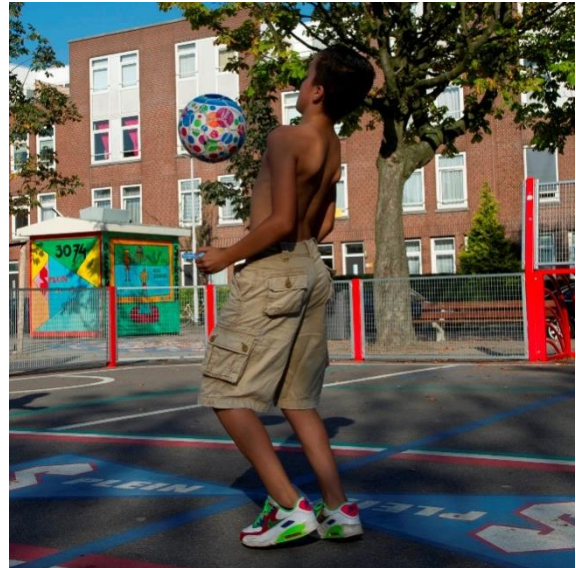


Prestatieafspraken 2020/21

Woonstad Rotterdam, Huurdersbelang
Stadswonen en de gemeente Rotterdam



Prestatieafspraken 2020/21

Woonstad Rotterdam, Stichting Huurdersbelang Stadswonen en de gemeente Rotterdam

Partijen:

- Woonstad Rotterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M. Molenaar, de voorzitter van de raad van bestuur
- Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw C. Visscher, voorzitter
- Gemeente Rotterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder Bouwen, wonen en energietransitie gebouwde omgeving, de heer S.A. Kurvers

Overwegende dat:

- Partijen elkaar in de uitvoering van het woonbeleid blijvend als belangrijke partners zien, allen vanuit hun eigen maatschappelijke rol.
- Partijen behoefte hebben aan een gezamenlijk handelingskader: De prestatieafspraken zijn geen doel, maar een praktisch middel om samen te werken in de uitvoering van het woonbeleid en elkaars maatschappelijke activiteiten op elkaar af te stemmen en draagvlak te creëren.
- Afspraken in deze Prestatieafspraken, waarover de Klantenraad en SHS advies- of instemmingsrecht heeft (Wet Overleg Huurders-Verhuurder en Woningwet), zijn opgenomen onder voorbehoud van het advies of instemming van de Klantenraad en SHS. Voorbeelden zijn teksten over huurbeleid en verkoop van woningen (voor zover deze als bouwblok of complex worden verkocht).
- De Rotterdamse corporaties sterk verschillen t.a.v. de kenmerken van het bezit (type, segment, locatie, kwaliteit c.q. toekomstbestendigheid) en de investeringsruimte en strategie en bilaterale prestatieafspraken de meeste ruimte dat recht doet aan de gewenste maatwerk de corporatie en de Gemeente.
- De prestatieafspraken gebaseerd zijn op de geactualiseerde Woonvisie 2030, vastgesteld op 16 mei 2019 door de gemeenteraad.
- De Gemeente met dit convenant geen afbreuk doet aan haar publiekrechtelijke taken en plichten en deze onverminderd uit zal voeren.
- Naast dit convenant nog diverse afsprakenkaders bestaan waar de gemeente Rotterdam en Woonstad Rotterdam zich aan verbonden hebben en waar voorliggend convenant nader invulling aan geeft voor wat betreft de specifieke inspanningen die de Gemeente en Woonstad Rotterdam zullen leveren.
- De onderliggende prestatieafspraken tot stand zijn gekomen met volwaardige betrokkenheid van de huurdersorganisaties en in lijn met de Woningwet.
- Stadswonen Rotterdam onderdeel is van Woonstad Rotterdam, zijn de afspraken tussen Stadswonen Rotterdam, SHS en de gemeente Rotterdam, toegevoegd als onderdeel van de Prestatieafspraken 2020/21.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1. Doelstelling

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

Artikel 2. Inhoudelijke afspraken:

1. In de bijlagen van deze prestatieafpraak zijn de afspraken tussen partijen opgenomen;
2. Bijlage 1: prestatieafspraken Woonstad Rotterdam 2020/21, bijlage 2: prestatieafspraken Stadswonen Rotterdam 2020/21.

