496	507
t/m 1e aftoppingsgrens ³	3.013	3.114
t/m 2e aftoppingsgrens ⁴	894	932
t/m liberalisatiegrens ⁵	1.469	1.561
t/m middenhuurgrens ⁶	493	488
Totaal	6.365	6.602

¹ Mensen die dak- en thuisloos zijn, die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling, statushouders, studenten en diverse groepen mensen met sociale of medische urgentie.

² Ook wel 'jongerengrens' genoemd, in 2023 is deze € 452,20

³ Ook wel 'lage aftoppingsgrens' genoemd, in 2023 is deze € 647,19

⁴ Ook wel 'hoge aftoppingsgrens' genoemd, in 2023 is deze € 693,60

⁵ Ook wel 'huurtoeslaggrens' genoemd, in 2023 is deze € 808,06

⁶ in 2023 is deze € 1.075

Stadswonen Rotterdam en SSH verwachten ten behoeve van de Rotterdamse studenten de volgende verhuringen te realiseren:

Huurcategorie	2024	2025
t/m kwaliteitskortingsgrens	1.415	1.415
t/m 1e aftoppingsgrens	465	465
t/m 2e aftoppingsgrens	15	15
t/m liberalisatiegrens	35	35
t/m middenhuurgrens	20	20
Totaal	1.950	1.950

De genoemde aantallen verhuringen zijn een inschatting.

B. Inzet specifieke groepen

Verschillende groepen hebben het zwaar op de Rotterdamse woningmarkt. Hieronder staan de afspraken waarmee gemeente en corporaties zich extra willen inzetten voor de huisvesting van deze groepen.

Studenten

Rotterdam is de op een na grootste studentenstad van Nederland en onderwijsinstellingen bieden er een grote diversiteit aan opleidingen. In maart 2023 hebben de gemeente Rotterdam, studentenhuysvesters en onderwijsinstellingen het Rotterdams Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting 2023-2026 ondertekend. Door invulling te geven aan dit uitvoeringsplan is het de bedoeling dat vraag en aanbod van studentenhuisvesting de komende tijd meer in balans komt. In de nieuwe prestatieafspraken volgen gemeente, Stadswonen Rotterdam, SSH, SHS en Boks de afspraken zoals die in het uitvoeringsplan zijn gemaakt. Het uitvoeringsplan richt zich onder andere op maatregelen om grip te krijgen op de instroom, toevoegen van studentenwoningen, betaalbaarheid van studentenwoningen, de opvang piekbelasting en de positie van internationale studenten.

1. Het realiseren van meer aanbod. In de periode 2024-2025 zetten Stadswonen Rotterdam, SSH en gemeente zich in om 911 studentenwoningen te realiseren.
2. De verwachte groei in het aantal studenten, vooral internationale studenten, vereist tegen 2029 ongeveer 6.000 extra studentenwoningen. Om deze groei te beheersen, roepen SHS, Woonstad Rotterdam en de gemeente Rotterdam de onderwijsinstellingen nadrukkelijk op om te werken aan een plan.

Dit plan zal strategieën bevatten om binnen wettelijk kader de groei te reguleren, waaronder aanpassingen in groei-doelen, wervingsstrategieën en voorlichting aan internationale studenten over huisvestingsuitdagingen.

Jongeren

Jongeren hebben vaak moeite om een geschikte woning te vinden in de huidige woningmarkt. Veel jongeren kampen met een hoge huurprijs of hebben niet voldoende inkomen om een huis te kopen.

3. Om de slaagkans voor deze groep jonge woningzoekenden te verbeteren zorgen de corporaties in 2024 en 2025 voor extra inzet. Deze inzet voorziet in een minimum aandeel van 7,5% in de sociale verhuringen en de realisatie van 107 nieuwbouwwoningen voor deze specifieke groep jonge woningzoekenden.

Senioren

Rotterdam krijgt te maken met een sterke toename van de huishoudens van 75 jaar en ouder. In februari 2020 is het Langer Thuis Akkoord 2020-2025 ondertekend. Gemeente, corporaties en huurderorganisaties werken samen met betrokken partners aan de opgaves Langer Thuis. Dat doen gemeente en corporaties door inzet op onderstaande thema's.

Bouwen voor ouderen

4. De corporaties en gemeente Rotterdam werken samen met de betrokken partners aan meer toegankelijke woningen voor ouderen. In de periode 2024 – 2025 voegen corporaties 567 toegankelijke woningen toe voor ouderen, waarvan 378 woningen als geclusterde woonvorm.

Seniorvriendelijke wijk

In de wijken waar een aanpak seniorvriendelijke wijken is opgezet (Hoogvliet, Crooswijk, IJsselmonde Centrum, Ommoord en Prinsland/Het Lage Land) zijn corporaties en gemeente actief betrokken.

Thuisplusflats

In de thuisplusflats kunnen ouderen, door een nauwe samenwerking tussen wonen, welzijn en zorg zo lang mogelijk gezond en veilig zelfstandig blijven wonen.

4. De gemeente zet zich in 2024 en 2025 in voor het realiseren van een uitbreiding naar 20 Thuisplusflats verspreid over de stad. De gemeente financiert de Thuisplusflats. Corporaties dragen actief bij aan de ontwikkeling van de Thuisplusflats.

Wonen en zorg

5. De gemeente werkt (samen met corporaties, ouderenzorgorganisaties en het zorgkantoor) de kwalitatieve en kwantitatieve opgave voor nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken uit als onderdeel van de in 2024 op te stellen woonzorgvisie. In de eerste helft van 2024 wordt een onderzoekstraject doorlopen naar gebiedsgerichte analyse van woonzorginfrastructuur.
6. Corporaties maken in 2024-2025 m.b.v. de woonzorgvisie hun bijdrage aan woon(zorg)concepten inzichtelijk en delen hun ambitie voor de langere termijn.
7. De gemeente heeft de ambitie om 10 woonzorgconcepten te realiseren met start bouw voor 2026. Corporaties zijn daarbij een belangrijke partner. Corporaties en gemeente hebben nu 6 locaties in planvorming. De nu bekende locaties worden in deel B opgenomen. De eerste helft van 2024 gaan gemeente en corporaties in gesprek om te zoeken naar extra locaties en/of woonzorgconcepten.
8. Huurders vragen aandacht voor de betaalbaarheid van persoonsalarmering. Rotterdammers kunnen bij de Vraagwijzer advies krijgen over mogelijkheden voor inkomensondersteuning. Gemeente en corporaties gaan in de werkgroepen Langer Thuis en Betaalbaarheid in gesprek of dit geoptimaliseerd kan worden.

De gemeente daagt corporaties en marktpartijen uit om in samenwerking met zorgorganisaties een bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van zorgvastgoed en de ontwikkeling van woon(zorg)concepten en verleent medewerking aan deze ontwikkelingen. Daarbij spant de gemeente zich in om te komen tot haalbare businesscases voor woon(zorg)concepten. Gemeente en corporaties trekken samen op om de impact van verpleegzorg thuis (fysiek, sociaal, financieel en organisatorisch) helder te maken, ook naar brancheorganisaties en Rijk.

Doorstroming senioren

De corporaties en gemeente werken samen om ouderen te informeren en doorstroming naar een toegankelijke woning te stimuleren.

9. De gemeente en corporaties blijven het Seniorenmakelaar-project ondersteunen in 2024 en 2025. Begin 2024 wordt dit geëvalueerd. Daarnaast werken gemeente en corporaties binnen het Langer Thuis netwerk samen aan een doorstromingsplan gericht op senioren, in lijn met de op te stellen woonzorgvisie. Het doorstromingsplan wordt de tweede helft van 2024 opgeleverd.

Scootmobielstallingen

10. De gemeente stelt in 2024 en 2025 subsidie beschikbaar voor scootmobielstallingen en collectieve woningaanpassingen en stemt af tussen verschillende gemeentelijke afdelingen die betrokken zijn (zoals afdeling Wmo-toekenning scootmobiel, handhaving brandveiligheid complexen, bouwvergunning stallingen) om belemmeringen voor de realisatie zoveel mogelijk weg te nemen (indien nodig op eigen grond of in de openbare ruimte). Corporaties maken concreet hoeveel scootmobielstallingen in (senioren)complexen zij in 2024 en 2025 voornemens zijn te realiseren en kunnen hiervoor subsidie aanvragen. De gemeente verkent in

2024 de mogelijkheden van een uitrol van het deelscootmobielproject; corporaties zijn bereid om hier vanuit hun rol aan bij te dragen.

Functionaris ondersteuning van leefbaarheid en welzijn in seniorencomplexen

11. De gemeente en corporaties onderzoeken in de eerste helft van 2024 de mogelijkheid om in een aantal seniorencomplexen extra in te zetten op de ondersteuning van leefbaarheid, het bevorderen van welzijn en het verminderen van eenzaamheid door het aanstellen van een (extra) functionaris.

Corporaties en gemeente werken de precieze invulling gezamenlijk verder uit. De gemeente heeft extra financiële middelen beschikbaar gesteld om deze functionaris via cofinanciering aan te stellen.

Vitale woongemeenschappen

12. De gemeente en corporaties werken doorlopend samen aan vitale woongemeenschappen en samen eten in seniorencomplexen. Corporaties dragen complexen aan die geschikt zijn voor het opzetten van een vitale woongemeenschap.

De gemeente houdt regie op de uitvoering van de welzijnsorganisaties. De corporaties, gemeente en welzijnsorganisaties maken deel uit van het leer en ontwikkelnetwerk vitale woongemeenschappen en Samen Eten. De welzijnsorganisatie kiest na overleg met de corporatie in welk complex ze aan de slag gaan. In de complexen waar welzijn aan de slag is, werken zij samen met medewerker(s) van de corporatie. De corporatie heeft een faciliterende en signalerende rol bij het opzetten van een vitale woongemeenschap.

Dementievriendelijke stad

13. De gemeente zet zich, samen met de partners, in voor een dementievriendelijke stad.

De gemeente informeert corporaties per gebied over de mogelijkheden voor het doorzetten van zorgsignalen, ofwel via een ketenoverleg dementie, ofwel via samenwerkingsafspraken met de welzijnsorganisatie en/of het wijkteam. Corporaties spannen zich in om een meer dementievriendelijke organisatie te worden in 2024-2025 en maken inzichtelijk wat zij daartoe hebben gedaan/doen. Bij de inrichting van seniorencomplexen wordt nagedacht over dementievriendelijkheid.

Huisvesting Urgente Doelgroepen

In de Rotterdamse praktijk zijn een aantal groepen woningzoekenden, die extra ondersteuning behoeven, bij het vinden van een woning en soms bij het wonen zelf. Door deze groepen snel in passende huisvesting te voorzien, wordt voor hen de kans vergroot op participatie in de samenleving, waarbij oog is voor de draagkracht van de omgeving.

Huisvesting Kwetsbare Doelgroepen (HKD)

15. Corporaties leveren een bijdrage aan de huisvesting van kwetsbare doelgroepen vanuit de taakstelling en het convenant HKD, op voorwaarde dat er goede afspraken gemaakt worden over begeleiding en snelle escalatiemogelijkheden.

Onder de taakstelling vallen ook Housing First, Project010 en Escalatiewoningen, per 1 juli 2024 zetten corporaties zich in dit te doen middels 100% 1-route directe bemiddeling en bijbehorende werkafspraken.

16. Gemeente en corporaties werken samen (met zorg- en welzijnsorganisaties) om passende woonvormen voor kwetsbare doelgroepen te realiseren met ondersteuning en begeleiding, zoals gemengd wonen en semimuraal en tussenvoorzieningen⁷.

De behoefte en opgave daarvan wordt meegenomen in de in 2024 op te stellen woonzorgvisie. Uitgangspunt is dat er sprake is van heldere definities, afwegingskaders en randvoorwaarden en er ook sprake is van een concreet uitvoeringsprogramma.

Statushouders

17. Corporaties en gemeente werken samen aan de huisvesting van statushouders. De gemeente is regiehouder bij de huisvesting.

Corporaties dragen evenredig (naar rato van DAEB bezit) bij aan de huisvesting van statushouders op basis van taakstelling die de gemeente van het Rijk krijgt. Bij ouderen- en studentencorporaties houden gemeente en corporaties rekening met het feit dat de statushouders wel tot hun doelgroep moeten behoren.

Rolstoelwoningen

Woningzoekenden met ernstige mobiliteitsbeperkingen hebben zeer specifieke woonvereisten. Voor dergelijke woonvereisten is een classificatiesysteem (sterrensysteem). Een rolstoeltoe- en doorgankelijke woning heeft een kwalificatie 4 – 5 sterren. Deze woningen worden soms ook wel MIVA-woningen (mindervalidenwoning) genoemd.

18. Gemeenten en corporaties maken uiterlijk Q2 2024 een actieplan zodat grote (minimaal 60m² GBO en 3 slaapkamers of meer) rolstoeltoe- en doorgankelijke en gelijkvloerse woningen meer zichtbaar worden voor woningzoekenden, het (potentiële) aanbod vergroot wordt en er beter afgestemd wordt tussen vraag en aanbod. Onderdeel van dit actieplan is een analyse van de omvang van behoefte en schaarste. Voor het in kaart brengen van deze woningen zal de gemeente helpen door uiterlijk Q1 2024 een overzicht aan te leveren van woningen in het bezit van de corporaties die met WMO-middelen rolstoelgeschikt zijn gemaakt.

19. Grote (minimaal 60m² GBO⁸ en 3 slaapkamers of meer) rolstoeltoe- en doorgankelijke corporatiewoningen in het sociale segment worden in principe niet geliberaliseerd of verkocht. Het principe: 'behoud, tenzij' wordt hier door de corporatie gehanteerd.

Corporaties en Matchmaker Wonen van de gemeente werken voorafgaand aan het actieplan samen bij de huisvesting van medische urgenten die een grote (minimaal 60m² GBO en 3 slaapkamers of meer) rolstoel toe- en/of doorgankelijke woning zoeken.

⁷ Dit zijn woonvormen voor mensen die uitstromen uit een zorginstelling en, met extra begeleiding, wennen aan zelfstandig wonen.

⁸ GBO is 'gebruiksoppervlakte'

C. Duurzaamheid

De transitie in Rotterdam naar een duurzame gebouwde omgeving is complex en vraagt nadrukkelijk om samenwerking tussen gemeente, corporaties en huurders, met als doel CO₂-uitstoot terug te dringen. Deze inspanningen zien ook toe op klimaatadaptatie en circulariteit. Al deze inspanningen zijn nodig voor een veerkrachtige en duurzame gebouwde omgeving.

Algemeen

Duurzaamheid staat hoog op de agenda in Rotterdam. De Dienst Centraal Milieubeheer Rijnmond (DCMR) rapporteert regelmatig over de CO₂-besparingen in de stad. De gemeente Rotterdam houdt in het kader van het streven naar een aardgasvrije toekomst de 'WAT' en 'WANNEER' kaarten bij. Deze kaarten geven inzicht in de impact van een aardgasvrije toekomst op de wijken (WAT) en de mogelijke planning daarvan (WANNEER). De gemeente versnelt haar inspanningen voor klimaatverandering met het Klimaat Actieplan Rotterdam (KAR) en rapporteert halfjaarlijks over de voortgang van deze projecten.

1. Corporaties en gemeente onderzoeken de mogelijkheden voor het vergroten van het inzicht t.a.v. duurzaamheidsplannen middels het delen van data.

Specifiek gaat het hierbij om hoe door middel van data uitwisseling op een voorspelbare wijze gerapporteerd kan worden over de voortgang van duurzaamheidsdoelstellingen.

2. Corporaties en gemeente blijven actief kennis met elkaar delen en met elkaar in overleg over de knelpunten bij verduurzaming en er wordt gezamenlijk gezocht naar oplossingsrichtingen hiervoor.
3. Corporaties en gemeente benoemen samen gezamenlijke focusgebieden. Voor deze gebieden wordt een gezamenlijke aanpak gerealiseerd.

Aanpak EFG labels en isoleren

4. De Rotterdamse corporaties spannen zich tot het uiterste in om uiterlijk 2028 vrijwel alle woningen met het label E, F of G te hebben aangepakt. Dit zal gebeuren via een isolatie en/of installatieaanpak. Dit betekent dat de huidige 12.000 woningen met E, F, G label worden aangepakt, waarvan 3.600 in 2024-2025.

Rotterdamse isolatiestandaard

5. Corporaties en gemeente gaan samen werken aan een isolatiestandaard die past bij de Rotterdamse woningvoorraad en de beschikbare alternatieven voor aardgas, zodat elke woningeigenaar verstandig het eigen woningbezit kan isoleren.

De corporaties isoleren in 2024 en 2025 aanzienlijk meer dan alleen de woningen met een EFG-energielabel, om deze woningen klaar te maken om van het aardgas af te gaan. Om hierbij dezelfde standaard te hanteren, gaan corporaties en gemeente samen werken aan een isolatiestandaard. Hierbij wordt ook de relatie met de landelijke subsidie-eisen meegenomen. Ook wordt gezamenlijk duidelijk gemaakt aan het Rijk dat het belangrijk is om het onderscheid tussen lage temperatuur en midden temperatuur verwarming in de landelijke isolatiestandaard mee te wegen. Voor de isolatiestandaard is (mede) belangrijk dat er duidelijkheid komt in welke mate en op welke termijn de warmtenetten zich naar midden temperatuur ontwikkelt en welke isolatiestandaard daarbij past. Dit vraagstuk zullen gemeente en corporaties gezamenlijk met warmtebedrijven allereerst in regionaal verband (RES) bezien, waarna er een lokale vertaalslag zal plaatsvinden. Zodra de Rotterdamse standaard is bepaald, geven corporaties inzicht in de aantallen woningen die conform deze standaard worden geïsoleerd.

6. De gemeente en corporaties houden elkaar op de hoogte van en geven inzicht in de ontwikkelingen en voortgang. Zodat in 2050 alle woningen toekomstbestendig geïsoleerd zijn.

Belemmerende regels

Regels dienen belangen die door de energietransitie opnieuw moeten worden afgewogen en als resultaat vaak anders moeten worden geborgd. Op veel van die regels heeft de gemeente (zelfstandig) geen invloed.

7. Eén van de gebieden waar de gemeente wel invloed op heeft zijn welstandseisen, wat ook vaak wordt genoemd als onnodig knellend voor de uitvoering van de energietransitie. Corporaties nemen contact op met de gemeente als een concrete casus zich voordoet. De gemeente betreft de corporaties bij het gesprek over het aanpassen en opstellen van nieuwe regels, te beginnen met de geplande herijking van het welstandsbeleid.

Voor regels die door gemeenten en corporaties als belemmerend worden ervaren, maar waar gemeente niet over gaat, wordt gezamenlijk gelobbyd bij Rijk en/of provincie.

Aardgasvrij

8. De corporaties verwachten in 2024 – 2025 tenminste 4.084 woningen op te leveren welke aardgasvrij(gereed) zijn.

Deze aantallen zijn wel afhankelijk van:

- Vlottrekken impasse rondom warmtenetten, Wet Collectieve Warmtevoorziening en de relatie tot de concessies in Rotterdam.
- Betaalbaarheid voor de corporaties en haar huurders: aantrekkelijke warmtetarieven t.o.v. gas.
- Ophalen 70% instemming onder huurders van corporaties en tijdige instemming van VvE's.

Uitvoering Transitievisie Warmte

9. Naast de vijf lopende gebiedsaanpakken zijn in de Transitievisie Warmte nog 10 gebieden benoemd als kansrijk om daar vóór 2025 een gebiedsaanpak te kunnen starten. Gemeente en corporaties bezien in gezamenlijkheid op korte termijn welke gebieden uit de Transitievisie Warmte opgenomen fasering nog haalbaar zijn en of aan alle condities is voldaan om tot een aantrekkelijk aanbod te komen voor vastgoedeigenaren en huurders.

Duidelijkheid rondom warmtetarieven (kostenplus model) is een voorwaarde om nieuwe gebiedsaanpakken te kunnen opstarten en huurders een aantrekkelijk aanbod te kunnen doen

10. Corporaties worden periodiek betrokken bij het toewerken naar een Warmteprogramma⁹ voor de periode na 2026.

Corporaties en gemeente doen gezamenlijk onderzoek naar het groeipad naar een middentemperatuur warmteregime.

11. Corporaties, gemeente en warmtebedrijven maken stadsbreed afspraken over de ontwikkeling van het huidige warmtenet op hoge temperatuur naar een middentemperatuur warmtenet.

⁹ Opvolger van de Transitievisie Warmte

12. Samen met de warmtebedrijven schrijven de gemeente en corporaties een duidelijk en transparant verhaal voor de bewoners over de overstap van aardgas naar het warmtenet. Hierin wordt nadrukkelijk de betaalbaarheid van de energietransitie voor bewoners meegenomen, gezien ook de aankomende wetgeving en beschikbare subsidies.

De insteek zal zijn hoe stadsverwarming in financieel opzicht een aantrekkelijk alternatief voor aardgas kan blijven. Daarbij gaat het zowel om de betaalbaarheid van de overstap als om de tarieven. Eventueel wordt gezamenlijk gelobbyd bij het Rijk.

Zonnepanelen

13. De corporaties verwachten in 2024 – 2025 tenminste 4.120 kWp aan vermogen te installeren met zonnepanelen. Dit zijn naar verwachting tenminste 10.000 zonnepanelen.

Dit aantal is gebaseerd op de huidige stand van zaken m.b.t. salderingsregeling¹⁰, SDE¹¹-subsidies en kosten voor de eindgebruiker. Helaas zijn ontwikkelingen gaande waarbij eigenaren en gebruikers van zonnepanelen meer kosten voorgeschoteld krijgen. Corporaties treden in overleg met gemeente en netbeheerders om obstakels te bespreken en daar waar mogelijk weg te nemen.

De gemeente heeft nieuw beleid ontwikkeld voor mogelijkheden voor zonnepanelen op monumenten en beschermd stadsgezicht. Dit beleid biedt duidelijkheid en mogelijkheden voor o.a. corporaties om plannen te maken voor deze gebouwen en hier zonnepanelen te realiseren.

Te hoge energielasten

14. De gemeente biedt tot en met 2025 in samenwerking met de corporaties energieklussers en energiecoaching aan voor huurders.

Isolatie heeft geen invloed op de huurprijs, de bewoner blijft dezelfde huur betalen.

15. Corporaties voeren projecten uit met behulp van de 'Rijksmiddelen voor Energiearmoede', die impact hebben op het verlagen van de te hoge energielasten van huurders. Deze projecten zijn uiterlijk in 2025 gereed.

16. De gemeente en corporaties gaan in gesprek om bij de besteding van de tweede tranche 'Rijksmiddelen voor Energiearmoede' tot een projectenoverzicht te komen die het meeste impact zal hebben op het verlagen van de energielasten van de huurders.

17. Gemeente voert een brede staatssteuntoets uit aan de voorkant, zodat duidelijk is waar corporaties de middelen aan kunnen besteden bij de projecten voor te hoge energielasten ('energiearmoede').

Gemengde complexen

18. Inzet is om VvE's (waar corporaties een belang hebben) vroegtijdig te betrekken in de plannen bij de gebiedsaanpakken aardgasvrij en deze aangehaakt te houden. Indien ondersteuning/regie hiervoor nodig is wordt deze aangeboden door de gemeente.

Verduurzaming van VvE's staat hoog op de agenda's van gemeente en corporaties. De grondhouding van corporaties ten opzichte van verduurzaming in gemengde complexen is positief.

¹⁰ Via de salderingsregeling kunnen huishoudens en kleine bedrijven zelfgeproduceerde elektriciteit terugleveren aan het elektriciteitsnet en wegstrepen tegen hun eigen verbruik.

¹¹ Stimulering Duurzame Energieproductie

19. Corporaties voeren in diverse VvE's gesprekken omtrent verduurzaming en willen dit waar mogelijk stimuleren. Corporaties attenderen VvE's op de adviesmogelijkheden die worden aangeboden door VVE-010. Gemeente doet hetzelfde in de gemengde VvE's waar zij bezit heeft en in de contacten met particuliere verhuurders.

Daarnaast werken corporaties, eventueel met hulp van VVE-010, aan het oplossen van knelpunten in tegenwerkend beleid (bijvoorbeeld financiering en terugkoopregeling).

Stimuleren duurzaamheidstechnieken

20. Gemeente en corporaties wisselen kennis en ervaring uit over projecten op het gebied van innovatieve duurzaamheid.

E-laden

De gemeente ziet een flinke groei van het aantal elektrische voertuigen en verwacht dat steeds meer huurders van corporaties gebruik gaan maken van elektrische voertuigen, al dan niet van hun werkgever. Vooral nog verwachten corporaties geen grote groei in de komende jaren.

21. De gemeente gaat in 2024 samen met corporaties de verwachte vraag naar e-laden, en eventuele knelpunten in kaart brengen en gaan hierover in gesprek.

Klimaatadaptatie

22. De gemeente organiseert jaarlijks een bijeenkomst met corporaties, waarin het met elkaar delen van succesvolle klimaatadaptatiemaatregelen en het borgen in de reguliere werkzaamheden centraal staan.

23. Gemeente stelt een subsidieregeling voor klimaat adaptieve maatregelen (t.a.v. waterberging, groen en hitte) ter beschikking voor corporaties.

Voor een goede samenwerking ten aanzien van klimaatadaptatie is het van belang dat het meerjarenprogramma van de gemeente en die van de corporaties goed op elkaar afgestemd worden. Hiervoor dient het Programma Overleg Buitenruimte, dat 2 keer per jaar plaatsvindt.

24. Corporaties worden hiervoor uitgenodigd. Corporaties en het Rotterdams WeerWoord gaan dit overleg benutten om de kansen voor klimaatadaptatie te optimaliseren.

Gemeente nodigt corporaties uit voor een gratis training klimaatadaptatie die de gemeente samen met de Hogeschool Rotterdam heeft opgesteld.

Op basis van de Uitvoeringsagenda 2023-2026 van Rotterdams WeerWoord zal in 2024 een uitvoeringsprogramma met de corporaties worden opgesteld, waarin per klimaatthema activiteiten worden voorzien op zowel privaat als publiek domein, waarbij ieders rol duidelijk is vastgelegd. Gemeente voert regie.

25. Gemeente zal in 2024 en 2025 de huidige personele inzet bij de corporaties Havensteder, Hef Wonen, Woonbron en Woonstad Rotterdam op operationeel niveau continueren, waarbij aan het eind van ieder jaar de samenwerking geëvalueerd wordt.

Corporaties kunnen bij de gemeente buurtpaspoorten aanvragen, om een meer actueel en specifiek beeld per buurt ten aanzien van klimaatadaptatie te krijgen, waarop corporaties hun beslissingen kunnen baseren. In de buurtpaspoorten zijn per buurt diverse gegevens beschikbaar met betrekking tot klimaatadaptatie.

Klimaatadaptatie: Hittestress

26. De gemeente werkt met partners uit het fysieke en het sociale domein aan een hitte-aanpak met speciale aandacht voor zelfstandig wonende ouderen.

De gemeente maakt een lokaal hitteplan en zal jaarlijks de uitvoering evalueren en actualiseren. In de periode 2024-2026 stelt de gemeente subsidie beschikbaar voor fysieke maatregelen die bijdragen aan klimaatadaptatie, waaronder maatregelen voor vastgoed tegen hitte.

27. De gemeente en de corporaties onderzoeken gezamenlijk de haalbaarheid van het instellen van een hittenorm op basis van specifieke data.

Deze data is afkomstig uit VABI, datasoftware op het gebied van vastgoed en duurzaamheid, en richt zich specifiek op de beoordeling van 'thermische overlast' (TO) in juli. Volgens de stichting W/E adviseurs wordt hierbij een waarde aangehouden van hoger dan 4,8.

28. Corporaties onderzoeken welke woongebouwen en ontmoetingsruimtes meeste kans op oververhitting hebben en stellen vast of er risicocomplexen zijn.

Corporaties onderzoeken of ze in een aantal seniorencomplexen zonwering aan kunnen brengen of andere gepaste maatregelen kunnen treffen. Als dit tot uitvoering komt, kan gebruik gemaakt worden van de subsidieregeling van het Rotterdams WeerWoord. Ook zetten de corporaties zich in voor onderzoek naar het creëren van een toegankelijke koele gemeenschappelijke ruimte in seniorencomplexen.

Circulariteit

29. Voortzetten regulier overleg waarin Havensteder, Hef Wonen, Woonbron en Woonstad samen met de gemeente kennis uitwisselen rond het thema circulair. De andere Rotterdamse corporaties worden agendalid en sluiten aan naar behoefte.

Corporaties delen kennis op welke wijze ze invulling geven aan circulariteit en starten samen met gemeente onderzoek naar hoe circulariteit het meeste impact kan hebben binnen projecten.

30. Specifiek gaan gemeente en corporaties samen onderzoeken hoe de isolatieopgave zo circulair mogelijk opgepakt kan worden.

D. Betaalbaarheid

De woonlasten maken een aanzienlijk deel uit van de uitgaven van een Rotterdams huishouden. Meer nog dan elders. Er is steeds meer onzekerheid of Rotterdammers hun woonlasten nog kunnen betalen. In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) zijn er afspraken gemaakt over de betaalbaarheid van het wonen, die lokaal invulling krijgen. Zo zijn er afspraken gemaakt over huurmatiging, lagere huren voor lage inkomens, betaalbaarheid in relatie tot verduurzamingsopgave en hogere huurverhoging in combinatie met doorstroming. Onderstaande afspraken zijn de lokale doorvertaling van deze nationale afspraken in de periode tot en met 2025. In 2024 wordt landelijk de betaalbaarheidssituatie van huurders en de financiële mogelijkheden van corporaties integraal in beeld gebracht, vooruitlopend op nieuwe afspraken voor de periode na 2025.

Huurbeleid

Met het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 zijn er bindende afspraken (NPA) met corporaties gemaakt. Als onderdeel van deze afspraken hebben de corporaties in 2023 de huur verlaagd voor bijna 40.000 Rotterdamse huishoudens. Hiermee leveren corporaties op jaarbasis een bijdrage van tenminste € 28 miljoen aan de Rotterdamse opgave betaalbaarheid.

Ook zijn er ook afspraken met corporaties gemaakt over het huurbeleid voor de periode 2023-2025. De hoogst toegestane huurstijging voor sociale huurwoningen is gebaseerd op de ontwikkeling van de CAO. Ook veel uitkeringen en het minimumloon zijn aan deze ontwikkeling gekoppeld. Wat betreft de vrije sector geldt de laagste van de CAO-ontwikkeling of de inflatie (CPI) plus 1 procent. Voor het jaar 2024 houdt dit zeer waarschijnlijk in dat de maximale huurverhoging voor een sociale huurwoning 5,8% (CAO-ontwikkeling) bedraagt en voor een vrije sector woning maximaal 4,9% (CPI + 1%).

1. Mede naar aanleiding van de huurverlaging gaan gemeente, corporaties en huurders in de loop van 2024 met elkaar in gesprek over betaalbaarheid. De werkgroep over Betaalbaarheid zal hiervoor een thema-avond organiseren waarvoor huurders worden uitgenodigd.
2. Corporaties gaan met hun huurdersorganisaties in gesprek (conform het reguliere adviestraject) en maken afspraken over het al dan niet doorvoeren van een inkomensafhankelijke huurverhoging als de op dat moment geldende wetgeving dit toelaat. De opbrengsten van een mogelijke inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet voor investeringen in Rotterdam zoals nieuwbouw, woningverbetering, duurzaamheid, technische leefbaarheid, planmatig onderhoud en mutatieonderhoud.

Samenwerking

3. De gemeente en corporaties kennen elkaars regelingen en ondersteuningsmogelijkheden waar Rotterdammers een beroep op kunnen doen en communiceren hier duidelijk over naar elkaar en Rotterdammers.

De gemeente en corporaties intensiveren daarbij de samenwerking om Rotterdammers met geldzorgen zo goed mogelijk verder te helpen. Het is de gezamenlijke ambitie dat het niet uitmaakt of een Rotterdammer een corporatiemedewerker of gemeenteambtenaar aanspreekt met vragen, de partijen weten hoe de persoon verder geholpen kan worden en willen voorkomen dat deze van het kastje naar de muur worden gestuurd. Het antwoord op een vraag is nooit "wij zijn er niet van, dan moet u bij de ander zijn".

Huisuitzetting

4. De gemeente en corporaties werken samen om huisuitzettingen op basis van betalingsachterstand te voorkomen, zoals vastgelegd in het convenant preventie huisuitzettingen.

Dreigende huisuitzettingen worden door corporaties doorgegeven aan het Meldpunt Preventie Huisuitzettingen. Daarnaast werken de partijen samen met de wijkteams, Expertise Team Financiën en Kredietbank Rotterdam om financiële problemen aan te pakken.

Schuldhulpverlening

5. De gemeente en corporaties werken samen in het kader van Wet gemeentelijke schuldhulpverlening bij het bieden van hulp aan huurders met schulden.

Aanpak schulden en geldzorgen

6. De gemeente helpt mensen met geldzorgen met inkomensondersteuning.

Op de website www.rotterdam.nl/geldzorgen staat een overzicht van deze gemeentelijke regelingen. Naast het bestaande armoede- en schuldenbeleid 'Reset' en 'Uit de knoop' en het Actieplan Geldzorgen, is in 2023 het Beleidskader armoede en schulden gepresenteerd. Hierin staan verschillende acties en doelen waarop wordt ingezet om ervoor te zorgen dat we meer Rotterdammers helpen met het voorkomen van schulden of helpen uit problematische schulden. Om dit te realiseren wordt onder andere extra ingezet op vroegsignalering en het intensiveren samenwerkingen met de VraagWijzers en partners in de stad.

E. Leefbaarheid

Een leefbare wijk is een randvoorwaarde voor iedereen om Rotterdam als aantrekkelijke woonstad te kunnen ervaren. Dit vraagt een inzet van alle betrokkenen in de wijk: bewoners, verhuurders, gemeente en ondernemers. Samen werken gemeente en corporaties volgens een integrale aanpak, bestaande uit een combinatie van instrumenten.

1. De corporaties geven in 2024-2025 ruim € 24 miljoen aan leefbaarheid uit.

Hiermee ondersteunen de corporaties het behouden van een schone, veilige buurt, het vroegtijdig signaleren van problemen in en rond de wooncomplexen en maken zij de onderlinge ontmoeting mogelijk in complex, buurt en/of wijk.

Vitale woonwijken

Vitale woonwijken ontstaan door een (goede) samenwerking tussen gemeente, corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en bewoners in de wijk. Het overstijgt de basis van 'schoon, heel en veilig'. Om fijn te wonen is er aandacht nodig voor sociale cohesie, randvoorwaarden in de buitenruimte (groen). Met Wijk aan Zet hebben de bewoners meer invloed op wat er gebeurt in hun wijk, zodat goede ideeën over hoe het mooier, fijner en veiliger kan, gehoord worden.

2. Het wijkakkoord vormt de basis voor de samenwerking in de wijk en zijn gemaakt door de wijkraad, de gemeente en het wijknetwerk. Corporaties en huurders leveren daar ook hun bijdrage aan.

Veiligheid

De afgelopen periode hebben er diverse incidenten plaatsgevonden, waaronder explosies bij (corporatie)woningen en andere panden in de stad.

De gemeente spant zich samen met politie en justitie in om dit soort incidenten te voorkomen, de dader(s) te pakken en bewoners te beschermen. Met aanwezigheid van politiemedewerkers op alle uren van de dag, met boa's van Toezicht en Handhaving en met de inzet van camera's wordt gewerkt aan de veiligheid van de stad. De rol van bewoners en corporaties om verdachte situaties te melden kan hierbij van cruciaal belang zijn.

Woonoverlast

Gemeente en corporatie zetten in op het voorkomen van de overlast. Hierbij ligt niet alleen de focus op de betrokken persoon in kwestie, maar is er ook meer aandacht voor de omwonenden en/of de wijk.

3. De gemeente herzielt in 2024 het Actieplan Woonoverlast, om tot betere samenwerking te komen in geval van woonoverlast. Corporaties, gemeente en zorginstellingen gaan in gesprek om samen mogelijkheden in te richten om direct te kunnen escaleren in geval van ernstige overlast en/of wanneer iemand een gevaar vormt voor omwonenden of zichzelf. Daarbij wordt ook bekeken of de signalen over huurders die corporaties richting het wijkteam sturen snel en afdoende worden opgepakt zodat overlast wordt voorkomen. Dit gesprek zal uiterlijk Q2 2024 plaatsvinden en indien noodzakelijk vertaald worden in werkafspraken.

Goed huren en verhuren

Met het Actieplan Goed Huren en Verhuren treedt de gemeente op tegen misstanden in de bestaande woningvoorraad en zet de gemeente in op goed verhuurderschap. Onder andere door ondersteuning en advisering van huurders, voorlichting aan verhuurders, extra inzet van inspecteurs en het toepassen van een pilot met de verhuurdersvergunning. De corporaties ondersteunen deze aanpak.

4. De corporaties treden in overleg met de gemeente daar waar de corporaties een bijdrage willen, kunnen en mogen leveren. Over een eventuele bijdrage treden de corporaties in overleg met haar huurders.

Aanpak Woonfraude

De aanpak van woonfraude zorgt ervoor dat de woningen in Rotterdam worden gebruikt zoals bedoeld. Dit draagt bij aan het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheidsbeleving in de buurten en wijken. De fraude valt uiteen in onrechtmatig gebruik (bijvoorbeeld hennepsteelt) en onrechtmatige bewoning (bijvoorbeeld leegstand of illegale onderhuur). Corporaties hebben eigen een aanpak om woonfraude tegen te gaan, met onder andere een meldpunt en handhaving, maar werken ook samen met de gemeente.

5. Gemeente en corporaties gaan in 2024 gesprek over intensivering van de gezamenlijke aanpak. Er wordt onderzocht hoe andere partijen, zoals de politie, hierbij worden betrokken. Dit betreft onder meer de (periodieke) gegevensuitwisseling op basis van het 'convenant gegevensuitwisseling'.

VvE-010

6. De gemeente en de corporaties Havensteder, Hef Wonen, Woonbron en Woonstad Rotterdam zetten de samenwerking en activiteiten met VvE-010 ook in 2024-2025 voort met (re)activering van VvE's in de stad, de loketfunctie die de stichting VvE-010 vervuld voor VvE's en onrendabel beheer van (kleine) VvE's. De regie van de aanpak ligt bij de gemeente. Met samenwerkingsovereenkomsten worden afspraken vastgelegd.

Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ)

De gemeente Rotterdam, Havensteder, Hef Wonen, Woonbron en Woonstad Rotterdam zijn partners van het Nationaal programma Rotterdam Zuid. Samen met andere partners van de pijlers School, Thuisbasis op orde, Werk en Veilig, werken zij aan een nieuw perspectief voor bewoners van Rotterdam Zuid. Het programma voor de pijler wonen is onderdeel van het Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027. Met de implementatie van dit programma wordt gewerkt aan een verbeterde woonkwaliteit op Rotterdam Zuid. De leidende ambities voor de pijler Wonen zijn een verdergaande differentiatie van de woningvoorraad, een toekomstbestendige woningvoorraad en een aantrekkelijke, inclusieve en leefbare woonomgeving. Ten behoeve van deze opgave op Zuid zetten de corporaties en gemeente ook in 2024-2025 deze inzet voort.

7. Corporaties realiseren in 2024-2025 middels (ver)nieuwbouw 833 woningen en pakken 1.560 woningen grondig aan in het werkgebied van NPRZ.
8. Gemeente, programmabureau en corporaties, met steun van de Rijksoverheid, willen toewerken naar een sluitende aanpak van de slecht geëxploiteerde particuliere woningen in Rotterdam.

Daarbij werken de partijen volgens vier afgesproken interventieniveaus. De corporaties zijn bereid hierin een verantwoordelijkheid te nemen indien het aanpalend bezit is en onder de voorwaarde dat gemeente en Rijk ook hun aandeel in de sluitende aanpak (inhoudelijke bijdrage en bijdrage in de financiering) waarmaken. Een buurtanalyse vormt de basis voor de aanpak. Er is bereidheid bij gemeente, NPRZ en corporaties om de samenwerking op de aanpak van de slecht geëxploiteerde

particuliere voorraad een stap verder te brengen. Hierbij is afgesproken om eerste ervaringen op te doen in vier nog vast te stellen buurten. De mogelijke aanpak van de particuliere voorraad in deze vier buurten wordt de onderlegger voor 3e tranche aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds welke in de eerste helft van 2024 opent.

9. De gemeente zet parallel de inzet van middelen en mensen door in de gemeentelijke (grondige) aanpak van de particuliere voorraad. De gemeente verkent hoe de tijdelijke verhuur ingezet kan worden zodat hier ook meerwaarde uit volgt voor de wijk.

Zowel via bestaande trajecten (samenvoegen, vergroten, kwaliteitsverbetering, enkele sloop-nieuwbouw projecten) als via nieuwe projecten. Voor nieuwe projecten heeft de gemeente een aanvraag gedaan voor cofinanciering uit de 2^e tranche van het Volkshuisvestingsfonds. De aanvraag betreft 255 woningen verwerven, vergroten/samenvoegen en verbeteren en daarbovenop bij 160 woningen een gevelaanpak. Begin 2024 wordt duidelijk of en hoeveel geld daaruit naar Rotterdam toevloeit.

10. Naar aanleiding van de midterm NPRZ en zoals vastgelegd in het Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027 zetten gemeente, corporaties en programmabureau zich in voor het versterken van het bondgenootschap met bewoners.

Gemeente, corporaties en haar huurders ontwikkelen samen met de andere partners van het NPRZ een aanpak met bijbehorende middelen waarin gemeente en corporaties samen met bewoners invulling geven aan het bondgenootschap. Het programmabureau trekt dit proces en levert begin 2024 een plan van aanpak op. Uiterlijk in Q1 2024 gaat het programmabureau met de gemeente, de corporaties en haar huurders in gesprek om middels concrete stappen en afspraken gezamenlijk bij te dragen aan het gedeelde doel dat NPRZ wordt gezien als een bondgenoot van de bewoners op Zuid.