Artikel 3. Gewijzigde omstandigheden

1. Behoudens bijzondere omstandigheden hanteren de partijen de bijgevoegde afspraken;
2. In geval er sprake is van een omstandigheid die partijen niet hebben voorzien, treden zij in overleg om in de geest van de gemaakte afspraken een redelijk alternatief.

Artikel 4. Monitoring

1. Partijen monitoren gedurende de looptijd de uitvoering van de inspanningen/afspraken zoals bedoeld in artikel 2 in de bij partijen bekend zijnde directie-overleggen met Woonstad Rotterdam en de gemeente Rotterdam. Dit kan aanleiding zijn om de afspraken te actualiseren.

Artikel 5. Kader van de afspraken

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

Convenanten

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

Gemeentelijke programma's

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

Artikel 6. Geschillen

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

Artikel 7. Looptijd, herijking en varia

1. Dit convenant is gesloten voor bepaalde duur. Het treedt in werking op 1 januari 2020 en loopt t/m 31 december 2021.
2. Deze overeenkomst kan worden aangehaald als "prestatieafspraken 2020/21".

Aldus overeengekomen te Rotterdam op 11 december 2019 en in viervoud opgesteld,

Mevrouw M. Molenaar
Woonstad Rotterdam

De heer S.A. Kurvers
Gemeente Rotterdam

Mevrouw C. Visscher
Stichting Huurdersbelang
Stadswonen (SHS)

BIJLAGE 1: PRESTATIEAFSPRAKEN 2020/21

Bijlage als bedoeld in artikel 2 van de prestatieafspraken

De partijen spreken af:

A. Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren

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

- 1.1 Woonstad Rotterdam investeert in haar bezit door in 2020/21 per jaar minimaal 500 woningen nieuwbouw, transformatie en renovatie te realiseren. De ambitie is veel hoger.
- 1.2 Op 31 oktober 2019 ondertekenden Havensteder, Vestia, Woonbron, Woonstad Rotterdam en de gemeente Rotterdam de Bestuurlijke Overeenkomsten Wijken in balans 2019-2030 (hierna: BOK). In deze BOK zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de sociale voorraad en sociale nieuwbouwprojecten. In de periode 2020 en 2021 wordt de voorraadontwikkeling van de corporatie- en particuliere voorraad in de verschillende prijscategorieën op wijk- en stedelijk niveau gemonitord. Deze jaarlijkse en onafhankelijke monitoring wordt georganiseerd door de gemeente en ontwikkeld en uitgevoerd in een gezamenlijke opdracht. De corporaties leveren tijdig en transparant de benodigde data en dragen bij aan de eventuele kosten van de monitoring. In het Strategisch Afstemoverleg worden voortgang en uitkomsten van de monitor besproken. Jaarlijks wordt de ontwikkelrichting van de totale sociale voorraad alsmede het totaaloverzicht van (nieuwbouw)compensatielocaties besproken door de betrokken corporatiebestuurders en de wethouder in het Bestuurlijke Overleg. Indien nodig worden op stedelijk – of wijkniveau afspraken gemaakt over bijsturing.
 - 1.2.1 Woonstad Rotterdam levert de Gemeente in Q1 2020, in het kader van Wijken in Balans, de prognose aan met betrekking tot de wijkontwikkeling in 2020-2021. De gemeente actualiseert de Gebiedsatlas, waardoor ook de verwachte (particuliere) voorraadontwikkeling herzien wordt. Dit kan effect hebben op de door Woonstad aangeleverde cijfers. Gemeente levert de gegevens hiervoor tijdig aan Woonstad aan en betreft deze in de overleggen over Wijken in Balans, conform afspraken in de bestuurlijke overeenkomst.
- 1.3 Woonstad Rotterdam verwacht in 2020/21 ongeveer 55 woningen per jaar te verkopen. Het genoemde aantal is slechts een verwachting voortvloeiend uit de mutatiegraad 2018.
 - 1.3.1 Het genoemde aantal is daarbij onder voorbehoud van het maken van en het komen tot tijdige en passende afspraken rondom de bijbetalingsregeling (BBR), zoals bedoeld onder 1.7.
- 1.4 Woonstad Rotterdam verwacht in 2020/21 ongeveer 155 woningen per jaar te liberaliseren. Het genoemde aantal is slechts een verwachting voortvloeiend uit de mutatiegraad 2018.
- 1.5 Woonstad Rotterdam stuurt in haar portefeuille op minimaal 30.000 sociale huurwoningen met een huurprijs tot de 2e aftoppingsgrens. Hiermee garandeert Woonstad Rotterdam dat minimaal een derde van de benodigde sociale voorraad voor de laagste inkomens in Rotterdam beschikbaar is en blijft.
- 1.6 Indien er extra ruimte voor nieuwbouw ontstaat gaan de gemeente Rotterdam en Woonstad Rotterdam met elkaar in gesprek gaan over een positie voor Woonstad Rotterdam in die extra ruimte.