11. Corporaties zetten het brede beleidsinstrumentarium (toewijzing, huurprijs, verkoop en interventies voor leefbaarheid en veiligheid) in om te werken aan verbetering van de woonsituatie in Rotterdam Zuid. Zo geven de Rotterdamse corporaties voorrang aan maatschappelijke beroepen met een middeninkomen die werkzaam zijn in NPRZ-gebied. De corporaties kiezen hiervoor om zo optimaal bij te dragen aan de pijlers Werk, Onderwijs en Wonen. Zij stellen 10 woningen per jaar in het middensegment in NPRZ-gebied beschikbaar voor maatschappelijke beroepen. Gemeente en Rotterdamse corporaties hebben hier een gezamenlijke werkwijze voor opgesteld. In Q2 2024 wordt de werkwijze geëvalueerd.

12. De gemeente investeert in de aanpak van de woonomgeving (aanpak buitenruimte incl. mobiliteit, en aanpak winkelstraten). Vanuit de in het coalitieakkoord gereserveerde € 80 miljoen voor de pijler Wonen zet de gemeente ca € 15 - 20 miljoen in voor de (co)financiering van projecten in de buitenruimte en ca € 5 - 10 miljoen voor de aanpak van winkelstraten Beijerlandse laan/Groene Hilledijk, Katendrechtse Lagedijk/Wolphaertsbocht en Slinge.

Bij de buitenruimte aanpak gaat het onder meer om een verbetering van de veiligheid en aantrekkelijkheid van stadsstraten, verbeteren verblijfskwaliteit en bruikbaarheid stadspleinen, aanpak buitenruimte gekoppeld aan de aanpak van de bestaande voorraad en de ondersteuning van bewonersinitiatieven. Bij de winkelstratenaanpak gaat het o.m. om een verkleining en concentratie van het winkelareaal, de transformatie van winkels naar wonen, een verbetering van de kwaliteit van de buitenruimte en 'placemaking'¹².

13. De gemeente continueert de inzet op verbetering van de leefbaarheid. Deze inzet is zeer intensief en gevarieerd en loopt uiteen van de extra inzet van Stadsbeheer (voorheen 'Roteb') tot toezicht & handhaving in het kader van Bouwbesluit, Woningwet en Huisvestingswet.

¹² 'Placemaking' is het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en het leven van de mensen die er gebruik van maken.

14. De gemeente intensificeert met behulp van middelen uit de Regiodeal vanaf 2024 diverse "achter de voordeur"- aanpakken (Instroom en Intensief Beheer, Goed Huren en Verhuren en Grip op vastgoed) met een integrale multidisciplinaire proactieve aanpak.

De inzet van de opkoopbescherming in de focuswijken en de verhuurdervingunning in Carnisse vormen hier onderdeel van. Ook organiseert de gemeente korte lijnen op sociaal en welzijnsvlak, een link naar politie indien er zaken achter de voordeur worden aangetroffen, maar ook het bieden van een sluitende aanpak als er (her)huisvestingsvragen aan de orde zijn. De inzet richt zich op de reeds aangewezen wijken Tarwewijk, Bloemhof, Hillesluis, Carnisse, Zuidwijk en Pendrecht en nog twee nader te bepalen wijken. Het beoogde aantal casussen dat per jaar in de acht wijken in behandeling wordt genomen is 2000.

Social Return on Investment (SROI)¹³

De SR-intentieverklaring tussen gemeente, NPRZ en de vier betrokken corporaties loopt af.

15. Gemeente en corporaties zetten in op het maken van (vernieuwende) duurzame samenwerkingsafspraken voor de komende jaren.

Specifiek onderzoeken gemeente en corporaties hierin hoe ze de vorm van samenwerking zo kunnen inrichten dat deze meer resultaat leveren. Dit zal in gezamenlijkheid worden gedaan met alle betrokkenen. Dit moet resulteren in een strategische bepaling van een langdurig convenant, waarbij de aanpak SR betere lokale impact genereert. Totdat er nieuwe samenwerkingsafspraken zijn gemaakt blijven gemeente en corporaties werken op basis van eerder gemaakte afspraken.

¹³ het opnemen van sociale voorwaarden bij inkoop- of aanbestedingstrajecten om zo de (arbeids)participatie voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt te vergoten

F. Technische leefbaarheid: Goed, gezond en veilig wonen

Er is een kwaliteitsopgave in de bestaande woningvoorraad, zowel in de particuliere voorraad als bij de voorraad van corporaties. Bij de corporaties is er sprake van structureel onderhoud en beheer. Om de kwaliteit, gezondheid en veiligheid van de corporatievoorraad verder te verbeteren investeren corporaties in woningverbetering, met aandacht voor een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.

Onderhoud

1. De Rotterdamse corporaties geven in 2024-2025 ruim € 800 miljoen uit aan onderhoud. Hiervan is bijna € 48 miljoen bestemd voor de aanpak van vocht, schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.

Veel corporaties pakken problematiek rondom o.a. vocht en schimmel aan wanneer zij deze op de natuurlijke onderhoudsmomenten tegenkomen of naar aanleiding van meldingen. Hierdoor heeft niet iedereen een vooraf opgestelde begroting voor vocht en schimmel. Het daadwerkelijk besteedde bedrag ligt daarom in de praktijk aanzienlijk hoger.

Aanpak brandveiligheid

2. De meeste corporaties verbeteren, wanneer mogelijk, de brandveiligheid van woongebouwen programmatisch (naast de aanpak als onderdeel van renovaties).

Dit wordt gedaan op basis van brandscans van het bezit. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelgroep. Naast de uitvoering van bouwkundige en installatietechnische brandveiligheidsmaatregelen wordt samengewerkt met de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond ten behoeve van voorlichting ter voorkoming van brand en het verhogen van veiligheidsbewustzijn. De corporaties en de gemeente Rotterdam kijken in gezamenlijkheid naar realistische termijnen rond eventuele aanschrijvingen.

Aanpak loden leidingen

3. De corporaties hebben inventarisaties op de aanwezigheid van loden leidingen uitgevoerd en/of voeren die nog uit. Dit is input voor een meerjarige inzet om loden leidingen te vervangen.

Aanpak schimmel

4. De corporaties en de gemeente Rotterdam zetten zich in 2024 in om bewoners te informeren over maatregelen tegen vocht en schimmel en stemmen dit gezamenlijk af.

Vocht- en schimmelklachten te wijten aan technische/bouwkundige oorzaken worden zo veel mogelijk op natuurlijke onderhoudsmomenten aangepakt of zijn in planvorming.

Aanpak woningen conditiescore 5 en 6

Om de kwaliteit van de Rotterdamse corporatiewoningen op peil te houden, wordt jaarlijks een derde van de woningen gemeten (met een uniforme meetmethodiek, de zogenaamde conditiemetingen). Dit betekent dat vanuit deze metingen veel van de voorkomende bouwelementen van de gebouwcasco's (met name de gebouwschil) een conditiescore krijgen. Deze afzonderlijke bouwdeelscores bepalen met elkaar de geaggregeerde conditiescore van het complex. Met deze geaggregeerde conditiescore is in één beoordelingscijfer de algehele staat van het complete gebouw/cluster/complex beschikbaar.

De corporaties hebben nog zeker 1.327 woningen in categorie 5 en 6. Voor 386 van deze woningen zijn concrete plannen voor herontwikkeling of sloop. Voor de overige woningen geldt dat de corporaties deze aanpakken zodat deze vanaf 2026 een conditiescore hebben van 4 of lager. Waarbij opgemerkt moet worden dat eventuele VvE's autonoom zijn in hun besluitvorming.

5. De inzet van de corporaties is om woningen met een conditiescore 5 of 6 zo snel mogelijk te verbeteren.

Aanpak funderingen

De komende jaren krijgen steeds meer woningen in Rotterdam te maken met funderingsproblemen door bodemdaling en langdurige droogte. De kosten om de funderingen te herstellen zijn erg hoog en op termijn niet meer te dragen voor corporaties.

6. Gemeente en corporatie zetten hun gezamenlijke aanpak voort, wisselen actuele data met elkaar uit en treden in overleg om de opgaven en behoeften rond funderingsproblematiek met elkaar te delen. Ook trekken gemeente en corporaties gezamenlijk op in de lobby naar de Rijksoverheid om tot oplossingen te komen.

Deel B – individuele afspraken

1. Habion, Huurdersplatform en gemeente Rotterdam
2. Havensteder, De Brug en gemeente Rotterdam
3. Hef Wonen, Huurdersraad Hef Wonen en gemeente Rotterdam
4. MaasWonen, Stichting Huurdersbelangen MaasWonen en gemeente Rotterdam
5. Ressort Wonen, Huurdersvereniging Rozenburg en gemeente Rotterdam
6. SOR, Huurdersplatform SOR en gemeente Rotterdam
7. SSH, Huurdersorganisatie BoKS en gemeente Rotterdam
8. Wbv Hoek van Holland (WVH), Huurdersorganisatie Houdt Zicht en gemeente Rotterdam
9. Woonbron en gemeente Rotterdam
10. Wooncompas, Huurdersorganisatie Progressie en gemeente Rotterdam
11. Woonstad Rotterdam, Klantenraad, SHS en gemeente Rotterdam

**Rotterdamse
Prestatieafspraken
2024 - 2025**

**DEEL B – Habion, Huurdersplatform, gemeente
Rotterdam**



Algemeen

Habion richt zich op de huisvesting van kwetsbare ouderen. In de wijk 110-morgen richt Habion zich op het bieden van een veilig en comfortabel (t)huis aan bewoners, waaronder (kwetsbare) ouderen. De wijk 110 morgen biedt ons de kans om oud en jong met elkaar te verbinden op buurt en wijkniveau.

Deel B is een nadere uitwerking van de individuele bijdrage van Habion aan de gezamenlijke afspraken in deel A. Daarnaast bevat het enkele aanvullende afspraken die specifiek tussen Habion, Huurdersplatform 110-morgen en gemeente worden afgesproken.

Gezien het specifieke karakter en werkgebied van Habion zijn de afspraken over studenten en NPRZ uit deel A niet van toepassing.

A. Beschikbaarheid

Nieuwbouw, vernieuwbouw, transformatie en flexwoningen

1. Habion en gemeente zetten in op de start bouw van de volgende aantallen woningen in 2024-2025 (onder voorbehoud van definitieve planvorming):

Project	Wijk	Type	Startbouw	Aantal sociaal	Aantal midden
Apollostraat	110 Morgen	Nieuwbouw	2024	55	20
Totaal				55	20

2. Habion en gemeente zetten in op een stabiele bouwstroom, ook voor de periode vanaf 2026. Komende jaren wordt samengewerkt aan de complexen: Achillesstraat, Cliostraat en Icarusstraat.
3. Habion zet zich in op de renovatie en verduurzaming van de Herastraat en Medusastraat.
4. Habion heeft de komende vijf jaar het voornemen om in de wijk 110-morgen circa 450 woningen te vernieuwen en te verduurzamen. De Gemeente en Huurdersplatform worden intensief meegenomen in de planvorming door Habion.
5. De investeringen sloop/nieuwbouw/transformatie/vernieuwbouw van Habion bedragen voor 2024 en 2025 ongeveer 20 miljoen.
6. Vanaf het moment dat besluitvorming heeft plaatsgevonden en bewoners zijn geïnformeerd, trekken partijen samen op om de projecten tot een succes te maken. Op dat moment wordt er ook een projectplan gemaakt en worden ingrepen in een gebouw en in de openbare ruimte in onderlinge afstemming gecombineerd uitgevoerd.
7. Habion wil de goedkope en betaalbare voorraad minimaal gelijk houden en investeren in het verduurzamen van deze voorraad. Bij uitbreiding en vervanging van bezit zal worden toegevoegd in de gereguleerde- en de middeldure huur.
8. Partijen constateren gezamenlijk dat er in de wijk 110-morgen behoefte is aan een woningaanbod met een differentiatie aan huurprijzen en doelgroepen.

Verkoop en liberalisaties

9. Habion verwacht in 2024-2025 de volgende aantallen sociale woningen te verkopen of te liberaliseren, op basis van eerder gemaakte afspraken:

	2024	2025
Verkoop	20	20
Liberalisaties	20	20
waarvan middenhuur	20	20

Verhuringen

10. Habion verwacht in 2024 – 2025 de volgende verhuringen te realiseren:

Huurcategorie	2024	2025
t/m kwaliteitskortingsgrens	0	0
t/m 1e aftoppingsgrens	59	59
t/m 2e aftoppingsgrens	5	5
t/m liberalisatiegrens	48	48
t/m middenhuurgrens	48	48
Totaal	160	160

B. Inzet specifieke groepen

Senioren

1. Habion informeert de gemeente bij veranderingen van de doelgroep of het woonconcept op locaties van Habion.
2. De gemeente informeert Habion actief over (mogelijke) ontwikkelingen ten aanzien van het woonaanbod voor (kwetsbare) ouderen.

Huishoudens met (lage) middeninkomens

3. Habion zal tot 15% van de sociale huurwoningen aan middeninkomens verhuren in Rotterdam.

Toewijzing woonconcept Liv inn

4. Habion gaat in overleg met huurdersplatform, gemeente en Maaskoepel, om op een locatie een (eigen) toewijzingsmodule toe te passen als onderdeel van het woonconcept Liv inn, om een woongemeenschap te vormen.

Inzet maatschappelijk vastgoed

5. Habion stimuleert dat bewoners en gebruikers røring creëren en creatief omgaan met het gebruik van de algemene ruimten van zorgvastgoed.
6. De gemeente stimuleert partijen zoals huisartsen, apotheken, fysiotherapeuten, welzijnsorganisaties en ondernemers om gebruik te maken van de mogelijkheden van het woonzorggebouw en het huis van de wijk.

7. De gemeente spant zich in om activiteiten voor (kwetsbare) doelgroepen zo veel mogelijk in woonzorggebouwen te laten plaatsvinden.

C. Duurzaamheid

1. De Gemeente informeert Habion bij subsidiemogelijkheden omtrent duurzaamheid.
2. Habion kiest in woningen waar de cv-ketel vervangen wordt voor een duurzamer alternatief.
3. Habion spant zich in om bij renovatie/transformatie van woonzorggebouwen en woningen een betere energieprestatie te realiseren.

Isoleren

4. In 2024 heeft Habion 241 woningen met e, f, g label. In 2024 en 2025 worden 161 e, f, g labels aangepakt. Na 2028 heeft Habion geen woningen met e, f, g label in Rotterdam.

Aardgasvrij

5. Habion en de gemeente streven naar aansluiting van de wijk 110-morgen op een toekomstig warmtenet.

Zonnepanelen

6. Habion verwacht in 2024 – 2025 voor 120 KWp per jaar te installeren aan zonnepanelen. Dit zijn naar verwachting circa 300 zonnepanelen.
7. Habion inventariseert de mogelijkheden om meer zonnepanelen te plaatsen.

E-laden

8. De Gemeente en Habion spannen zich gezamenlijk in om de mogelijkheden, kosten en subsidies van laadpaalplekken (e-laden) in kaart te brengen.

Innovatieve technieken, klimaatadaptatie en groen

9. Bij nieuwbouw en renovatie onderzoekt Habion de mogelijkheden van conceptueel bouwen, circulair slopen en duurzame regenwaterafvoer.

E. Leefbaarheid

Habion heeft in de periode 2024-2025 circa € 263.000 voor leefbaarheid gereserveerd. De aandacht gaat uit naar:

1. De wijk 110-morgen is schoon, heel en veilig door inzet wijkteams, vrijwilligers vanuit de bewonersorganisatie en medewerkers Habion.
2. Habion, de gemeente en Huurdersplatform onderschrijven het buurtverbeterplan van de wijk 110-morgen en werken ook de komende jaren intensief samen.
3. Habion zet zich onder de noemer 'Thuis is meer dan een huis' samen met gemeente, bewoners en andere partners in voor veilig en comfortabel wonen van (kwetsbare) bewoners.

F. Technische bouwkwiteit: gezond en veilig wonen

Aan regulier onderhoud geeft Habion een bedrag uit van € 1,5 miljoen in 2024 en € 1,5 miljoen in 2025.

1. Habion zorgt dat in alle nieuwe of te renoveren gebouwen voor ouderen een brandmeldinstallatie aanwezig is.
2. Habion en de gemeente stimuleren en ondersteunen bewoners in grotere wooncomplexen, om samen met de brandweer ontruimingsoefeningen te doen en vluchtplannen op te stellen in het kader van brandveiligheid.
3. Habion heeft geen woningen met een conditiescore van 5 en 6.

Rotterdamse Prestatieafspraken 2024 - 2025

DEEL B – Havensteder, De Brug en gemeente Rotterdam



Algemeen

In deel A zijn gezamenlijke prestatieafspraken gemaakt die gelden voor alle Rotterdamse corporaties, huurdersorganisaties en de gemeente Rotterdam. Deel B is een nadere uitwerking van de individuele bijdrage van Havensteder aan deze gezamenlijke afspraken in deel A. Daarnaast bevat het enkele aanvullende afspraken die specifiek tussen Havensteder, de Brug en gemeente worden afgesproken.

A. Beschikbaarheid

Nieuwbouw, vernieuwbouw, transformatie en flexwoningen

1. In de concept Woonvisie van de gemeente Rotterdam is de behoefte aan sociale- en middenhuurwoningen opgenomen. Havensteder draagt hier in 2024-2025 aan bij door realisatie van de volgende aantallen woningen, onder voorbehoud van definitieve plannen en besluitvorming en op basis van bouwstarts:

	Sociaal	Middenhuur	Totaal
Nieuwbouw	483	21	504
Vernieuwbouw*	0	0	0
Transformatie **	6	0	6
Flexwoningen***	0	0	0
Totaal	489	21	510

* Betreft grondige renovatie van meer dan €65.000, waarvoor bewoners zijn uitverhuurd.

** Betreft een functiewijziging naar wonen

*** De aantallen tijdelijke woningbouw maken in Rotterdam geen onderdeel uit van de aantallen woningbouw in het sociale (huur)segment

In deel A van de prestatieafspraken is het volgende opgenomen: *“De genoemde aantallen sociale huurwoningen is onder voorbehoud dat in deze jaren de huidige sociale grondprijs (prijspeil oktober 2023, inclusief reguliere indexatie) geldt.”* De Brug benadrukt hun zorg over de mogelijke effecten van de voorgenomen verhoging van de sociale grondprijs.

2. In 2024 en 2025 worden er 170 woningen gesloopt. Het aantal (sloop)/nieuwbouw is daarmee hoger dan het aantal te slopen woningen. Havensteder probeert waar mogelijk bewoners in de eigen wijk te herhuisvesten.
3. Het huidige aandeel middenhuur in projecten van Havensteder de komende jaren is ongeveer 5%. Havensteder en gemeente gaan in gesprek over de mogelijkheden om binnen de projecten in 2026, 2027 en 2028 het aandeel middenhuur op minimaal 15% te krijgen om toe te werken naar de verdeling sociaal-midden uit het doorbouwakkoord en de nationale prestatieafspraken.
4. De totale investeringen sloop en nieuwbouw bedragen voor 2024 en 2025 € 157,5 miljoen.
5. De nieuwbouwplannen van Havensteder voor zover nu bekend, zijn in de onderstaande tabel opgenomen.

Project	Wijk	Type	Startbouw	Aantal sociaal	Aantal midden
Veldstraat	Vreewijk	Nieuwbouw middenhuur	2025		11
2 ^e Opbouwstraat	Lombardijen	Nieuwbouw sociaal	2024	20	
Hof van Maasdam	Zestienhoven	Nieuwbouw sociaal	2025	110	
Nieuw Pompenburg	Stadsdriehoek	Nieuwbouw sociaal	2025	157	
ZoHo fase 1	Agniesebuurt	Nieuwbouw sociaal	2025	109	
Complex 206	Lombardijen	Nieuwbouw sociaal	2025	39	
Van Meekeregebied	Oud-Crooswijk	Nieuwbouw sociaal/middenhuur	2025	30	
Ooievaarstraat/Vletstraat	Oude Noorden	Nieuwbouw sociaal/middenhuur	2025	18	10
Totaal				483	21

6. Havensteder en gemeente zetten in op een stabiele bouwstroom, ook voor de periode vanaf 2026. De komende jaren wordt samengewerkt, naast de in deel A genoemde grote gebiedsontwikkelingen, Schiekadeblok, Codrico, Motorstraatgebied, Lombardijen en aan de projecten: Rise, Van Meekerenplein, Kleiwegkwartier, Dordtsestraatweg, Zomerhofkwartier, Ommoord-Zuid, Crooswijk West, Prof Oud, Agniesebuurt Oost, Weipad, Carry van Bruggenplein, Optoppen Lage Land, Gorgiashof, Enkzone, Complex 206 2^e fase, Kop van Homerus, Frans Leharstraat, Dwerggras en Schiebroek.
7. De door Havensteder te verkrijgen woningen in Rise zullen voor onbepaalde tijd als sociale huurwoningen worden verhuurd. Havensteder labelt daartoe haar woningen om bij mutatie te verhuren onder de liberalisatiegrens. Indien Havensteder één of meer van deze sociale huurwoningen wenst te liberaliseren of te vervreemden, zal zij hierover met de Gemeente afspraken maken in de prestatieafspraken.
8. Havensteder en gemeente zetten zich in om samen ca. 200 flexwoningen te realiseren in 2024/2025. Momenteel onderzoekt Havensteder (samen met Wooncompas) de haalbaarheid van flexwoningen op de locaties Meijersplein, Melanchtonweg en Wilgenring.
9. De investeringscapaciteit van corporaties staat onder druk. De Brug, gemeente en Havensteder trekken samen op in de lobby om deze te verbeteren, onder andere door aan te dringen op afschaffing van de vennootschapsbelasting voor corporaties.

Verkoop en liberalisaties

10. Havensteder verwacht in 2024 – 2025 110 sociale woningen te gaan verkopen en 100 woningen te liberaliseren. Naar verwachting wordt ca. 55% van de liberalisaties verhuurd in het middensegment.

Verhuringen

11. Havensteder verwacht op basis van de historische mutatiegraad in 2024 en 2025 het volgende aantal zelfstandige woningen te verhuren:

Huurcategorie	Verwachte verhuringen 2024	Verwachte verhuringen 2025
t/m kwaliteitskortingsgrens	105	115
t/m 1e aftoppingsgrens	615	680
t/m 2e aftoppingsgrens	190	240
t/m liberalisatiegrens	455	535
t/m middenhuurgrens	80	80
Totaal	1.445	1.650

NB: de prognose van beschikbare woningen is gebaseerd op de gemiddelde mutatiegraad per complex van de afgelopen 5 jaar.

B. Inzet specifieke groepen

Senioren

12. De Rotterdamse corporaties en gemeente werken samen om ouderen te informeren en doorstroming naar een toegankelijke woning te stimuleren. De corporaties continueren hun bijdrage aan de seniorenmakelaar. Havensteder draagt in dit kader € 25.590 per jaar bij. De werkwijze wordt geëvalueerd en op basis hiervan worden gezamenlijke doelen gesteld voor de seniorenmakelaars.
13. Havensteder ondersteunt haar oudere huurders die een meer passende woning zoeken met behulp van het Van Groot naar Beter beleid. Ouderen worden begeleid bij de zoektocht en eventuele verhuizing naar een meer geschikte woning. Bijkomend voordeel is dat grote eengezinswoningen (5 kamer woningen) vrijkomen voor een nieuwe generatie. Havensteder streeft naar minimaal 20 doorstromingen per jaar. Huurders die in aanmerking komen voor van Groot naar Beter mogen de oude huurprijs van de huidige woning meenemen (mits passend bij het huidige inkomen).
14. Bij het project Rise wordt de mogelijkheid onderzocht om aanvullend woningen te realiseren met een 'Langer Thuis'-concept.

Jongeren

15. Havensteder werkt toe naar een betere slaagkans voor jongeren (tot 23 jaar oud en tussen 23 en 27 jaar oud).
- In 2022 en 2023 heeft Havensteder circa 750 extra zelfstandige woningen tot de kwaliteitskortingsgrens voor jongeren tot 23 jaar gelabeld.
 - In 2024 labelt Havensteder circa 3.900 extra zelfstandige woningen voor de groep jongeren van 23 tot en met 27 middels het hiervoor bestemde voorrangslabel.
16. Havensteder onderzoekt in de eerste helft van 2024 de inzet van Friends-contracten binnen de vrijesectorhuur (dure huur). Een Friends-contract maakt het mogelijk om een woning te delen met één of twee vrienden. Specifieke aandacht gaat hierin uit naar de mogelijkheden voor het vergroten van het woningaanbod voor jongeren.

Huishoudens met middeninkomens

17. Havensteder volgt de afspraken binnen Maaskoepel en adverteert de middenhuur woningen op WoonnetRijnmond. Deze woningen worden met voorrang aangeboden aan woningzoekenden met een middeninkomen. De helft van het aanbod aan

middenhuurwoningen wordt daarbij met voorrang aangeboden aan huurders die een sociale huurwoning in de regio achterlaten. Havensteder communiceert hierover via haar website.

18. Havensteder start in 2024/2025 met de bouw van 21 middenhuurwoningen in Rotterdam. Deze woningen zullen ook conform bovenstaand voorrangmodel verhuurd worden.
19. Havensteder kan voor de toewijzing aan middeninkomens gebruik maken van de zogenaamde beleidsvrije ruimte tot 15%.

Overige doelgroepen

20. Bij het project Tamboer II realiseert Havensteder vier rolstoelwoningen. Deze woningen worden verhuurd tegen een sociale huurprijs en worden in 2025 opgeleverd.

C. Duurzaamheid

Isoleren

1. Havensteder verwacht uiterlijk in 2028 alle woningen met het label E, F, G te hebben aangepakt. Op dit moment zijn er nog ca. 4.000 woningen van Havensteder in Rotterdam met een E, F of G label. In 2024-2025 worden er 1.400 E, F of G labels weggewerkt. We werken 150 rode labels weg door verbeterprojecten. 1.250 rode labels worden weggewerkt door definitiewijziging (NTA8800). De Brug uit hun zorg over de woningen die door deze definitiewijziging veranderen van een E-label naar een D-label. Havensteder betreft de Brug bij de communicatie.

Aardgasvrij

2. Havensteder onderzoekt op dit moment in een viertal gebieden de aansluiting op een warmtenet. Het betreft in totaal zo'n 8.000 woningen voor een periode tot aan 2040.
3. Voor 2024 en 2025 heeft Havensteder 750 woningen op de planning staan om aardgasvrij te maken. Deze woningen liggen in de wijken Lage Land, Tussendijken en Agniesebuurt.
4. Havensteder is in de gebieden Agniesebuurt en het Oude Noorden met gemeente, Eneco en Woonstad in gesprek omtrent gebiedsgewijs aansluiten van woningen. Het is voor partijen belangrijk om hier volgens een gebiedsaanpak te werken en daarmee de gehele buurt aardgasvrij te maken. In de Agniesebuurt zijn gemeente, Eneco en Havensteder al gestart met een gebiedsaanpak. We onderzoeken gezamenlijk of het mogelijk is deze uit te bereiden naar het Oude Noorden. Voorwaarden hiervoor zijn de ondertekening van de intentieovereenkomst tussen Eneco en gemeente over de samenwerking in Rotterdam Noord en de Kop van Zuid in relatie tot het wetsvoorstel Wcw, en de beschikbaarheid van voldoende (rijks)middelen (inclusief positieve besluitvorming van Eneco rondom de te nemen investering).

Zonnepanelen

1. Havensteder verwacht in 2024 – 2025 voor 800 kWp te installeren aan zonnepanelen. Dit zijn naar verwachting 2.000 zonnepanelen.

Betaalbaarheid verduurzaming

2. Bij aanpassing naar aardgasvrij krijgen zittende bewoners een kookplaat en nieuwe pannenset om elektrisch te kunnen koken, zodat hier ook geen extra kosten voor gemaakt hoeven te worden.

3. Voor plaatsing van PV-panelen betaalt de bewoner een bijdrage aan de servicekosten. Het uitgangspunt is dat de kosten die de bewoner betaalt, altijd lager zijn dan het bedrag dat de panelen opleveren.

Klimaatadaptatie

4. Havensteder neemt klimaatadaptatieve maatregelen mee bij nieuwbouw, zoals deze zijn vastgesteld in ons interne 'Programma van Eisen nieuwbouw' (o.a. in projecten Tuinbuurt Vrijlandt en de Vinkenstraat).
5. Havensteder zet in op het realiseren van waterberging bij gemeenschappelijke binnentuinen in Rotterdam Noord, Oost en West.
6. De gemeente ontwikkelt samen met Havensteder (en in samenspraak met de andere Rotterdamse corporaties) in 2024 een systematiek waarmee de waterbergingsopgave (op basis van de klimaatstresstesten) per wijk en per corporatie inzichtelijk gemaakt wordt. Op basis hiervan worden verdere maatregelen bepaald.
7. Havensteder voert waterberging en vertraagde afvoer bij nieuwbouw en tuinaanpakken door.
8. In samenspraak bekijken gemeente en Havensteder bij welke complexen de hemelwaterafvoer van de gemengde riolering afgekoppeld kunnen worden en wie welke kosten maakt.
9. Havensteder voert onderzoek uit naar de kansrijkheid van waterberging en hergebruik in kruipruimten bij hun complexen.
10. Havensteder stelt 2024 en 2025 een beleidslijn en meerjarenprogramma op met betrekking tot hitteaanpak, met speciale aandacht voor seniorencomplexen. Wij leren graag van de Rotterdamse corporaties met betrekking tot het creëren van toegankelijke koele ruimtes.

Circulariteit

11. Havensteder heeft in 2025 een investeringsbesluit genomen op twee circulaire projecten.
12. Om bovenstaande mogelijk te maken, zoekt Havensteder naar circulaire materialen en methoden voor ons Programma van Eisen.

Overig

13. Verduurzaming van vve's staat hoog op onze agenda. We voeren in diverse vve's gesprekken omtrent verduurzaming en Havensteder wil dit waar mogelijk stimuleren.

D. Betaalbaarheid

Huurbeleid

1. In 2023 verlaagde Havensteder de huur voor 8.479 huishoudens in Rotterdam. Dit is 44,2% van het aantal huishoudens met een huurprijs boven €575,03. De gemiddelde huurverlaging is €58,27.
2. Havensteder heeft in 2023 het keurmerk Warm Incasseren opnieuw behaald. Dit betekent dat Havensteder op een maatschappelijk verantwoorde wijze openstaande betalingen incasseert met geen of lage bijkomende kosten, bewoners met een betalingsachterstand op humane klantvriendelijke manier bejegt en actief meedenkt over en verwijst naar mogelijkheden voor hulp of bijstand. Havensteder blijft zich inzetten om het keurmerk te behouden en het incassoproces te verbeteren.

E. Leefbaarheid

1. Mede door het vrijvallen van de verhuurdersheffing, zet Havensteder vanaf 2024 extra in op leefbaarheid. De extra gelden worden middels verschillende lijnen uitgezet:
 - a. We stellen wijkagenda 's op waarin de extra inzet op leefbaarheidsprojecten wordt beschreven
 - b. We zetten in op woonfraude
 - c. We verkennen de mogelijkheden van beeldkwaliteit t.b.v. schoon, heel en veilig
 - d. We maken extra capaciteit beschikbaar voor de praktische uitvoering van schoon, heel en veilig
 - e. We investeren in achter de voordeurproblematiek
2. Havensteder werkt op regelmatige basis vanuit de wijkhubs in de wijken waar zij veel bezit heeft om zo dichterbij de bewoners te staan.

Zuid en NPRZ

3. De gemeente zet zich in om de leefbaarheid van het gebied rondom de Pleinweg te vergroten, met name in de buitenruimte en rondom het bedrijfsonroerendgoed.
4. De gemeente zet zich in om ondermijning (uitbuiting in de particuliere voorraad en wangebruik van bedrijfsonroerendgoed) aan te pakken en te verhelpen.
5. Havensteder monitort de eigen woningen en kijkt naar mogelijkheden via de VvE om de leefbaarheid van het complex te vergroten.
6. Samen trekken gemeente en Havensteder op om te werken aan een leefbare 'plint' die waarde toevoegt aan het gebouw en buurt (bijvoorbeeld huiswerkbegeleiding, gemeente kantoor).
7. Gemeente, Havensteder en Synchroon werken gezamenlijk aan een door de wijk gedragen integrale sociaal-fysieke aanpak waarbij naast de plannen voor de langere termijn, ook actief actuele kansen voor verdichting (zoals mogelijke uitbreiding van de sloop/nieuwbouwplannen voor Complex 206) worden benut en eventueel worden versneld.
8. De gemeente zal in overleg met Havensteder de buurt en bewoners rondom de tijdelijke Antesopvang aan de Hippiashof periodiek op de hoogte stellen van de actuele stand van zaken, ontwikkelingen en de planning m.b.t. terugkeer naar De Baan. Hiernaast wordt de voortgang van afspraken gemaakt in het Basisconvenant (getekend op 2 maart 2022) gemonitord en periodiek besproken met alle hierbij betrokken partijen. Havensteder en gemeente trekken samen op in de communicatie naar bewoners toe omtrent de Antesopvang.
9. Gemeente en Havensteder trekken gezamenlijk op bij de ontwikkeling van een ontwikkel- en sociaal- maatschappelijke strategie voor Vreewijk. Hiertoe wordt periodiek overlegd en informatie uitgewisseld tussen beide partijen. Onderdeel hiervan is de verkenning naar detailhandel en bedrijvigheid in Vreewijk.

F. Technische leefbaarheid: Goed, gezond en veilig wonen

Onderhoud

1. De totale uitgaven aan onderhoud bedragen voor 2024-2025 € 188 miljoen.

Veilig wonen

2. Havensteder voert het brandveiligheidsprogramma uit, waarin we in aangewezen complexen diverse maatregelen treffen om de gebouwen brandveiliger te maken (o.a. vluchtveiligheid, beperken van kansen op brandverspreiding en het ontstaan van

brand). In 2024 en 2025 worden ruim 1.700 woningen in 42 complexen van Havensteder in Rotterdam brandveiliger gemaakt.

Fundering

3. Funderingsherstel wordt geprioriteerd op basis van handhavingstermijnen. Jaarlijks begroot Havensteder ruim € 10 miljoen voor funderingsherstel.

Rotterdamse Prestatieafspraken 2024 - 2025

DEEL B – Hef Wonen, Huurdersraad Hef Wonen en gemeente Rotterdam



Algemeen

Deel B is een nadere uitwerking van de individuele bijdrage van Hef Wonen aan de gezamenlijke afspraken in deel A. Daarnaast bevat het enkele aanvullende afspraken die specifiek tussen Hef Wonen, de Huurdersraad Hef Wonen en gemeente worden afgesproken.

A. Beschikbaarheid

Nieuwbouw, vernieuwbouw, transformatie en flexwoningen

1. Hef Wonen en gemeente zetten in op de start bouw van de volgende aantallen woningen in 2024-2025:

	Sociaal	Middenhuur	Dure huur	Totaal
Nieuwbouw	174	49	101	324
Vernieuwbouw	60			60
Flexwoningen	100			100
Totaal	334	49	101	484

2. Dit betreft de volgende projecten (onder voorbehoud van definitieve planvorming):

Project	Wijk	Type	Startbou w	Aantal sociaal	Aantal midden
HKT	Noord	Vernieuwbouw	2024	60	
HKT	Noord	Nieuwbouw	2024	2	12
Neus Twee	Afrikaanderwijk	Nieuwbouw	2025	22	
Nieuwbouw Q & U*	Afrikaanderwijk	Nieuwbouw	2025	40	37
Verboomstraat	Charlois	Nieuwbouw	2025	110	
Flexwonen Spoorzone	Kop van Feyenoord	Flexwoningen	2025	100	
Totaal				334	49

* Onderdeel van Nieuwbouw Q & U zijn 101 vrije sector woningen. Over de uiteindelijke keuze tussen prijssegment dure huur of middenhuur zijn Hef Wonen en gemeente nog in gesprek.

3. Onderdeel van de hierboven genoemde aantallen betreft de sloop van 114 woningen.
4. Hef Wonen en gemeente zetten in op een stabiele bouwstroom, ook voor de periode vanaf 2026. De komende jaren wordt samengewerkt aan de projecten: Schiebroek-Zuid (w.o. Stephanusschool), Bloemhof (Pioen, Ranonkel), Bloemfontein Blok E (Joubert) en Rietveld.
Deze lijst is niet statisch. In overleg kunnen er nog projecten bijkomen of afvallen om de continue bouwstroom te garanderen.

5. Hef Wonen en gemeente hebben de ambitie om op korte termijn 100 flexwoningen te realiseren. Hiervoor verkennen we de mogelijkheden voor de realisatie op de locatie Spoorzone. Er zijn voor dit project nog geen definitieve doelgroepkeuzes gemaakt, maar het is de bedoeling om een deel van de woningen in te zetten voor statushouders.
6. De totale investeringen sloop en nieuwbouw van Hef Wonen bedragen voor 2024 en 2025 120 miljoen.

Verkoop en liberalisaties

7. Hef Wonen verwacht in 2024 – 2025 de volgende aantallen sociale woningen te gaan verkopen of te liberaliseren:

	2024	2025
Verkoop	25	25
Liberalisaties	80	80
waarvan middenhuur	50	50

8. Hef Wonen verkoopt naar verwachting ongeveer 25 huurwoningen en heeft de intentie om dit aantal ook jaarlijks aan te kopen om in de verhuur te nemen.
9. Hef Wonen heeft in het verleden een relatief groot deel van de sociale woningvoorraad aangemerkt als niet-daeb bij het splitsingsvoorstel. In 2024 gaat Hef Wonen het aantal te liberaliseren woningen heroverwegen in het kader van het nieuwe portefeuillebeleid.

Verhuringen

10. Hef Wonen verwacht in 2024 – 2025 de volgende verhuringen te realiseren:

Huurcategorie	2024	2025
t/m kwaliteitskortingsgrens	80	78
t/m 1e aftoppingsgrens	368	374
t/m 2e aftoppingsgrens	197	181
t/m liberalisatiegrens	215	211
t/m middenhuurgrens	100	95
Boven middenhuurgrens	110	104
Totaal	1070	1043

B. Inzet specifieke groepen

Senioren

1. Hef Wonen levert een jaarlijkse bijdrage van €25.600 aan het Seniorenmakelaar-project, dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. De gemeente draagt € 48.500 bij. In aanvulling op de stedelijke seniorenmakelaars zet Hef Wonen ook eigen seniorenmakelaars in ter bevordering van de doorstroming.

2. In en/of bij seniorencomplexen waar dit wenselijk en mogelijk is realiseert Hef Wonen gemeenschappelijke scootmobielstallingen, met behulp van de subsidie van de gemeente. Het is onze ambitie om 3 à 4 gemeenschappelijke stallingen per jaar te realiseren.
3. In de nieuwbouw van blok Q en U bouwt Hef Wonen ongeveer 40 woningen voor senioren. Zo kunnen zij zo lang mogelijk zelfstandig wonen in de nabijheid van welzijn, zorg en goede voorzieningen. Voor deze doelgroep topt Hef Wonen de huren af op de eerste aftoppingsgrens.
4. Hef Wonen werkt samen met zorginstelling Laurens aan een nieuw woonzorgconcept. Gezamenlijk wordt de haalbaarheid onderzocht van een concept waar wonen en zorg (intramuraal en VPT (volledig pakket thuis)) integraal samengaan. We doen een haalbaarheidsstudie voor de locatie Dorpsveld. Daarnaast onderzoeken we gezamenlijk de mogelijkheden van wonen 'met een plus' op diverse locaties, waaronder Dijkveld en Nijveld.

Jongeren

5. Hef Wonen heeft (nog) geen jongerenlabel. In 2024 stelt Hef Wonen een nieuwe portefeuillestrategie vast, waarbij onder meer wordt uitgewerkt welk deel van de woningvoorraad gelabeld wordt voor jongeren.
6. Hef Wonen benut de vrijkomende woningen bij het renovatieproject Hoge Kampen om proactief nieuwe doelgroepen aan te trekken voor deze wijk. Hiertoe zullen met name jongeren en studenten worden uitgenodigd, zodat hun slagingskansen verbeteren.

Huishoudens met middeninkomens

7. Hef Wonen heeft een relatief groot aandeel woningen met een middenhuur in het geliberaliseerde segment. Deze woningen wijst Hef Wonen met voorrang toe aan woningzoekenden met een (laag) middeninkomen.
8. Daarnaast wijst Hef Wonen in beperkte mate (naar verwachting tussen de 3 en 5%) sociale huurwoningen (met een huur tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens) toe aan middeninkomens. Deze ruimte zet Hef Wonen vooral in voor de herhuisvestingsopgave en in wijken waar aanbod voor (lage) middeninkomens ontbreekt.

C. Duurzaamheid

Isoleren

1. Hef Wonen heeft per 1-1-2024 ongeveer 1.500 woningen met een E, F of G label. In 2024 en 2025 worden daarvan circa 260 labels verbeterd. Eind 2028 verwachten wij op basis van onze huidige inzichten nog 500 woningen met een E, F of G label in ons bezit te hebben.
2. In 2024 ontwikkelt Hef Wonen een nieuwe visie waarbij wordt ingezet op het versneld wegwerken van de restopgave. Deels ontstaat deze namelijk doordat de E, F of G labels zich bevinden in buurten waar Hef Wonen al een gebiedsaanpak van de woningen voor ogen heeft. Een versnelling van deze gebiedsaanpak behoort tot de mogelijkheden maar moet in de volle breedte worden beoordeeld.

3. Daarnaast pakt Hef Wonen de restopgave aan door op natuurlijke momenten (via dagelijks onderhoud) verbeteringen door te voeren zodat 'losse' E, F of G woningen in een complex individueel worden aangepakt.

Aardgasvrij

4. Hef Wonen verwacht 431 woningen ook daadwerkelijk aardgasvrij op te leveren.
5. Inzet op innovatieve technieken: Bij één van de aardgasvrij op te leveren complexen wordt gebruik gemaakt van warmtepompen, in combinatie met bodemplussen.