- 1.7 Met betrekking tot de bijbetalingsregeling ('uitponding'), waar de huidige bijbetalingsregeling (BBR2015) niet op toeziet, en het onderdeel KPSV herontwikkeling zijn in de Prestatieafspraken 2019 al reeds passende (proces)afspraken gemaakt met Woonstad Rotterdam welke de gemeente nog gaat uitvoeren, met inachtneming van dat de afgesproken termijnen niet door de gemeente gehaald zijn.
- 1.7.1 De gemeente legt voor 1 mei 2020 een uitgebreidere, en voor alle corporaties gelijke, bijbetalingsregeling aan de corporaties voor;
- 1.7.2 Op grond van deze reactie gaan gemeente en corporaties in overleg. De planning is eind Q2 2020 het voorstel voor deze bijbetalingsregeling voor te leggen aan de (het) daartoe bevoegde besluitvormingsorgaan. Woonstad Rotterdam hecht eraan te vermelden dat zij voornemens is de bewuste regeling (BBR2015) op te zeggen;
- 1.7.3 De aantallen verkopen, zoals bedoeld in 1.3, zijn onder voorbehoud van het maken van het komen tot tijdige en passende afspraken rondom de bijbetalingsregeling (BBR).
- 1.8 De gemeente Rotterdam heeft in december 2018 aangegeven dat zij komt met nieuw grondbeleid. De Gemeente heeft regie bij grondprijzen, bijbetalingsregelingen en nieuw grondbeleid (zoals gesteld in 'Bouwmaatregelen woningbouw Rotterdam 2018-2020' - december 2018). Zij zorgt voor een tijdige betrokkenheid bij het proces en consulteert Woonstad Rotterdam en andere woningcorporaties tijdig. Dit laatste zodanig dat Woonstad Rotterdam input kan leveren op de consequenties van de beleidswijziging.
- 1.8.1 Woonstad Rotterdam hecht eraan te benadrukken dat zij de afname van haar bijdrage aan de bouwproductie rekent tot een van de consequenties: juist hierom benadrukt zij het belang van een zorgvuldige procesgang en afweging door de gemeente Rotterdam.
- 1.9 De corporaties zijn zelf verantwoordelijk voor de herhuisvestingsopgaven. Zij delen onderling informatie, geven zodoende inzicht in hun respectieve herhuisvestingsopgave en nemen de Gemeente hierin mee. De verantwoordelijkheid voor de fasering van corporatieprojecten ligt bij de betreffende corporaties waarbij zij vrijwillig maatregelen kunnen nemen met betrekking tot slimme fasering.
- 1.10 Gemeente heeft de regie op de implementatie van de Omgevingswet en betreft Woonstad Rotterdam en andere woningcorporaties tijdig.
- 1.11 Woonstad Rotterdam voert tijdelijke verhuur in het kader van de Leegstandswet uit met oog voor de kwetsbare aspecten van deze vorm van verhuur. In gevallen waarbij Woonstad Rotterdam andere partijen inschakelt voor tijdelijke verhuur voeren zij het keurmerk leegstandsbeheer of hebben een gelijkwaardige werkwijze.