Zonnepanelen

6. Hef wonen verwacht in 2024-2025 maximaal 2.000 Zonnepanelen te installeren verdeeld over drie projecten: Verzetshelden 2, Schiebroek Westhof fase 1 en Hoge Kampen. De daadwerkelijke realisatie hangt af van de conversiegraad en akkoord van bewoners op het voorstel. Het geïnstalleerde vermogen in deze periode bedraagt maximaal 800 KWatt Piek (400 Watt Piek per paneel). De verwachte jaarlijkse opbrengst bedraagt maximaal 680 MWh

Energiecoach

Hef Wonen continueert van de inzet van een eigen energiecoach.

D. Betaalbaarheid

1. In 2023 verlaagde Hef Wonen de huur voor 7.700 huishoudens. Hiermee leverde Hef Wonen op jaarbasis een bijdrage van tenminste € 5,4 miljoen aan de Rotterdamse opgave betaalbaarheid.

E. Leefbaarheid

1. Hef Wonen geeft in 2024-2025 € 2 miljoen aan leefbaarheid uit.
2. De leefbaarheidsaanpak is gebiedsgericht. Elke wijk is uniek en daarbinnen onderscheidt Hef Wonen diverse buurten met eigen kwaliteiten en aandachtspunten. Hef Wonen maakt in 2023 per wijk zogenaamde "visionboards". Deze geven inzicht in de leefbaarheidssituatie en de aandachtspunten die er zijn op dit gebied. Hef Wonen deelt de visionboards met de gemeente, stemt af over de aandachtspunten en welke maatregelen we samen kunnen nemen om de leefbaarheid te verbeteren.
3. Hef Wonen zet in de wijk Bloemhof extra capaciteit in voor het proactief opsporen van woonfraude. Ook in de andere wijken besteedt Hef Wonen volop aandacht aan woonfraude, door een snelle opvolging van signalen die binnenkomen.
4. Hef Wonen zet in de wijk Zevenkamp in op het verbeteren van de veiligheid. Maatregelen zijn onder meer de aanpak van achterpaden en binnenterreinen en stimuleren van de meldingsbereidheid van bewoners over onveilige situaties. Hef Wonen gaat met de gemeente in gesprek over het verbeteren van de veiligheid rondom het winkelgebied en het metrostation Ambachtsplein en het tegengaan van de overlast van hangjeugd.

F. Technische bouwkwaliteit: gezond en veilig wonen

1. Hef Wonen geeft in 2024-2025 ongeveer € 153 miljoen uit aan onderhoud inclusief het wegwerken van achterstallig onderhoud en de aanpak van vocht, schimmel, asbest en brandveiligheid.
2. Hef Wonen voert conditiemetingen uit voor de technische staat van haar bezit. Deze conditiemetingen worden uitgedrukt in een score van 1 (goed) tot 6 (slecht). Bouwdelen met een conditiescores van 5 en 6 (achterstallig onderhoud) worden in het lopende jaar via planmatig onderhoud hersteld. Het gaat om ca € 18 miljoen verdeeld over ca 15 complexen.
3. In 2024 voert Hef Wonen een uitgebreide inventarisatie uit op het gebied van veiligheid. Spoedeisende gebreken op basis van deze inventarisatie worden met voorrang uitgevoerd in 2024 en 2025. Naar verwachting bedragen de onderhoudsuitgaven aan deze thema's ca 25 miljoen.
4. Naast het onderhoud investeert Hef Wonen ook in 2024 en 2025 ook in kwaliteitsverbetering door renovaties. Voor de gebiedsaanpak in het Liskwartier (inclusief aan- en verkoop en funderingsaanpak) zet Hef Wonen de samenwerking met de gemeente Rotterdam voort.

Rotterdamse Prestatieafspraken 2024 - 2025

DEEL B – MaasWonen, Stichting Huurdersbelangen MaasWonen en gemeente Rotterdam



Algemeen

Dit 'deel B' maakt de individuele bijdrage van MaasWonen aan de prestatieafspraken voor 2024 en 2025 met de gemeente Rotterdam inzichtelijk. In het gezamenlijke 'deel A' staan de afspraken die voor alle Rotterdamse woningcorporaties gelijk zijn, en is de optelsom zichtbaar van alle bijdragen.

Gezien het specifieke karakter van MaasWonen als categorale woningcorporatie voor senioren van 55 jaar en ouder geldt voor alle gemaakte afspraken dat deze gericht zijn op de doelgroep 55+ tenzij anders aangegeven.

A. Beschikbaarheid

Nieuwbouw, vernieuwbouw, transformatie en flexwoningen

1. MaasWonen zet in op de start bouw van de volgende aantallen woningen in 2024-2025:

	Sociaal	Midden	Totaal
Nieuwbouw	86		86
Totaal	86		86

2. Dit betreft het volgende project (onder voorbehoud van definitieve planvorming):

Project	Wijk	Type	Startbouw	Aantal sociaal	Aantal midden
Simeon en Anna, blok B	Feijenoord	Doorbouw	2025	86	
Totaal				86	

- MaasWonen onderzoekt of zij de geplande 176 middenhuur woningen die onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan (Simeon en Anna blok C) zelf in eigendom kan nemen.
- MaasWonen onderzoekt het optoppen van het wooncomplex Laurens met 60 woningen.
- De nieuwe woningen zijn allemaal gelabeld voor ouderen. Met Simeon en Anna, blok B draagt Maaswonen bij aan de realisatie van geclusterd wonen voor ouderen (woonzorgwoningen).
- Wanneer MaasWonen de drie genoemde projecten realiseert bedragen de totale investeringen in sloop en nieuwbouw van MaasWonen voor 2024 en 2025 € 81,8 miljoen.
- MaasWonen heeft de intentie om de kerk aan Dorpsweg 80-82 te her ontwikkelen. Dit in goede samenhang met de panden van Hef Wonen aan de Gruttostraat en de Eksterstraat. De gemeente faciliteert voor zover als mogelijk.

Verkoop en liberalisaties

- MaasWonen verwacht afhankelijk van huuropzeggingen in 2024 – 2025 circa 8 sociale huurwoningen naar het middensegment te liberaliseren, waarvan 8 met een huurprijs in het lage middensegment.

Verhuringen

- MaasWonen verwacht in 2024 – 2025 de volgende verhuringen te realiseren:

Huurcategorie	2024	2025
t/m kwaliteitskortingsgrens	8	8
t/m 1e aftoppingsgrens	140	140
t/m 2e aftoppingsgrens		
t/m liberalisatiegrens	40	40
t/m middenhuurgrens	8	8
Totaal	192	192

B. Inzet specifieke groepen

Senioren

- MaasWonen is een categorale woningcorporatie met als doelgroep senioren. MaasWonen biedt haar bewoners een betaalbaar thuis waar zij veilig en comfortabel oud kunnen worden. MaasWonen wil Langer Thuis concepten optimaliseren in samenwerking met zorg, welzijn en gemeente. Hiervoor wil MaasWonen al haar wooncomplexen een 'plus geven' door met genoemde partners Thuisplusflats en varianten daarop te ontwikkelen.
- In het wooncomplex Laurens, waar de 3-jarige pilot Thuisplusflat plaats had, ontwikkelt MaasWonen het Huis van Toekomst, een state-of-the-art zorgwoning. Dit gebouw staat in de Seniorvriendelijke wijk Ommoord, waar MaasWonen zich inzet voor domein overstijgende samenwerking door deelname aan het motorblok en de stuurgroep. Ook draagt zij bij aan het project Mantelzorgsupport, een initiatief vanuit de Seniorvriendelijke wijk.
- MaasWonen realiseert in Simeon en Anna blok B naast 86 sociale huurwoningen voor ouderen een buurtkamer met ontmoetingsfunctie voor de bewoners en bezoekers van blok A, B en C en (oudere) buurtbewoners.
- Bij de toewijzing van de sociale (en middenhuur) woningen geeft MaasWonen voorrang aan senioren uit de wijk Feijenoord zodat zij binnen de eigen wijk kunnen doorstromen naar een passende woning, ongeacht het type woning dat zij achterlaten. MaasWonen en gemeente werken samen om de doorstroming te realiseren.
- MaasWonen levert een jaarlijkse bijdrage van €5.400 aan het Seniorenmakelaar-project, dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. De gemeente draagt € 48.500 bij.

Studenten

6. MaasWonen bezit in de wooncomplexen Anatole France en Bertrand Russell (Ommoord, Prins Alexander) 80 éénkamer appartementen (studio's) met een huur boven de kwaliteitskortingsgrens (23+ studenten). In het wooncomplex Emmahuis is sprake van vijf eenheden in deze huurprijs categorie voor 23+ studenten.
7. In wooncomplex Joachim & Anna zijn zes studio's beschikbaar voor met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens (18+ studenten).

Huishoudens met (lage) middeninkomens

8. MaasWonen maakt in 2024 en 2025 actief gebruik van de wettelijk geboden ruimte van 5-10% voor de huisvesting van (lage) middeninkomens in sociale huurwoningen en geeft daarbij voorrang aan 50+ woningzoekenden met een Wmo- of Wlz-zorgindicatie en mantelzorggevers of mantelzorgontvangers op basis van dringende behoefte en/of duurzame afhankelijkheid.

Huisvesting Oekraïners

9. MaasWonen verhuurt tijdelijk onzelfstandige woonruimte aan de gemeente Rotterdam in het kader van noodopvang. Aan deze tijdelijke verhuur komt gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken een einde vanwege de herontwikkeling van de locatie Simeon en Anna. MaasWonen draagt bij aan de huisvesting van 50+ Oekraïners zonder inwonende kinderen.

C. Duurzaamheid

Isoleren

1. In 2024 heeft MaasWonen 59 woningen met e, f, g label. 34 van deze woningen worden aangepakt in 2024-2025. In 2028 heeft MaasWonen geen woningen meer met e, f, g label.
2. MaasWonen isoleert in 2024 – 2025 425 woningen toekomst klaar:
 - 237 woningen in wooncomplex Laurens (Ommoord, Prins Alexander);
 - 127 woningen in wooncomplex Emmahuis (Blijdorp, Noord);
 - 61 woningen in wooncomplex De Kerkeplaats (Oude Noorden, Noord).

Aardgasvrij

3. MaasWonen maakt in 2024 – 2025 68 bestaande woningen aardgasvrij. Dit betreft het wooncomplex Kreilerburcht (IJsselmonde). In 2023 werden 398 bestaande woningen aangesloten op stadswarmte (waarvan 320 versneld) en daarmee aardgasvrij.

Zonnepanelen

4. Afhankelijk van de subsidieverstrekking door de gemeente installeert MaasWonen vanaf eind 2023 en doorlopend in 2024 en 2025 voor 300 KWp per jaar aan zonnepanelen. Dit zijn naar verwachting 800 zonnepanelen waarvan de baten ten goede komen aan de bewoners en zo bijdragen aan de betaalbaarheid van de algemene energielasten die via de servicekosten worden doorbelast.

Klimaatadaptatie/groen

5. Bij het toekomst klaar isoleren van de 425 woningen is naast het binnenhouden van warmte in de winter, ook aandacht voor het weren van warmte in de zomer om hittestress in de (senioren)wooncomplexen van MaasWonen te voorkomen door de toepassing van zonwerend glas en/of zonwering.
6. Bij de herinrichting van de gemeenschappelijke tuinen van wooncomplexen wordt klimaatadaptatie meegenomen in het ontwerp door aandacht te hebben voor beschutting, waterbuffering en biodiversiteit. In 2024/2025 betreft het de tuinen van de wooncomplexen Anatole France, Nieuw Verlaat en Laurens.

D. Betaalbaarheid

1. Per 1 juni 2023 verlaagde MaasWonen de huur voor 373 huishoudens naar € 575,03. Bij 63 huishoudens met een lager inkomen is de huurverhoging per 1 juli 2023 afgetopt op € 575,03.
2. MaasWonen past geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe.
3. De streefhuur van de sociale huurwoningen van MaasWonen is bepaald op 85% van maximaal redelijk
4. De kosten van het gebruik van de ontmoetingsruimten belast MaasWonen in het kader van betaalbaarheid van woonlasten en meer regie op het beheer van deze ruimten sinds 2022 structureel niet meer door via de servicekosten.

E. Leefbaarheid en bouwkwaliteit

1. MaasWonen heeft in de periode 2024-2025 circa € 400.000 voor leefbaarheid gereserveerd. Voor een deel betreft dit (een aandeel van) de kosten van de huismeesters en woonconsulenten die worden ingezet ten behoeve van veiligheid en overlastbestrijding in de gemeenschappelijke ruimten en in de direct hieraan grenzende omgeving en het stimuleren en faciliteren van ontmoeting in de woongebouwen.
2. MaasWonen is actief in Rotterdam-Zuid met de herontwikkeling van Simeon & Anna en draagt op deze wijze bij aan het vergoten van de woningdifferentiatie in het gebied en de opgave Langer Thuis.

Rotterdamse Prestatieafspraken 2024 - 2025

DEEL B – Ressort Wonen, Huurdersvereniging Rozenburg en gemeente Rotterdam



Algemeen

Ressort wonen legt de komende jaren de focus op drie speerpunten:

- Betaalbare huren in duurzame woningen.
- Een thuis voor iedereen.
- Betrokken dienstverlening in sterke dorpen.

Deel B is een nadere uitwerking van de individuele bijdrage van Ressort Wonen aan de gezamenlijke afspraken in deel A. Daarnaast bevat het enkele aanvullende afspraken die specifiek tussen Ressort Wonen, Huurdersvereniging Rozenburg en gemeente worden afgesproken.

A. Beschikbaarheid

Nieuwbouw, vernieuwbouw, transformatie en flexwoningen

1. Ressort Wonen zet in op de start bouw van de volgende aantallen woningen in 2024-2025:

	Sociaal	Middenhuur	Totaal
Nieuwbouw	50	50	100
Flexwoningen	36		36
Totaal	86	50	136

2. Dit betreft de volgende projecten (onder voorbehoud van definitieve planvorming):

Project	Wijk	Type	Startbouw	Aantal sociaal	Aantal midden
Nieuwbouw Flexwonen	Rozenbrug	Flexwonen	2024	36	
Rozet	Rozenburg	Nieuwbouw	2025	<50	<50
Totaal				86	50

3. Ressort Wonen heeft zich ten doel gesteld om ieder jaar één op te knappen pand te verwerven en die te benutten als woonruimte(n).
4. Ressort Wonen heeft zich ten doel gesteld om eind 2028 5% meer huishoudens te huisvesten 'in, op, naast, onder, voor en achter' bestaand vastgoed, in 2023 reeds in ons eigendom. De analyse waar dat best zou kunnen en de planvoorbereiding loopt in 2024. Afhankelijk van het type ingreep is startbouw dan vanaf 2025.
5. Daarnaast geeft Ressort Wonen invulling aan het Regioakkoord met de doelstelling meer evenwichtige spreiding van sociale voorraad over de regio door de komende jaren 217 nieuwe sociale huurwoningen in de gemeente Voorne aan Zee te realiseren.

6. De totale investeringen sloop en nieuwbouw van Ressort Wonen bedragen voor 2024 en 2025 3 en 11 miljoen.
7. Ressort Wonen heeft de intentie om de nieuwe woningen vooral te bouwen voor ouderen. Dit, ter bevordering van de doorstroming.

Verkoop en liberalisaties

8. Ressort Wonen verwacht afhankelijk van de gekozen portefeuillestrategie maximaal twee sociale woningen te gaan verkopen. Ressort Wonen verwacht geen sociale huurwoningen te liberaliseren.

Verhuringen

9. Ressort Wonen verwacht in 2024-2025 de volgende verhuringen te realiseren:

Huurcategorie	2024	2025
t/m kwaliteitskortingsgrens	37	25
t/m 1e aftoppingsgrens	82	70
t/m 2e aftoppingsgrens	32	20
t/m liberalisatiegrens	20	20
t/m middenhuurgrens	10	10
Totaal	181	145

10. De 36 flexwoningen zijn onderdeel van de 181 verhuringen van 2024. 12 flexwoningen hebben een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens, 12 tot de eerste aftoppingsgrens en 12 tot de tweede aftoppingsgrens.

B. Inzet specifieke groepen

Senioren

1. Inzet op stimuleren doorstroming uit eengezinswoningen door nieuwbouw voor ouderen. Hierbij is het doel zoveel mogelijk verhuisbeweging op gang brengen. Ressort Wonen wijst de woningen uit nieuwbouw zoals bijvoorbeeld project Rozet toe aan inwoners uit Rozenburg, met het oog op maximale doorstroming binnen Rozenburg. Specifiek door oplevering van nieuwbouwprojecten is in Rozenburg een overschrijding van 25% lokaal maatwerk toegestaan.
2. Partijen gaan in gesprek om de aanpak om Rozenburg seniorvriendelijker te maken.
3. Inzet op kwaliteit dienstverlening aan senioren, waaronder rol seniorencoach ten behoeve van doorstroming uit eengezinswoningen.
4. Ressort Wonen inventariseert de scootmobielplaatsen in seniorencomplexen en voegt, waar nodig én mogelijk, plaatsen toe.
5. Ressort Wonen heroverweegt het huidige pakket aan maatregelen ter bevordering van de doorstroming en neemt 'het maatwerk voor verhuizen met behoud van huur' daarin mee.

Jongeren

6. De 36 flexwoningen worden tijdelijk verhuurd aan Rozenburgers.

Huishoudens met (lage) middeninkomens

7. Ressorst Wonen verwacht vijf eengezinswoningen te verhuren aan middeninkomens. Dit zijn woningen met een sociaal huidig huurcontract, die zijn gelabeld als niet-daeb. Na mutatie verhuurt Ressorst Wonen deze eengezinswoningen in de vrije sector aan middeninkomens.
8. Voor middeninkomens zet Ressorst Wonen in op een aandeel tussen de 5% en 10% van de sociale huurwoningen aan (lage) middeninkomens te verhuren.

Taakstelling huisvesting kwetsbare doelgroepen (HKD)

9. Bijdrage aan huisvesting van de Oekraïners werkt Ressorst Wonen naar rato/naar vermogen.
10. Voor de overig urgente doelgroepen wil Ressorst Wonen met één vaste zorgpartij werken, namelijk Pameijer. Dit, zodat Ressorst Wonen de begeleiding en samenwerking geborgd heeft. Ressorst Wonen, gemeente en Pameijer gaan hierover in gesprek om te bekijken hoe er voldoende kandidaten aan Ressorst Wonen gekoppeld kunnen worden.

C. Duurzaamheid

Isoleren

1. In 2024 heeft Ressorst Wonen 84 woningen met e, f, g label. Deze worden aangepakt in 2024-2025. In 2026 heeft Ressorst Wonen geen woningen met e, f, g label.

Aardgasvrij

2. Ressorst Wonen wil haar gehele bezit in aardgasvrij maken. Aardgasvrij is onderdeel van gebiedsaanpak Rozenburg. Op basis van de huidige WAT kaart is aanleg van een warmtenet hiervoor de beste optie. De aanleg van dit warmtenet is afhankelijk van het tempo waarmee de publieke samenwerking voorafgaand aan de totstandkoming van de nieuwe warmtewet opgestart kan worden en de betaalbaarheid hiervan.

Zonnepanelen

3. Ressorst Wonen verwacht in 2024 – 2025 voor 40.000 KWh per jaar te installeren aan zonnepanelen. Dit zijn naar verwachting 100 aantal zonnepanelen. In 2024/25 is er beleid voor plaatsing zonnepanelen bij alle platte daken van de meergezinswoningen.

Innovatieve technieken

4. Ressorst Wonen heeft jaarlijks één innovatief project op het gebied van energiezuinig wonen. Ressorst Wonen zal circa 50 woningen monitoren op energieverbruik in 2025.

Klimaatadaptatie/groen

5. Ressort Wonen geeft uitvoering aan haar beleid om huurders te stimuleren om tuinen te vergroenen in plaats van te bestraten. Zo zijn er verschillende acties (tegel eruit, groen erin) en is er aandacht voor extra groen in tuinen bij mutaties. Ressort Wonen zet het groene tuinenbeleid voort en evalueert het.
6. Bij de inrichting van de buitenruimte Nieuw Welgelegen is klimaatadaptatie één van de belangrijkste doelen, naast het organiseren van ontmoeting. Gemeente Rotterdam, Ressort Wonen werken hierin samen. DIA (dat is de welzijnsorganisatie die de opdracht heeft om door deze activiteit participatie van vitale ouderen te bevorderen) wordt daarbij betrokken.
7. Ressort Wonen vertelt haar verhaal = 'Rozenburg duurzaam dorp in de haven'.

Bewonersinformatie

8. Ressort Wonen zorgt dat bewoners goed geïnformeerd worden over het zo adequaat mogelijk gebruik maken van warmteinstallatie, zonnepanelen en zonneboiler. Ook het nut van ventileren legt Ressort Wonen hierbij uit.

D. Betaalbaarheid

1. In 2023 verlaagde Ressort Wonen bij 517 woningen de huur naar € 575,-. In totaal is hiermee maandelijks een bedrag van ruim € 30.0000,- gemoeid. Gemiddeld is dit een bedrag van € 59,-.
2. Ressort Wonen past geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe.
3. De gemiddelde streefhuur bedraagt in 2024/25 maximaal 75%.

E. Leefbaarheid

Ressort Wonen heeft in de periode 2024-2025 circa € 263.000 voor leefbaarheid gereserveerd. De aandacht gaat uit naar:

1. Verbinding van jongeren en senioren, bijvoorbeeld na sloop Rozet.
2. Verbinding oorspronkelijke en nieuwe Rozenburgers door diverse (participatie)projecten
3. Jongeren preventiewerk in samenwerking met gemeente, JOZ en RSTJ en DIA. Gemeente en Ressort Wonen gaan in overleg over de manier waarop we jongeren een eigen plek (jongerenhub) kunnen bieden.
4. Huurders informeren en activeren over mogelijkheden voor energiebesparing door energiecoaches en samenlevingsopbouw (bewoners activeren). Dit in samenwerking met gemeente en welzijnsorganisatie DIA.
5. Bewonersparticipatie gericht op meedoen, gericht op wat mensen zelf kunnen en willen bijdragen.
6. De rol van wijkscout wordt door gemeente Rotterdam meegenomen in de al langer bestaande rol van wijknetwerker. Deze functionaris vervult (onder andere) een regiefunctie naar samenwerkingspartners met het doel de sociale cohesie te versterken.

7. Gemeente stelt een Rozenburgse gebiedsvisie op. Hierbij is aandacht voor betaalbare woningen voor jongeren, leegstaande panden en de drie bouwlocaties in het dorp. Vanuit de gebiedsvisie wordt een uitvoeringsstrategie ontwikkeld.

F. Technische bouwkwaliteit: goed, gezond en veilig wonen

Aan regulier onderhoud geeft Ressor Wonen een bedrag uit van € 7,2 miljoen in 2024 en € 6,3 miljoen in 2025.

1. Ressor Wonen heeft geen problemen met funderingen en geen woningen met loden leidingen.
2. Alle woningen zijn voorzien van Politie Keurmerk Veilig Wonen
3. Ressor Wonen actualiseert in 2024 haar beleid voor brandveiligheid.
4. De conditie van onze woningen is over het algemeen goed. De aanpak van vocht en schimmel richt zich vooral op communicatie over bewonersgedrag en de noodzaak van ventileren. Ressor Wonen gaat op preventieve basis meer aandacht besteden aan vocht en schimmelproblematiek bij haar woningen in samenwerking met de gemeente met de inzet van energiecoaches.
5. Ressor Wonen heeft 8 woningen met een conditiescore van 5. Voor dit complex maken Ressor Wonen in 2024- een projectplan.
6. Ressor Wonen is niet aangesloten bij VvE 010, maar betreft de VvE beheerder en stimuleert om gebruik te maken van kennis bij VvE010 en andere stimuleringsbijdragen voor VvE's vanuit de gemeente.

Rotterdamse Prestatieafspraken 2024 - 2025

DEEL B – SOR, Huurdersplatform SOR en gemeente Rotterdam



Algemeen

SOR is een categorale woningcorporatie die haar woningen alleen verhuurt aan ouderen. Hiermee is SOR anders dan reguliere corporaties. Dat geldt voor haar doelgroep(en), de samenstelling van haar vastgoedportefeuille en de strategische keuzes die SOR maakt.

SOR heeft in deze prestatieafsprakenperiode nog te maken met bijzonder beheer van WSW. Dit betekent dat SOR sterk moet blijven sturen op financiële ratio's, de optimalisatie van kasstromen en het aflossen van geborgde leningen. SOR doet er alles aan om daarna meer ruimte te krijgen om het maatschappelijk vraagstuk rond ouderenhuisvesting en (woon)zorgvastgoed in de regio Rotterdam nog voortvarender te kunnen oppakken.

Deel B is een nadere uitwerking van de individuele bijdrage van SOR aan de gezamenlijke afspraken in deel A. Daarnaast bevat het enkele aanvullende afspraken die specifiek tussen SOR, het huurdersplatform SOR en gemeente worden afgesproken.

Gezien het specifieke karakter en werkgebied van SOR zijn de afspraken over jongeren, studenten en NPRZ uit deel A niet van toepassing.

Het Huurdersplatform SOR ondertekent de gezamenlijke afspraken (deel A) met uitzondering van afspraak over de taakstelling van huisvesting bijzondere doelgroepen (onder HKD afspraak 1). Reden is dat het Huurdersplatform ervan overtuigd is dat een bijdrage aan de taakstelling onverantwoord is, omdat door het langer thuis wonen meer bewoners kwetsbaar zijn en worden en de leefbaarheid in de woongebouwen hierdoor onder druk staat.

A. Beschikbaarheid

Nieuwbouw, vernieuwbouw, transformatie en flexwoningen

SOR zet in op de start bouw van de volgende projecten (onder voorbehoud van definitieve planvorming):

Project	Wijk	Type	Startbouw	Aantal sociaal	Aantal midden
Cypruslaan/Korfoepad (Kristal)	Nesselande	Nieuwbouw	2025	40	
Charley Tooropsingel	Prins Alexander	Optoppen	2024	70	
Noordschans	Delfshaven	Optoppen	2024	7	
Wilgenlei	Schiebroek	Optoppen	2025	20	
Hammarskjoldplaats	Prins Alexander	Optoppen	2025	20	

De Robijn	Delfshaven	Optoppen	2025	7	
Totaal				164	

1. Daarnaast is SOR voornemens om 9 woningen te splitsen in 18 sociale woningen.
2. De nieuwe woningen zijn allemaal gelabeld en geschikt voor ouderen. SOR onderzoekt de mogelijkheden om (een deel van) deze nieuwe woningen als verpleegzorgplekken geclusterd te gaan ontwikkelen en verhuren. Onderdeel hiervan is de aanvraag van subsidie via de Stimuleringsregeling verpleegzorgplekken die op dit moment wordt uitgewerkt.
3. Voor woningdelen werkt SOR een concept uit. SOR start met een pilot en wil in 2024/2025 dit concept uitwerken tot een concrete woondienst.
4. De totale investeringen nieuwbouw van SOR (projecten in uitvoering) bedragen voor 2024 en 2025 € 25,4 miljoen.
5. Gemeente en SOR zetten in op een stabiele bouwstroom voor de periode vanaf 2026. SOR werkt aan een fors programma voor optoppen. De gemeente onderschrijft het belang hiervan.

Verkoop en liberalisaties

6. SOR heeft geen plannen om sociale huurwoningen in Rotterdam te verkopen of te liberaliseren in 2024/2025.

Verhuringen

7. SOR verwacht in 2024 en 2025 de volgende verhuringen te realiseren:

Huurcategorie	2024	2025
t/m kwaliteitskortingsgrens	13	16
t/m 1e aftoppingsgrens	231	227
t/m 2e aftoppingsgrens	0	0
t/m liberalisatiegrens	94	103
t/m middenhuurgrens	17	17
Boven middenhuurgrens	94	83
Totaal	449	446

B. Inzet specifieke groepen

Senioren

1. SOR zet zich in voor behoud van haar huidige verpleeghuisplekken tot en met 2025 door contracten met zorgpartijen te monitoren en deze – daar waar vraag is naar verpleeghuisplekken en dit past in het herstelplan – verlengen. De gemeente wordt vooraf geïnformeerd als het voornemen is verpleeghuisplekken niet meer te exploiteren.
2. SOR zet zich bij seniorvriendelijke wijken in op de plekken waar de SOR het meeste bezit heeft of de meeste impact kan maken.

Huishoudens met (lage) middeninkomens

3. Ruim de helft van de vrije sectorwoningen van SOR heeft momenteel een huurprijs in de middenhuur. SOR levert met deze woningen een bijdrage huisvesting van ouderen met een middeninkomen of een lager inkomen met vermogen. De verhuringen van deze woningen worden meegenomen in de monitor middenhuur van Maaskoepel.
4. Het stimuleren van de veerkracht van woongebouwen kan aanleiding zijn ook sociale huurwoningen te verhuren aan middeninkomens. Dit is maatwerk.

Taakstelling huisvesting kwetsbare doelgroepen (HKD)

5. SOR is voornemens het contract voor te zetten voor de twee locaties waar nu Oekraïners en bankslapers worden gehuisvest. Randvoorwaarde hierbij zijn goede afspraken over toewijzing en begeleiding.
6. Indien ook in 2024/2025 de woningvraag van 55+statushouders zonder gezinshereniging achter blijft bij de taakstelling (zie deel A), dan wordt dat vermeld in de monitor bij het door SOR gerealiseerde aantal.

C. Duurzaamheid

Isoleren

1. In 2024 heeft SOR 234 woningen met e, f of g label. In 2024-2025 verbetert SOR 90 naar minimaal label C. Eind 2028 heeft SOR geen woningen met e, f, g label.
2. SOR verwacht in 2024-2025 100 woningen toekomst klaar te isoleren.

Aardgasvrij

3. De bewoners van SOR koken niet op gas. Voor warmte zijn de meeste woongebouwen in Rotterdam nog wel afhankelijk van gas.
4. Waar mogelijk sluit SOR complexen aan op het warmtenet. Een investering in duurzame opwekking van energie en/of gasloos maken van een gebouw moet in principe een sluitende businesscase kennen. SOR stelt in onderlinge afstemming een actieagenda op voor maatregelen passend binnen de energietransitie. Binnen deze actieagenda zijn in 2023 de mogelijkheden voor aardgasvrij maken van vier woongebouwen in Ommoord en één woongebouw in Agniesebuurt (19 woningen Vrouwe Groenevelt) verkend. We gaan er vanuit dat we in de periode 2024/2025 tot aansluiting van het woongebouw in de Agniesebuurt kunnen overgaan. Over de complexen in Ommoord blijven we in gesprek.
5. Duurzaamheidsinvesteringen laten we zoveel mogelijk samenvallen met levensduur verlengende investeringen, planmatige onderhoudsingrepen of zijn onderdeel van onze strategie rond het toevoegen van ouderenhuisvesting.

Zonnepanelen

4. SOR onderzoekt binnen haar verduurzamingsagenda 2024-2025 welke mogelijkheden er bestaan voor plaatsing van zonnepanelen op hoogbouwdaken.

D. Betaalbaarheid

1. HPF vraagt aandacht voor de betaalbaarheid van persoonsalarmering. Rotterdammers kunnen hiervoor bij de Vraagwijzer aankloppen. Gemeente en SOR gaan in de werkgroep betaalbaarheid in gesprek of dit geoptimaliseerd kan worden.

E. Leefbaarheid

3. SOR heeft in de periode 2024-2025 circa € 550.000 voor leefbaarheid gereserveerd. De Thuismeesters en Woonregisseurs van SOR leveren dagelijks een belangrijke bijdrage aan het thuisgevoel (leefbaarheid) in de woongebouwen. De loonkosten van deze functionarissen zijn niet meegenomen in bovenstaand bedrag.
4. SOR is bereid, indien nodig, maatwerk te leveren bij de herhuisvesting particuliere voorraad binnen NPRZ, voor zover passend binnen ons categoriaal karakter en de regels voor passend toewijzen.

Technische bouwkwiteit

1. De voorgenomen uitgaven aan onderhoud in 2024 en 2025 in Rotterdam zijn in totaal 20,1 miljoen euro.
2. SOR heeft geen woningen met een conditiescore 5 en 6.
3. Zorgvastgoed:
 - De locatie Borgsate (verpleeghuis) wordt in samenwerking met Laurens gerenoveerd. De uitvoering loopt door in 2024/2025.
 - De locatie Vijf Havens (verpleeghuis) wordt in samenwerking met Aafje onderzocht om hier langdurig zware verpleeghuiszorg te faciliteren. Plannen worden op dit moment uitgewerkt, uitvoering gepland in 2024/2025.
 - De locatie Ravenswaard (verpleeghuis) wordt in samenwerking met Lelie Zorggroep onderzocht om hier langdurig zware verpleeghuiszorg te faciliteren. Plannen worden op

Rotterdamse Prestatieafspraken 2024 - 2025

DEEL B – SSH, Huurdersorganisatie Bewonersoverleg Koepel SSH en gemeente Rotterdam



Algemeen

Deel B is een nadere uitwerking van de individuele bijdrage van SSH aan de gezamenlijke afspraken in deel A. Daarnaast bevat het enkele aanvullende afspraken die specifiek tussen SSH, Boks en gemeente worden afgesproken. Gezien het specifieke karakter en werkgebied van SSH zijn de afspraken over ouderen, jongeren en NPRZ uit deel A niet van toepassing.

In maart 2023 hebben de gemeente Rotterdam, studentenhuisvesters en onderwijsinstellingen het Rotterdams Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting 2023-2026 ondertekend. Door invulling te geven aan dit uitvoeringsplan is het de bedoeling dat vraag en aanbod van studentenhuisvesting de komende tijd meer in balans komt. In deze prestatieafspraken volgen SSH, Boks en gemeente de afspraken zoals die in het uitvoeringsplan zijn gemaakt.

A. Beschikbaarheid

Nieuwbouw, vernieuwbouw, transformatie en flexwoningen

9. SSH zet zich in om voor de start bouw van het volgende project voor studenten in 2024-2025:

Project	Wijk	Type	Startbouw	Aantal sociaal	Aantal midden
Rush*	Kralingen	Nieuwbouw	2024/2025	167	
Totaal				167	

*Uitname woningen van andere ontwikkelende partij.

10. SSH zet zich in voor uitbreiding van het bezit Rotterdam door realisatie van nieuwbouw. Indien zich kansen voordoen m.b.t. het realiseren van studentenhuisvesting zal de gemeente de SSH daarvan op de hoogte stellen. De SSH vaart de komende twee jaar financieel scherp aan de wind. Dit komt doordat de SSH (landelijk) veel nieuwbouw en renovatieprojecten uitvoert én door de hard gestegen rente. De SSH zal bij nieuwbouw in Rotterdam onderzoek moeten doen naar de (financiële) haalbaarheid.

Verkoop en liberalisaties

11. De SSH verkoopt, liberaliseert en sloopt geen woningen in 2022-2023.

Verhuringen

12. SSH verwacht in 2024-2025 de volgende verhuringen te realiseren:

Huurcategorie	2024	2025
t/m kwaliteitskortingsgrens	65	65
t/m 1e aftoppingsgrens	115	115
t/m 2e aftoppingsgrens	0	0
t/m liberalisatiegrens	10	10
t/m middenhuurgrens	0	0
Totaal	190	190

13. De SSH verhuurt de woonruimten met een campus- of jongerencontract. SSH richt zich bij verhuur op MBO, HBO en WO studenten.
14. SSH gaat de huisvesting van internationale diplomastudenten met shortstayaanbod evalueren. De SSH gaat onderzoeken of de huisvesting van internationale diplomastudenten in reguliere kamers met behulp van een voorrang regeling een beter alternatief is.
15. Vanuit Kences wordt een landelijk inschrijfportaal (LIP) voor studenten ontwikkeld. Hierbij is het de bedoeling dat de student zich éénmalig inschrijft bij het LIP en daarna voor de komende aantal jaren kan reageren op aangeboden woningen van de aangesloten corporaties. SSH is actief betrokken bij de ontwikkeling van het LIP en is voornemens op kortst mogelijke termijn hierbij aan te sluiten. Gemeente en Boks worden over deze ontwikkeling op de hoogte gehouden.

B. Inzet specifieke groepen

Taakstelling huisvesting kwetsbare doelgroepen (HKD)

1. De SSH levert een bijdrage in de huisvesting van jonge statushouders en jongeren uit de zorg. Dit gebeurt in goed overleg tussen partijen en per casus. De SSH kan hierbij ook haar werkwijze Goeie Buur (deze wordt al in Utrecht en Zwolle toegepast) benutten wanneer een zorgverlenende organisatie interesse heeft om met ons op deze wijze met samen te werken.

C. Duurzaamheid

Isoleren

1. De SSH heeft in Rotterdam geen zelfstandige woningen met een E, F of G label. Van de onzelfstandige woningen hebben we geen energie labels beschikbaar Dit zal door de modernisering van de WWSO hoogstwaarschijnlijk veranderen.

Zonnepanelen

2. De SSH zet zich in om in Rotterdam zonnepanelen te realiseren. Hierin zijn we afhankelijk van verschillende subsidies. Momenteel zijn we met de gemeente Rotterdam in gesprek

om te kijken of de tweede tranche van de SPUK-subsidie een uitkomst kan zijn voor zonnepanelen in Rotterdam.

Klimaatadaptatie/groen

3. De SSH heeft op momenteel groene daken op Leidsche Veem en Hatta en een binnentuin bij Caland. In 2024 onderzoeken we verder hoe we onze complexen in Rotterdam meer klimaatadaptief en groener kunnen maken.

Overig

4. SSH herhaalt de cashback actie waarbij huurders een aantal isolerende producten kunnen declareren.
5. SSH stimuleert duurzaam gedrag met behulp van diverse duurzaamheidcampagnes.

D. Betaalbaarheid

1. De kamers van SSH hebben een huurprijs van 100% WWS. Kleine zelfstandige woningen (< 40m²) worden afgetopt op de eerste aftoppingsgrens, een grotere zelfstandige woning (> 40m²) wordt afgetopt op de liberalisatiegrens.

E. Leefbaarheid en bouwkwaliteit

1. SSH betreft BoKS actief bij beleidsontwikkeling en de woonbesturen actief bij operationele zaken op hun complex.
2. SSH stelt jaarlijks € 50.000 (SSH totaal) beschikbaar voor huurdersinitiatieven op het gebied van leefbaarheid, duurzaamheid en bewonersparticipatie. Twee keer per jaar honoreert SSH samen met BoKS de beste voorstellen.

F. Technische leefbaarheid: goed, gezond en veilig wonen

1. Aan regulier onderhoud geeft SSH een bedrag uit van € 3,3 miljoen in 2024 en € 0,8 miljoen in 2025.
2. De SSH zorgt voor brandveilige gebouwen. De gebouwen voldoen aan de eisen van de brandweer en worden regelmatig hierop gecontroleerd. Eventuele aandachtspunten worden opgepakt. Complexbeheerders controleren met grote regelmaat het vrijhouden van vluchtroutes en nooduitgangen en andere zaken die kunnen zorgen voor brandonveilige situaties. Bewoners worden aangesproken op door gedrag veroorzaakte onveilige situaties.

Rotterdamse Prestatieafspraken 2024 - 2025

DEEL B – Wbv Hoek van Holland (WVH), Huurdersorganisatie Houdt Zicht en gemeente Rotterdam



WONINGBOUWVERENIGING
Hoek van Holland



Gemeente
Rotterdam

Algemeen

WVH verhuurt bijna 2.000 woningen in Hoek van Holland, bijna de helft van alle woningen in het dorp. WVH is de grootste verhuurder in de 'Hoek'. WVH spant zich in om onze woningen en de leefomgeving te verbeteren en zo bewoners prettig, schoon, veilig en mooi te laten wonen. WVH heeft hart voor de Hoekse samenleving en maat zich hard voor de kwaliteit van het dorp. WVH zorgt voor goede, betaalbare woningen. Samen met huurders, gemeente en partners zet WVH zich in voor een fijne woonomgeving.

Deel B is een nadere uitwerking van de individuele bijdrage van WVH aan de gezamenlijke afspraken in deel A. Daarnaast bevat het enkele aanvullende afspraken die specifiek tussen WVH, huurdersvereniging Houdt Zicht en gemeente worden afgesproken.

Gezien het specifieke karakter en werkgebied van WVH zijn de afspraken over studenten en NPRZ uit deel A niet van toepassing.

A. Beschikbaarheid

Nieuwbouw, vernieuwbouw, transformatie en flexwoningen

1. WVH zet in op de start bouw van de volgende aantallen woningen in 2024-2025:

	Sociaal	Middenhuur	Totaal
Nieuwbouw	29		29
Flexwoningen	42-84		42-84

2. Dit betreft de volgende projecten (onder voorbehoud van definitieve planvorming):

Project	Wijk	Type	Startbouw	Aantal sociaal	Aantal midden
Lemairepark: Lemairehof	Hoek van Holland	Nieuwbouw	2025	29	
Totaal				29	

3. Gemeente en WVH hebben de ambitie om 42-84 flexwoningen te realiseren. De gemeente en WVH werken samen aan de realisatie van flexwoningen op de locatie Krimslot. Op de locatie realiseren we 1/3 vragers en 2/3 dragers, waarvan de vragers worden ingevuld door statushouders (binnen de taakstelling). De flexwoningen zijn niet opgenomen in de begroting van WVH, omdat het nog onvoldoende concreet is.
4. Gemeente en WVH zetten in op een stabiele bouwstroom voor de periode vanaf 2026. Dit doen we door te werken aan de ontwikkeling van de Krimslot, Prins Hendrikhof (55 woningen, waarvan 50% sociaal, 50% midden) en de renovatie van 'Korrelbeton' aan de Prins Hendrikstraat.
5. De gemeente start in 2024 met de voorbereidingen voor planvorming gebied Krimslot. Uitgangspunt is dat WVH de sociale huurwoningen ontwikkelt (op basis van het huidige coalitieakkoord 25%).