2. NPRZ

- 2.1 Woonstad Rotterdam draagt actief bij aan de afspraken werkprogramma NPRZ Wonen.
- 2.2 Deze inzet is conform de Prestatieafspraken 2019; hierbij is de koers van de inzet tot en met 2030 afgesproken.
- 2.3 Woonstad neemt deel aan het NPRZ in brede zin en voert in samenwerking met de gemeente Rotterdam en andere partners in 2020-2021 de afspraken uit die uitgewerkt staan in het NPRZ-uitvoeringsprogramma 2019-2022.
- 2.4 Woonstad Rotterdam ziet de aanpak particuliere voorraad niet als haar kerntaak en financiert daarom geen, tenzij reeds afgesproken, aanpak van deze voorraad.
- 2.5 Woonstad Rotterdam en de Gemeente gaan in 2020 samenwerken om actief de ontwikkelkansen te verkennen in Charloisse hoofd. Ook werken zij samen in de (totstandkoming van de) (her)ontwikkelvisie van Maashaven.

2.6 De toepassing van artikel 9 van de Rotterdamwet wordt uitgebreid met leraren en hulpverleners. Woonstad Rotterdam past deze uitbreiding toe in de wijken Bloemhof en Hillesluis.

3. Buitenruimte/ openbare ruimte bij projecten

3.1 Woonstad Rotterdam zet haar inzet met betrekking tot de opgave 'Buitenruimte/ openbare ruimte bij projecten' in 2020/21 voort in lijn met 2019.

4. Wonen in bedrijfspanden

4.1 Woonstad Rotterdam onderschrijft de opgave van transformatie van leegstaande BOG-panden en zij werkt mee aan transformatie van BOG-panden in winkelgebieden zonder toekomstperspectief (conform Detailhandelsnota 2017). Deze panden krijgen een woonbestemming.

5. Aantrekken en vasthouden van studenten en young potentials

5.1 Woonstad Rotterdam zet haar inzet met betrekking tot de opgave 'Aantrekken en vasthouden van studenten en young potentials' in de jaren 2020/21 de lijn voort van de afgelopen jaren middels het onderdeel Stadswonen Rotterdam en zoals opgenomen in de bijlage 2.

5.2 Woonstad Rotterdam wil actief bijdrage aan de realisatie van 2.000 (zelfstandige en onzelfstandige) studentenwoningen in deze collegeperiode. Woonstad Rotterdam/ Stadswonen Rotterdam zet hierbij (conform de eerdere afspraak in Prestatieafspraken 2019) in op minimaal 500 woningen voor deze doelgroep, met als streven dit aantal te laten groeien naar 900 woningen.

6. Next Generation Woonwijk

6.1 Woonstad Rotterdam, Havensteder en de gemeente delen de ambitie om de gezamenlijke inzet continueren in 2020/21 in het kader van de 'Next Generation Woonwijken' op basis van een gezamenlijk programma in Prinsenland en het Lage Land.

6.2 Vanuit de gezamenlijke aanpak zet de Gemeente in op communicatie en regie van het programma. Inzet is om samen met de partners in 2020 een overeenkomst te sluiten voor aanpak in Next Generation Woonwijken.

B. Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde

7. Realiseren van een energiezuinige woningvoorraad

7.1 Woonstad Rotterdam zet met betrekking tot de opgave 'realiseren van energiezuinig en milieuvriendelijk wonen' in op een voortzetting van haar inzet en commitment zoals afgesproken in de Prestatieafspraken 2018 en 2019.