6. Voor de middenhuur Prins Hendrikhof is dit onder voorbehoud van financiering. WVH en gemeente zetten via lobby in voor meer financieringsmogelijkheden van corporaties voor middenhuur.
7. De totale investeringen nieuwbouw van WVH bedragen voor 2025 en 2026 circa 21 miljoen (prijspeil oktober 2023).

Verkoop en liberalisaties

8. WVH verwacht afhankelijk van huuropzeggingen in 2024 – 2025 circa 10 sociale woningen naar het middensegment te liberaliseren.

Verhuringen

Huurcategorie	Verwachte verhuringen 2024	Verwachte verhuringen 2025
t/m kwaliteitskortingsgrens	4	4
t/m 1e aftoppingsgrens	55	55
t/m 2e aftoppingsgrens	26	26
t/m liberalisatiegrens	14	14
t/m middenhuurgrens	8	8
Totaal	107	107

B. Inzet specifieke groepen

Senioren

1. Ontwikkelaar Sonneborgh realiseert een nieuwe woonzorglocatie in Lemairepark. WVH neemt 30 sociale aanleunwoningen van Sonneborgh af.
2. WVH en Houdt Zicht gaan in gesprek over het labelen van specifiek vastgoed en informeren over de uitkomst de gemeente.

Jongeren

3. Als de huidige bewoners uit het Bertus Bliekhuis verhuisd zijn naar de nieuwe locatie in Lemairepark, dan ziet WVH mogelijkheden om het Bertus Bliekhuis om te bouwen tot appartementen voor éénpersoonshuishoudens/jongeren. De gemeente wil in 2024 onderzoeken of het haalbaar is het Huis van de Wijk te verplaatsen naar het centrum. WVH draagt hier vanuit de eigen rol en positie aan bij.
4. WVH renoveert in 2026 de Korrelbetonwoningen (92 appartementen aan de Prins Hendrikstraat). Deze woningen zijn geschikt als starterswoningen waarvan een deel specifiek jongerenwoningen.
5. WVH, Houdt Zicht en gemeente gaan in gesprek hoe de slaagkansen voor jongeren in Hoek van Holland kunnen worden vergroot.

Huishoudens met (lage) middeninkomens

6. Het deel van de niet-DAEB portefeuille van WVH bestaat bijna volledig uit laag middensegment (minder dan € 950 per maand); hoog middensegment betreft 2 woningen (meer dan € 1.000 per maand).
7. Voor middeninkomens zet WVH in op een aandeel tussen de 5% en 10% van de sociale huurwoningen aan (lage) middeninkomens te verhuren.

Taakstelling huisvesting kwetsbare doelgroepen (HKD)

8. WVH levert naar rato haar bijdrage aan de huisvesting van groepen woningzoekenden, die extra ondersteuning behoeven. Daaronder ook Oekraïners en overige urgente doelgroepen. De taakstelling voor kwetsbare doelgroepen en statushouders is wat WVH betreft uitwisselbaar. Daarnaast gaan WVH en gemeente gaan in gesprek over de mogelijkheden voor een nieuwe bestemming van het sociaal pension aan de Prins Hendrikstraat

Hoekenezen

9. WVH bemiddelt incidenteel woningen direct aan lokale urgente gevallen. Dit gaat om vrijwilligers van partijen die op afroep snel beschikbaar moeten kunnen zijn in het dorp (bijvoorbeeld KNRM).
10. WVH wijst alle woningen van het nieuwbouwprojecten Prins Hendrikhof en Lemairehof met voorrang toe aan inwoners uit Hoek van Holland. Dit alles met het oog op een maximale doorstroming in het dorp. Specifiek door oplevering van deze projecten is in Hoek van Holland een overschrijding van 25% lokaal maatwerk toegestaan.

C. Duurzaamheid

Isoleren

1. In 2024 heeft WVH 241 woningen met E, F of G label. In 2024-2025 verbetert WVH 161 naar minimaal label D. In 2027 heeft WVH geen woningen met E, F, G label.

Aardgasvrij

2. WVH verwacht in 2024 – 2025 geen woningen op te leveren die aardgasvrij(gereed) zijn, omdat er in Hoek van Holland nog geen alternatief warmtenet is.
3. In de meeste WVH-woningen wordt nog gebruik gemaakt van gas om te koken. Er zijn huurders die liever willen overstappen op elektrisch koken. Niet alleen vanwege de hoge kosten voor gas, maar ook vanwege de veiligheid. Een overstap naar elektrisch koken is mogelijk door een Perilex aansluiting aanbrengen. WVH biedt huurders die daarom vragen een Perilex aansluiting aan zonder huurverhoging. Bij mutatiewoningen wordt elektrisch koken standaard voorbereid.

Zonnepanelen

5. WVH heeft in 2023 455 bewoners een aanbod voor huur of koop van zonnepanelen via Wocozon gedaan, 282 bewoners zijn ingegaan op dit aanbod (peildatum 10 mei 2023). Dat resulteert in ongeveer 2250 zonnepanelen en 850 KWp.
6. Als de daken in de complexen 010 en 310 vervangen zijn, dan ontvangen ook de 533 bewoners van die woningen tussen 2024-2027 een aanbod via Wocozon.
7. Op langere termijn kijkt WVH ook naar mogelijkheden van zonnepanelen (of energieopwekking door wind) op gestapelde bouw voor algemeen verbruik in complex

Klimaatadaptatie/groen

4. WVH tekende de partnerverklaring 'Klimaatkrachtig Delfland' van het Hoogheemraadschap van Delfland. WVH en gemeente gaan in gesprek over uitvoeringsprogramma van Weerwoord.
5. De gemeente werkt aan het inrichtingsplan Dorpscentrum. Gemeente betreft WVH bij de vergroening van plein aan de Planciushof en WVH ondersteunt waar mogelijk.

D. Betaalbaarheid

1. In 2023 verlaagde WVH bij 541 woningen de huur naar € 575.
2. WVH is voornemens om inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Voorafgaand doet WVH een adviesaanvraag bij Houdt Zicht.

E. Leefbaarheid

Leefbaarheid is een speerpunt van WVH in het koersplan. WVH gaat voor gevarieerde buurten, zowel als het gaat om woningtype, huishoudsamenstelling, leeftijd als inkomen.

WVH heeft in de periode 2024-2025 circa € 250.000 voor leefbaarheid gereserveerd. De aandacht gaat uit naar:

1. De aanpak van 533 woningen in de complexen 010 (buurt met platte daken) en 310 (Oranjepannenbuurt). Naast de woningen in deze buurten, kijkt WVH ook naar de tuinen. We plaatsen groene eindschuttingen/hagen op zichtlocaties waar tuinen grenzen aan openbare ruimten. WVH hanteert een tuinenbeleid en hebben een aanvullende tuinovereenkomst die we afsluiten met huurders. De gemeente gaat in deze buurt een onderhoudsproject uitvoeren. Er vindt afstemming plaats om overlast te voorkomen en meerwaarde te creëren.
2. Een proactieve aanpak van woonoverlast (waarbij we samen optrekken met de gemeente).
3. WVH benut beleidsinstrumenten (vrije toewijzingsruimte, huurbeleid, liberalisering en evt. verkoop) voor het aantrekken van 'sterke' huishoudens en een 'gezonde' doorstroming.
4. WVH zet buurtgesprekken met politie en gemeente voort.
5. Actieve inzet voor aanpak van openbaar groen.. Over de aanpak van het groen bij de complexen 310, 010 en bij de Korrelbetonwoningen gaan gemeente en WVH in gesprek en maken een afgestemd plan. Initiatief ligt bij de gemeente.
6. Voortzetting van structureel overleg gemeentelijke projecten vanuit Stadsbeheer via het programma overleg buitenruimte.
7. WVH en gemeente zetten de samenwerking in het Welzijnswerk in Hoek van Holland voort.

G. Technische leefbaarheid: goed, gezond en veilig wonen

1. WVH heeft geen loden leidingen in haar bezit (WVH heeft in de periode van juli 2021 tot maart 2022 steekproefsgewijs (bij mutatie) leidingen van woningen gecontroleerd en steeds vastgesteld dat er geen loden leidingen aanwezig waren.).

2. WVH trekt samen met de gemeente om een check te doen op alle brandgangen.
Afhankelijk van eigendom en de scope kunnen de brandgangen van gemeente en WVH mee in het project Prins Hendrikstraat.
3. Bij groot onderhoudsprojecten (zoals in 010 en 310) wordt ook de ventilatie installaties naar de huidige standaardnorm gebracht.
4. WVH heeft geen woningen met conditiescore 5 en 6.

Rotterdamse Prestatieafspraken 2024 - 2025

DEEL B – Woonbron, Verenigde huurders Woonbron in oprichting en gemeente Rotterdam



A. Beschikbaarheid

Nieuwbouw, vernieuwbouw, transformatie en flexwoningen

1. Woonbron en de gemeente zetten in op de start bouw van de volgende aantallen woningen in 2024-2025:

	Sociaal	Middenhuur	Totaal
Nieuwbouw	427	62	489
Vernieuwbouw	18	67	85
Optoppen	3		3
Flexwoningen	55		55
Totaal	503	129	632

2. Dit betreft de volgende projecten (onder voorbehoud van definitieve planvorming):

Project	Wijk	Type	Startbouw	Aantal sociaal	Aantal midden	In NPRZ-gebied
Stadshart Hoogvliet-West	Hoogvliet	Nieuwbouw	2024	82	17	
Waaldijk Noordzijde	Delfshaven	Nieuwbouw	2024	0	19	
Optoppen Tuinhoven	IJsselmonde	Optoppen	2024	3		3
Alhenablok	Delfshaven	Vernieuwbouw	2024	18	67	
Carnisse Eiland MGW fase 1	Carnisse	Nieuwbouw	2025	55		55
Carnisse Eiland MGW Aalscholver	Carnisse	Nieuwbouw	2025	34		34
Hart van Coolhaveneiland – IJzerblok fase 1	Delfshaven	Nieuwbouw	2025	78	26	
Hollandse Tuin	IJsselmonde	Nieuwbouw	2025	38		38
Sportcampus	Stadionpark	Nieuwbouw	2025	90		90
Singelblok Oudeland Oost	Hoogvliet	Nieuwbouw	2025	50		
Kroon	Delfshaven	Flexwoningen	2025	55		
Totaal				503	129	220

3. Woonbron en de gemeente ervaren belemmeringen in de voortgang van projecten van Woonbron. Daar willen we gezamenlijk verbetering in aanbrengen. Woonbron en de gemeente gaan daarvoor in overleg in het eerste kwartaal van 2024.
4. Woonbron en gemeente zetten in op een stabiele bouwstroom, ook voor de periode vanaf 2026. De komende jaren wordt (naast de in deel A genoemde grote gebiedsontwikkelingen) samengewerkt aan de projecten: Jan Meertensflat, Waterschip, Lampreibuurt, Centrumplan IJsselmonde, Hart van Coolhaveneiland, Burg, Baumanlaan/Starrenburg en Sportdorp.
5. Woonbron en gemeente hebben de ambitie om 100-200 flexwoningen te realiseren. Woonbron en gemeente werken eerst aan de realisatie van flexwonen op de locatie Kroon (55 woningen). Alleen als er duidelijkheid is over het project op de locatie Kroon in 2024, zal een mogelijke volgende locatie wordt gestart.

Verkoop en liberalisaties

6. Woonbron verwacht in 2024 – 2025 circa 95 woningen te liberaliseren (waarvan circa 60 naar de middenhuur) en 149 woningen te verkopen. Ook koopt Woonbron in 2024-2025 60 woningen terug vanuit de verkoop onder voorwaarde.
7. Daarnaast is Woonbron voornemens een vrije sector complex en enkele bedrijfsmatige panden (eventueel momenteel met maatschappelijk functie) te verkopen.

Verhuringen

8. Woonbron verwacht in 2024 – 2025 de volgende verhuringen te realiseren:

Huurcategorie	Verwachte verhuringen 2024	Verwachte verhuringen 2025
t/m kwaliteitskortingsgrens	80	80
t/m 1e aftoppingsgrens	546	580
t/m 2e aftoppingsgrens	218	222
t/m liberalisatiegrens	152	159
t/m middenhuurgrens	44	44
> middenhuurgrens	28	28
Totaal	1068	1113

B. Inzet specifieke groepen

Senioren

1. De Financiële bijdrage aan seniorenmakelaar wordt door Woonbron voortgezet. Voor 2024 bedraagt de bijdrage € 25.590.
2. Woonbron heeft zogenaamde 'Specials' aangewezen in haar bestaande voorraad, dit zijn geclusterde seniorengebouwen met gemeenschappelijke voorzieningen. Door een renovatie worden deze gebouwen eigentijds gemaakt aan de vereisten voor deze doelgroep. In 2023 worden de Kulk in Hoogvliet en De Beverburgh in Groot-IJsselmonde

afgerond. In 2024/2025 verwachten we de IJselburgh (195 woningen) in de Beverwaard te kunnen opleveren en starten we de voorbereidingen voor de volgende Specials.

Aandachtsgroepen

3. Woonbron wil in 2024-2025 een bijdrage leveren aan behoefte aan intramurale zorgwoningen door in haar complex aan de Bergweg extra zorgwoningen toe te voegen.
4. Woonbron heeft op dit moment geen concrete plannen in 2024-2025 om te investeren in semimurale of tussenvoorzieningen. Een deel van de geplande flexwoningen kan wellicht wel voor een aandachtsgroep worden ingezet. Woonbron en gemeente zijn hierover in gesprek.
5. Woonbron gaat gebruik maken van de vrije beleidsruimte bij verhuringen. Daarvoor zal zij tot 10% van de sociale verhuringen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de daeb-inkomensgrens.

C. Duurzaamheid

Isoleren

1. Woonbron verwacht uiterlijk 2028 alle woningen met het label E, F of G te hebben aangepakt. Daarbij de kanttekening dat er mogelijk woningen resteren die een monument zijn, zich in een VvE bevinden of die in de planning staan om gesloopt te gaan worden, dit conform regelgeving hierover. Het is om dit moment nog niet mogelijk aan te geven hoeveel woningen dat exact zullen zijn. Op dit moment zijn er nog circa 2.300 woningen met een E, F of G label. In 2024-2025 worden ruim 500 E, F of G labels weggewerkt.

Aardgasvrij

2. Woonbron verwacht in 2024 – 2025 in Rotterdam circa 500 bestaande woningen aardgasvrij(gereed) te maken. Een groot deel van deze woningen is onderdeel van een VvE, dus uiteindelijk ligt de besluitvorming bij de VvE.
3. Bij aanpassing naar aardgasvrij krijgen zittende huurders een kookplaat en nieuwe pannenset om elektrisch te kunnen koken zodat hier geen extra kosten voor gemaakt hoeven te worden.
4. Woonbron gaat verder met uitvoeren van gecontracteerde afspraken (IJsselmonde, Hoogvliet) en het werken aan nieuwe afspraken in Ommoord en Hoogvliet. Doel is om 1800 woningen aan te sluiten en aardgasvrij te maken voor 2030. Voorwaardelijk voor het slagen van de nieuwe afspraken is de aanleg van netten door energieleveranciers. Daarnaast is er voldoende procesondersteuning en financieringsmogelijkheden nodig voor de VvE's waarvan het Woonbronbezit deel uitmaakt zodat de VvE's kunnen besluiten tot aansluiting op het warmtenet. Voor procesondersteuning van VvE's gaat Woonbron in overleg met de gemeente.

Zonnepanelen

5. Woonbron verwacht in 2024-2025 voor 132 KWp per jaar te installeren aan zonnepanelen. Dit zijn naar verwachting 150 (eengezins)woningen (gemiddeld 6 panelen per woning) en 400 appartementen.

Circulair

6. We verbeteren de circulariteit door:
 - bij materialentoepassing in vastgoedprojecten de mogelijkheid van een materialenpaspoort te onderzoeken.
 - ons circulair slopen te blijven voortzetten.
 - Te blijven werken aan vermindering van de footprint van onze eigen organisatie. We zijn deelnemer aan de Rotterdamse klimaatalliantie duurzame mobiliteit en elektrificeren ons wagenpark.

Klimaatadaptatie/Rotterdams WeerWoord

7. Bij buurtprojecten werkt Woonbron aan het vergroenen van (binnen)tuinen. We zetten de buurtpaspoorten samen met de gemeente in om effectieve maatregelen tbv klimaatadaptatie te kunnen nemen.

D. Betaalbaarheid

1. De woonlasten maken een aanzienlijk deel uit van de uitgaven van een huishouden. Er is meer onzekerheid of Rotterdammers hun woonlasten nog kunnen betalen. In 2023 verlaagde Woonbron de huur voor 6.112 huishoudens met gemiddeld € 63 per maand. Hiermee levert Woonbron op jaarbasis een bijdrage van tenminste € 4,6 miljoen aan de Rotterdamse opgave Betaalbaarheid.
2. Woonbron past de inkomensafhankelijke huurverhoging toe voor huishoudens met een hoger inkomen in een sociale huurwoningen. We vinden het gelegitimeerd dat hogere inkomens een passende bijdrage aan de sociale huur leveren. De extra opbrengst komt ten goede aan investeringen van Woonbron in Rotterdam, zoals nieuwbouw, woningverbetering, duurzaamheid, technische leefbaarheid, planmatig onderhoud en mutatieonderhoud.

E. Leefbaarheid

NPRZ

Woonbron levert in het kader van NPRZ een bijdrage aan het woon- en leefmilieu in de wijk Carnisse. Vanuit de positie van 'betrokken buurman, want Woonbron bezit in Carnisse slechts een klein aantal huurwoningen. In 2024/2025 komt dit onder meer tot uitdrukking in:

- Woonbron en gemeente werken samen in de aanpak rondom goed Verhuurderschap. De gemeente zet de Verhuurdervingunning woonruimte als pilot in. Woonbron draagt bij aan informatievoorziening over de handhaving, signalering en de afspraken rondom opvang van slachtoffers van schrijnende huisvestingssituaties.
- Woonbron heeft in de Eilandenbuurt circa 85 woningen aangekocht. Gemeente en Woonbron hebben afgesproken een eerste fase aanpak te richten op verduurzaming hiervan. Een 2e fase, gericht op woningdifferentiatie, blijven we verkennen, o.a. vanuit mogelijkheden van het volkshuisvestingsfonds.
- Het project Urkersingel (sloop/nieuwbouw) waaraan Woonbron deelneemt is vergevorderd. Woonbron heeft hier conform de SOK-afspraken de optie tot het uitnemen van 44 middenhuurwoningen.
- Aanpalend aan de gemeentelijke aanpak in de Fazantstraat zet Woonbron in op een aanpak van portieken met Woonbronbezit via de VvE's.

- Woonbron verkent of zij de nieuwbouwtwikkeling in de Texelsestraat op zich kan nemen.
- Woonbron verkent met de betreffende ontwikkelaar een deel sociale nieuwbouw op de Parnassialocatie Hart van Zuid. De gemeente zal zich hiervoor actief en ondersteunend opstellen.
- De huurders van sociale huurwoningen denken proactief mee aan uitdagingen van de wijk en oplossingen daarvoor in een klankbordgroep samen met de projectleider sociaal van Woonbron.
- Woonbron heeft de afgelopen jaren al 27 mln euro gealloceerd in Carnisse in grotendeels activiteiten die te maken hebben met de particuliere voorraad. Woonbron zal naar voren toe niet meer geld voor de particuliere voorraad reserveren.

Rotterdamse Prestatieafspraken 2024 - 2025

DEEL B – Wooncompas, Huurdersorganisatie Progressie en gemeente Rotterdam

WOONCOMPAS



Algemeen

Deel B is een nadere uitwerking van de individuele bijdrage van Wooncompas aan de gezamenlijke afspraken in deel A. Daarnaast bevat het enkele aanvullende afspraken die specifiek tussen Wooncompas, Huurdersorganisatie Progressie en gemeente worden afgesproken.

Gezien het specifieke karakter en werkgebied van Wooncompas zijn de afspraken over studenten uit deel A niet van toepassing.

Wooncompas kan en wil een bijdrage leveren aan de opgaven waar Rotterdam zich voor gesteld ziet. Met het beschikbare volkshuisvestelijke vermogen kan en wil Wooncompas zich niet alleen richten op de ontwikkeling van woonconcepten voor senioren en bijzondere doelgroepen, in eerste instantie de kern van de activiteiten in Rotterdam, maar ook opgaven oppakken waarvoor andere corporaties geen ruimte hebben.

Wooncompas en gemeente zetten zich actief in om dit aanbod om te zetten in concrete projecten in Rotterdam.