8. Aardgasvrij

8.1 Woonstad levert in de wijken Pendrecht (ca. 580 woningen) en Prinsenland / Lage Land (ca. 1.150 woningen) een significante bijdrage aan het aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving.

8.1.1 De looptijd van deze inzet strekt zich uit tot na 2021.

8.1.2 Voor de voorgenoemde volumes zijn contracten gesloten.

8.1.3 Voor de rest van haar bezit in deze wijken zal Woonstad het aanbod uit de gebieds-businesscases op hun merites beoordelen waarbij het vertrekpunt is 'ja, tenzij'.

8.2 De inzet van Woonstad Rotterdam rondom het opleveren van aardgasvrij of aardgasvrij-ready woningen is gelijk aan de aantallen genoemd in de Prestatieafspraken 2019 (350 woningen per jaar) en deze wordt gecontinueerd voor de jaren 2020/21. Het werkelijke aantal woningen dat Woonstad de komende jaren aardgasvrij kan opleveren en/of kan contracteren hangt o.a. af van de medewerking en inzet van de gemeente Rotterdam om de particuliere voorraad in beweging te krijgen.

8.2.1 Gemeente Rotterdam, Woonstad Rotterdam en de andere drie grote Rotterdamse corporaties voeren in 2019/2020 gesprekken met NUON met als doel te komen tot een raamovereenkomst bestaande bouw op Zuid. De Gemeente vraagt Woonstad Rotterdam in het kader hiervan terughoudend te zijn bij het sluiten van overeenkomsten met NUON. Afwijkend hiervan bevestigen Woonstad Rotterdam en de Gemeente de volgende afspraken:

Kop van Feijenoord

Woonstad Rotterdam is met instemming van de gemeente Rotterdam in 2019 rechtstreekse onderhandelingen met Nuon gestart over aansluiten van haar bezit in Feijenoord.