A. Beschikbaarheid

Nieuwbouw, vernieuwbouw, transformatie en flexwoningen

1. Wooncompas en gemeente zetten zich in om circa 200 flexwoningen te realiseren in 2024/2025, beoogde oplevering eind 2024 of begin 2025. Daarvoor onderzoeken partijen (gezamenlijk met Havensteder) de haalbaarheid van flexwoningen op de locaties Meijersplein en Wilgenring.
Voor de realisatie van extra flexwoningen wordt, daarnaast, gesproken over enkele andere locaties.
2. Wooncompas en gemeente zetten zich in voor de voortgang van de planvorming voor voormalig zorgcentrum De Aarhof (Zevenkamp), de naastgelegen appartementsgebouwen en de directe omgeving. Gewerkt wordt een aan het sluiten van een anterieure voorovereenkomst en de inzet is het opstellen van een ambitiedocument voor deze gebiedsontwikkeling.
3. Wooncompas en de gemeente verkennen in 2024 waar en hoe Wooncompas (een deel van) haar volkshuisvestelijk vermogen in kan zetten om impuls te geven aan de Rotterdamse volkshuisvestelijke opgave, naast de al vastgelegde inzet in meerdere locaties met flexwoningen en de gebiedsontwikkeling rond voormalig zorgcentrum de Aarhof. Partijen onderzoeken in dat verband in ieder geval een samenwerking binnen het NPRZ en opgaven in naoorlogse wijken en bij gebiedsontwikkelingen. Waar mogelijk is Progressie betrokken bij deze verkenningen.
4. Wooncompas wordt betrokken in de te herziene bestuurlijke afspraken wijken in balans.

Verkoop en liberalisaties

5. Wooncompas verwacht, afhankelijk van huuropzeggingen, in 2024 – 2025 maximaal vijf sociale woningen te verkopen. Wooncompas verwacht geen sociale huurwoningen te liberaliseren.

Verhuringen

6. Wooncompas verwacht in 2024 – 2025 de volgende verhuringen te realiseren:

Huurcategorie	2024	2025
t/m kwaliteitskortingsgrens	0	0
t/m 1e aftoppingsgrens	40	40
t/m 2e aftoppingsgrens	5	5
t/m liberalisatiegrens	5	5
t/m middenhuurgrens	5	5
Totaal	55	55

B. Inzet specifieke groepen

Senioren

1. Wooncompas neemt deel aan de ouderenhub in Prinsenland/Het Lage Land en de thuisplusflat in woongebouw Helga. Hiermee wordt onder meer een bijdrage geleverd aan innovatieve woonzorgconcepten

Huishoudens met (lage) middeninkomens

2. Wooncompas verhuurt, binnen de wettelijke vrijetoewijzingsruimte, minimaal 5% van haar vrijgekomen woningen met een streefhuur tot de liberalisatiegrens aan (lage) middeninkomens.

Taakstelling huisvesting kwetsbare doelgroepen (HKD)

3. Wooncompas levert waar mogelijk en naar rato van de omvang van haar bezit een bijdrage aan de huisvesting van kwetsbare doelgroepen zolang het label voorrang voor senioren daarvoor niet belemmerend werkt.

Taakstelling vergunninghouders

4. Wooncompas draagt naar rato bij aan de taakstelling van de gemeente vergunninghouders te huisvesten. Wooncompas huisvest alleen vergunninghouders van 55 jaar of ouder.

Overig

5. Wooncompas draagt tijdens de periode van deze prestatieafspraken meer dan evenredig bij aan de huisvesting van vluchtelingen uit Oekraïne. Hiervoor is een meerjarige overeenkomst afgesloten.

C. Duurzaamheid

Wooncompas stelt een nieuwe duurzaamheidsvisie vast. Daarvan zijn de uitgangspunten voor het uiterlijk in 2050 CO₂-neutraal hebben van de woningvoorraad onderdeel, en ook circulariteit en klimaatadaptie in relatie tot onze woningen in hun omgeving.

Naast technische ingrepen, stimuleert Wooncompas haar huurders tot energiezuinig wonen via kanalen als ons bewonersblad en onze website.

Isoleren

1. Wooncompas verwacht uiterlijk 2025 alle woningen met het label E, F, G te hebben aangepakt. Op dit moment zijn er nog ca 50 woningen met E, F of G label. In 2024-2025 worden die ca 50 E, F, of G labels weggewerkt.

Zonnepanelen

2. Wooncompas verwacht als onderdeel van de verduurzaming van de woningen in Terbregge (zie ook afspraak 1) op ca. 50 woningen zonnepanelen, in de orde van grootte van acht per woning, te installeren. Daarnaast wordt onderzocht of en waar zonnepanelen kunnen worden toegepast op appartementengebouwen.

E. Leefbaarheid: goed, gezond en veilig wonen

1. Wooncompas heeft in de periode 2024-2025 circa € 150.000 voor leefbaarheid gereserveerd.
2. De wijkbeheerders en consultants van Wooncompas zien toe op een schone, hele en veilige woonomgeving voor de bewoners. Ook ondersteunen en faciliteren zij activiteiten die de sociale samenhang versterken. Het is daarbij vanzelfsprekend dat waar kan en nodig wordt samengewerkt met andere partijen in de buurt.

F. Overig

1. Wooncompas neemt deel aan het bestuurlijk corporatieoverleg.
2. Progressie zet zich, samen met Wooncompas, in om de betrokkenheid van de huurders in Rotterdam te waarborgen.

Rotterdamse Prestatieafspraken 2024 - 2025

DEEL B – Woonstad Rotterdam, Klantenraad, SHS en gemeente Rotterdam



Algemeen

Deel B is een nadere uitwerking van de individuele bijdrage van Woonstad Rotterdam aan de gezamenlijke afspraken in deel A. Daarnaast bevat het enkele aanvullende afspraken die specifiek tussen Woonstad Rotterdam, de Klantenraad, SHS en gemeente worden afgesproken.

A. Beschikbaarheid

Nieuwbouw, vernieuwbouw, transformatie en flexwoningen

1. Woonstad Rotterdam en gemeente spannen zich maximaal in om 2.120 bouwstarts van woningen in 2024-2025 te realiseren:

	sociale huurprijs	midden-huurprijs	totaal
Nieuwbouw	1.188	251	1.486
Vernieuwbouw*	65	46	111
Transformatie**	55	-	55
Flexwoningen***	515	-	515
Totaal	1.823	297	2.120

* Betreft grondige renovatie van meer dan €65.000, waarvoor bewoners zijn uitverhuisd.

** Betreft een functiewijziging naar wonen

*** De aantallen tijdelijke woningbouw maken in Rotterdam geen onderdeel uit van de aantallen woningbouw in het sociale (huur)segment

2. Dit betreft de volgende projecten (onder voorbehoud van definitieve plan- en besluitvorming):

Project	Wijk of buurt	Type	Start	sociale huurprijs	midden-huurprijs
Mijnkint Blok 3	Tarwewijk	Nieuwbouw	2024		72
De Slurf	Kralingen-Crooswijk	Nieuwbouw	2024	70	
Wielewaal (fase 5)	Wielewaal	Nieuwbouw	2024	17	
Oost Sidelinge	Overschie	Nieuwbouw	2024	150	
Oostervant Fase 1	Middelland	Nieuwbouw	2024	49	39
Dakpark – Kopblok	Bospolder	Nieuwbouw	2024	65	90
Bajonet 2	Oude Westen	Vernieuwbouw	2025	37	36
Middellandplein 9	Middelland	Vernieuwbouw	2024	28	
De Gravin****	Oude Westen	Transformatie	2024	55	
Berkelplein - Sophiastraat	Kralingen-West	Nieuwbouw	2025	16	
Ruivenstraat 9-19	Oude Noorden	Vernieuwbouw	2024		10
Violier-Rozemarijn	Bloemhof	Nieuwbouw	2025	70	
Vd Lecke- Vd Stoep	Kralingen West	Nieuwbouw	2025	130	50
Feijenoord City****	Hillesluis	Nieuwbouw	2025	75	
Max Euwe kwartier (fase 2)****	Brainpark I	Nieuwbouw	2025	177	
Hoge Wiek	Stadsdriehoek	Nieuwbouw	2025	369	
Toepad	De Esch	Flexwoningen	2025	375	
Nesselande	Nesselande	Flexwoningen	2024	140	
Totaal				1.823	297

**** Uitname woningen van andere ontwikkelende partij.

***** Over uiteindelijke keuze tussen prijssegment middenhuur of vrije sector zijn Woonstad Rotterdam en gemeente nog in gesprek.

3. Onderdeel van de hierboven genoemde aantallen betreft de sloop van 958 woningen.
4. De totale investeringen voor nieuwbouw, vernieuwbouw, transformatie en flexwoningen bedragen in 2024 en 2025 bijna € 400 miljoen.
5. Binnen bovenstaande projecten en aantallen realiseert Woonstad Rotterdam in 2024 - 2025 de volgende aantallen woningen die voor de volgende doelgroepen bestemd zijn:

Doelgroep/prijssegment	Sociale huurprijs
Aandachtsgroepen	884
- waarvan statushouders	45
- waarvan studenten	744
- waarvan jongeren	95
Ouderen	242
- waarvan geclusterd	128
Totaal	1.126

6. Woonstad Rotterdam en gemeente zetten in op een stabiele bouwstroom, ook voor de periode vanaf 2026. De komende jaren wordt samengewerkt, naast de in deel A genoemde gebiedsontwikkelingen aan: De Schalm, Coolhaven Campus (GEB II), Kaai, Rechtbanklocatie, Tarwebuurtje, Oostervant, Riederkop, Avenue Concordia, Meidoorn/Tochtstraat, Carex-locatie. Deze lijst is niet statisch. In overleg kunnen er nog projecten bijkomen of afvallen om de continue bouwstroom te garanderen.
7. Klantenraad en gemeente geven in 2024 een zienswijze over de uitruil van woningen door Woonstad Rotterdam tussen de DAEB en niet-DAEB. Woonstad Rotterdam beoogt met deze uitruil zowel de financiële situatie van de DAEB als de niet-DAEB te versterken. Deze versterking is nodig om o.a. de ambities rondom nieuwbouw in het middensegment mogelijk te maken. Partijen gaan hierover voor Q3 2024 met elkaar in gesprek. Woonstad Rotterdam neemt hiertoe het initiatief.

Verkoop en liberalisaties

8. Woonstad verwacht in 2024-2025 de volgende aantallen sociale woningen te verkopen of te liberaliseren:

	2024	2025
Verkoop	75	75
Liberalisaties	100	100
waarvan middenhuur	45	55

9. Ten behoeve van de doorstroom hebben de huurders van Woonstad Rotterdam (incl. Stadswonen Rotterdam) veelal voorrang bij verhuur en verkoop. Alle verkochte woningen zijn in principe voorzien van een eeuwigdurende zelfbewoningsplicht en een anti speculatiebeding van 2 jaar. Ook koopt Woonstad Rotterdam jaarlijks 150 woningen terug om in de verhuur te nemen. Alle genoemde aantallen zijn een inschatting.

Verhuringen

10. Woonstad Rotterdam verwacht in 2024 – 2025 de volgende verhuringen te realiseren:

Huurcategorie	2024	2025
t/m kwaliteitskortingsgrens	175	175
t/m 1e aftoppingsgrens	875	875
t/m 2e aftoppingsgrens	235	235
t/m liberalisatiegrens	425	425
t/m middenhuurgrens	175	175
Totaal	1.885	1.885

Stadswonen Rotterdam verwacht ten behoeve van de Rotterdamse studenten de volgende verhuringen te realiseren:

Huurcategorie	2024	2025
t/m kwaliteitskortingsgrens	1.400	1.400
t/m 1e aftoppingsgrens	350	350
t/m 2e aftoppingsgrens	30	30
t/m liberalisatiegrens	25	25
t/m middenhuurgrens	15	15
Totaal	1.820	1.820

Alle genoemde aantallen zijn een inschatting.

B. Inzet specifieke groepen

Senioren

1. Woonstad Rotterdam levert een jaarlijkse bijdrage van € 25.600 aan het Seniorenmakelaar-project, dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. De gemeente draagt € 48.500 bij.
2. Woonstad Rotterdam draagt aan de realisatie van woon(zorg)complexen voor ouderen bij door middel van de projecten Violier Rozemarijn en Odeon.

Jongeren

Jongeren hebben vaak moeite om een geschikte woning te vinden in de huidige woningmarkt. Veel jongeren kampen met een hoge huurprijs of hebben niet voldoende inkomen om een huis te kopen.

3. Om de slaagkans voor deze groep jonge woningzoekenden te verhogen zet Woonstad Rotterdam in 2024/25 haar jongerenbeleid voor jonge woningzoekenden tot en met 22 jaar voort. Deze inzet bestaat uit:
 - Het aanwijzen van 3.000 jongerenwoningen ('doelgroeplabels') binnen de woningvoorraad Woonstad Rotterdam;
 - Huurprijs aftoppen op de kwaliteitskortingsgrens en deze woningen uitsluitend te verhuren aan jongeren tot en met 22 jaar;
 - Tijdelijke huurcontracten voor jongeren (maximaal vijf jaar met behoud inschrijfduur);
 - Communicatie/ voorlichting gericht op jongeren met een tijdelijke huurovereenkomst.
4. In 2023 is deze inzet aangevuld met een voorrangregel voor jonge woningzoekenden in de leeftijd 23 - 27 jaar. Hiervoor zijn in 2023 2.000 woningen aangewezen. Ook deze inzet wordt in 2024 en 2025 voortgezet.

Studenten

5. Kences is de brancheorganisatie voor sociale studentenhuisvesters. Hierbij is Stadswonen Rotterdam, als bedrijfsonderdeel van Woonstad Rotterdam, ook aangesloten. Vanuit deze samenwerking wordt een landelijk inschrijfportaal (LIP) voor studenten ontwikkeld. Hierbij is het de bedoeling dat de student zich éénmalig inschrijft bij het LIP en daarna voor de komende aantal jaren kan reageren op aangeboden woningen van de aangesloten corporaties. Stadswonen Rotterdam volgt deze ontwikkeling met grote interesse en is voornemens op kortst mogelijke termijn hierbij aan te sluiten. Dit wel onder voorwaarde dat LIP het eigen woonruimteverdeelsysteem van Stadswonen Rotterdam ondersteunt. Gemeente en SHS worden over deze ontwikkeling op de hoogte gehouden.

Studenten en aandachtsgroepen

- In 2024/2025 draagt het bedrijfsonderdeel Stadswonen Rotterdam, als Rotterdamse studentenhuysvester, ook bij aan de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen. Dit gebeurt in overeenstemming met de karakteristieke eigenschappen zoals leeftijd en huishoudsamenstelling van studenten. Huurdersbelang Stadswonen (SHS) wordt geïnformeerd over deze inzet. De SHS zal actief worden betrokken wanneer deze inzet wijzigt of wordt uitgebreid.

Middeninkomens

- Woonstad Rotterdam heeft de ambitie om 10% van de verhuringen in de betaalbare voorraad (sociaal en middensegment) toe te wijzen aan middeninkomens. Woonstad Rotterdam kan voor de toewijzing aan middeninkomens gebruik maken van de zogenaamde beleidsvrije ruimte (tot 7,5%). Deze beleidsvrije ruimte wordt vooral ingezet in wijken waar een product voor (lage) middeninkomens ontbreekt.

C. Duurzaamheid

Bewonerscommunicatie

- Woonstad Rotterdam (incl. Stadswonen Rotterdam) zet communicatie naar bewoners voort over wat ze zelf kunnen doen aan: energie besparen, hitte in de woning tegengaan en tuinen vergroenen.

Isoleren

- In 2024 heeft Woonstad Rotterdam circa 2.500 woningen met e, f, g label. In 2024-2025 verwacht Woonstad Rotterdam 800 woningen met een e, f, g label weggewerkt. In 2028 heeft Woonstad Rotterdam geen woningen met e, f, g label.

Aardgasvrij

- Woonstad Rotterdam is partner in 5 (op te starten) gebiedsaanpakken aardgasvrij. In totaal gaat dat om ruim 7.000 woningen in de komende 10 jaar in de wijken Pendrecht, Prinsenland & Het Lage Land, Kop van Feijenoord, Oude Noorden & Agniesebuurt en Ommoord Midden.
- Op korte termijn starten we in: Pendrecht Zuid, Ommoord Midden en Oude Noorden / Agniesebuurt (woningaantallen ca. 1.400)
- Daarna verder in: Prinsenland Het Lage Land, Pendrecht Noord en Feijenoord (woningaantallen ca. 6.000)
- In de periode 2024 / 2025 staan ca. 900¹⁴ woningen op de planning om aardgasvrij te maken.

Zonnepanelen

- Woonstad Rotterdam verwacht in 2024 – 2025 voor 2.100 kWp te installeren aan zonnepanelen. Dit zijn naar verwachting 4.000 zonnepanelen. De opbrengst van deze panelen leidt tot een verlaging van de energielasten van bewoners bij de huidige salderingsregeling. 2.000 zonnepanelen worden mogelijk gemaakt door de Rijksuitkering 'energiearmoede'.

Innovatieve technieken

- Woonstad Rotterdam werkt aan 3 innovaties: Tarnoc turbineketel, Valckesteyn houtbouw, energie coöperatie.

¹⁴ O.b.v. bouwstarts; aantallen afhankelijk van voortgang gebiedsaanpakken

Klimaatadaptatie/groen

9. Aanleg van in totaal 100 groene tuinen bij mutatie in 3 wijken waar regenwateroverlast het grootst is (Oude Noorden, Bloemhof en Oude Westen).
10. Woonstad Rotterdam zet in op meer zonwering, ook door bewoners zelf aan te brengen.

Circulair

11. Woonstad Rotterdam gaat één onderhoudsstroom (n.t.b.) bij planmatig onderhoud circulair maken
12. Woonstad Rotterdam neemt meer circulaire producten op in het PvE.
13. Woonstad Rotterdam gaat 1 hoogbouw in hout bouwen (Valckesteijn)
14. Woonstad Rotterdam verder met circulaire sloop en hergebruik van vrijgekomen materialen.

D. Betaalbaarheid

Huurincasso beleid

1. Woonstad Rotterdam voert al enkele jaren een nieuwe incasso-aanpak die erop gericht is om huisuitzetting bij betalingsproblematiek naar vrijwel nul terug te brengen. Samen met gemeente zal Woonstad Rotterdam deze aanpak onder de aandacht (blijven) brengen van de Rotterdamse woningcorporaties.

E. Leefbaarheid

Stadswonen

1. Ook in 2024/25 blijft Stadswonen Rotterdam zich inzetten voor de ondersteuning van de actieve beheerstructuur in haar (studenten)woongebouwen, met financiële middelen en begeleiding.
2. In 31 studentenwooncomplexen is een wooncommissie actief, en in vier wooncomplexen voor (recent) afgestudeerden is een bewonerscommissie actief om het leef- en studieklimaat te versterken. Hierdoor is er in 90% van de wooncomplexen (met tenminste 25 woningen of groter) sprake van een actieve bewonersvertegenwoordiging.
3. Dankzij deze inzet is Stadswonen Rotterdam in staat om effectief beheer te voeren in samenwerking met haar huurders. Dit draagt bij aan het voorkomen van overlast en zorgt ervoor dat er een nauwe betrokkenheid blijft bestaan tussen Stadswonen Rotterdam en haar bewoners. Hierdoor wordt de leefbaarheid in en rondom de wooncomplexen gewaarborgd.

Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ)

4. De gemeente en Woonstad Rotterdam zijn partners in het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ). Ten behoeve van deze opgave op Zuid zet Woonstad Rotterdam ook in 2024-2025 haar inzet voort. Zo realiseert Woonstad Rotterdam in deze periode middels (ver)nieuwbouw 390 woningen in het werkgebied van NPRZ. Aanvullend zet Woonstad Rotterdam de volgende instrumenten in:
 - Voorrang voor bepaalde doelgroepen binnen het werkgebied van NPRZ
Woonstad geeft voorrang aan specifieke beroepsgroepen, tenminste in de wijken Bloemhof, Hillesluis en Tarwewijk. Deze doelgroepen zijn gedefinieerd zoals deze op grond van art.9 WBMGP¹⁵ in de Verordening 'Toegang Woningmarkt & Samenstellingwoningvoorraad' staan genoemd. Woonstad zet hierop in via het bemiddelingsmodel Wens & Wacht en -waar nodig- directe bemiddeling.
 - Inzet passend huurprijs- en verkoopbeleid
Woonstad Rotterdam draagt bij aan het diversifiëren van de woningvoorraad en het realiseren

¹⁵ Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

van een toekomstbestendige en evenwichtige woningvoorraad in de buurten en wijken van NPRZ. De voor specifieke doelgroepen te labelen woningen worden in dit perspectief bekeken.

- **Intensieve samenwerking**

Door intensieve samenwerking tussen gemeente, politie, zorginstellingen en Woonstad Rotterdam wordt er (pro)actief bijgedragen aan de verbetering van de leefbaarheid in de NPRZ-wijken. Deze samenwerking vindt plaats via de lijnen zoals deze in de huidige praktijk in de wijken Bloemhof, Hillesluis en Tarwewijk worden ingezet.

F. Technische Leefbaarheid: gezond en veilig wonen

1. Woonstad Rotterdam geeft in 2024-2025 circa 400 miljoen euro uit aan onderhoud. Hiervan is circa 10 miljoen bestemd voor de aanpak van vocht, schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.
2. Woonstad Rotterdam heeft 891 woningen met een conditiescore van 5 of 6. De inzet van corporaties is om woningen met een conditiescore 5 of 6 zo snel mogelijk te verbeteren. Voor 300 woningen zijn er concrete plannen (herontwikkeling of sloop). Voor de overige woningen geldt dat Woonstad Rotterdam zich committeert om deze aan te pakken zodat deze woningen vanaf 2026 een conditiescore hebben van 4 of lager.