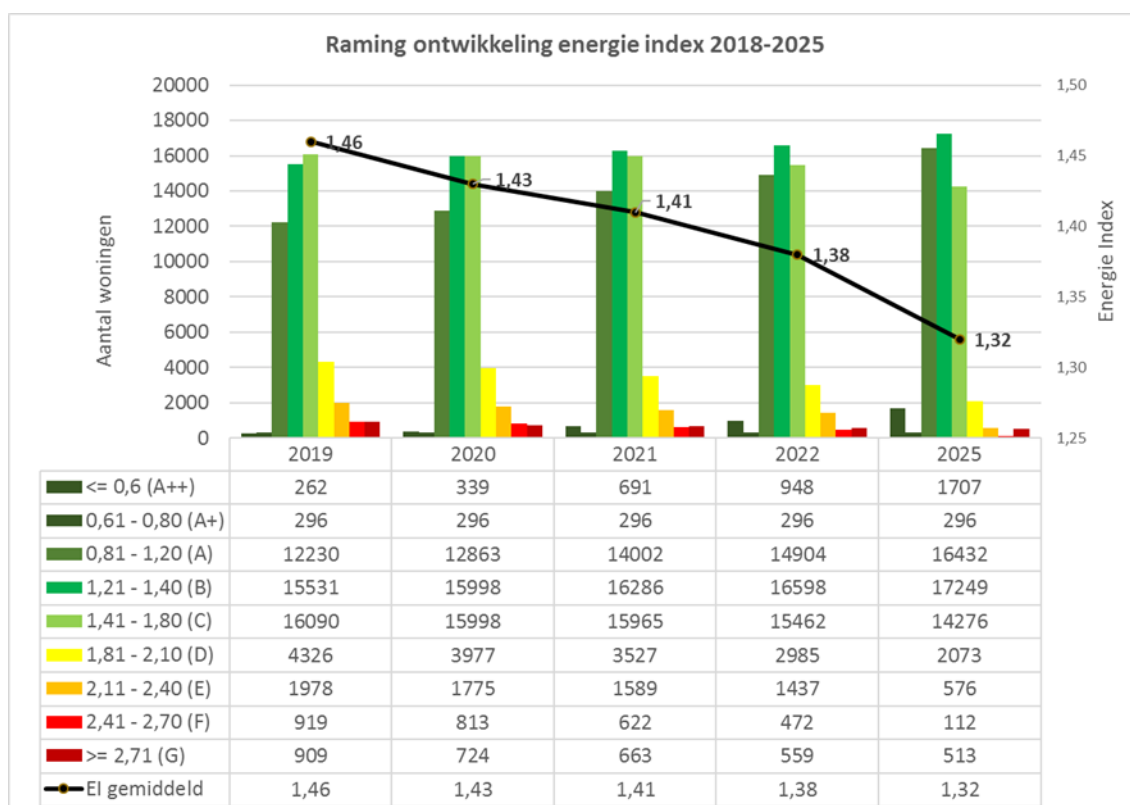
Oud-Charlois

De Gemeente heeft Woonstad Rotterdam in 2019 gevraagd in dit gebied haar actuele projecten niet aan te sluiten op het Rotterdamse warmtenet, maar flexibiliteit te behouden, met oog op de eerdergenoemde raamovereenkomst. Woonstad is, onder voorwaarden, bereid op dit verzoek in te gaan. De gewenste flexibiliteit zoeken de Gemeente en Woonstad Rotterdam, in gezamenlijkheid, in een lokale transitieoplossing. In ruil voor deze flexibiliteit draagt de Gemeente een deel van de (financiële) verantwoordelijkheid voor de tijdelijke lokale voorziening die in de Kop van Oud Charlois getroffen moet worden. Hiermee borgen de Gemeente en Woonstad Rotterdam met elkaar de voortgang van actuele projecten en daarmee samenhangende RVV subsidie. Woonstad Rotterdam en de Gemeente maken hierover in 2019/2020 bindende, contractuele, afspraken welke in 2020/21 tot uitvoering worden gebracht.

- 8.2.2 In de wijk Overschie/Kleinpolder werken Woonstad Rotterdam en de gemeente Rotterdam aan een innovatieve gebiedsaanpak waarbij beide partijen zich inspannen om een inclusieve energietransitie vorm te geven, met oog voor betaalbaarheid en duurzaamheid. Woonstad Rotterdam is bereid in het zogenoemde eerste cluster, zolang passend binnen de projectplanningen, ruimte te geven aan het gelijktijdig aanpakken van de particuliere voorraad. De verantwoordelijkheid om de particuliere voorraad daadwerkelijk aan te sluiten ligt bij de gemeente Rotterdam. Op verzoek van Woonstad Rotterdam zet de Gemeente zich in voor het eerste cluster op drie punten:
1. Beschikbaar stellen van openbare ruimte t.b.v. een tijdelijke warmteopwekker.
 2. Dragen van / garant staan voor een evenredig deel van de kosten in de lokale infrastructuur t.b.v. particuliere voorraad.
 3. Zo veel mogelijk flexibiliteit betrachten in het vergunningstraject voor nieuwbouwproject Samen aan de Schie i.v.m. tijdelijke ontheffing eis gasloos cf. de ruimte die de wet VET (Voortgang EnergieTransitie) het college van B&W hiertoe biedt.
- 8.3 In het Programmateam Energietransitie wisselen partijen (voorgenomen) projecten uit. Nieuwbouwprojecten lopen al via de route van de bouwvergunning. Woonstad informeert de gemeente vroegtijdig over majeure projecten in de bestaande bouw.
- 8.4 Woonstad Rotterdam werkt in 2020 volgens de leidraad 'gebiedsaanpak' met dien verstande dat Woonstad Rotterdam er vanuit gaat dat altijd ruimte is voor flexibiliteit zolang e.a. geen wettelijke basis kent. Woonstad heeft de afgelopen jaren effectief instrumentarium (kostendifferentiatie bij warmteaansluitingen, in principe geen huurverhoging zittende huurders bij isolatie, gratis PV-panelen) ontwikkelt om de energielasten voor huurders te beperken. Deze maatregelen dragen bij aan het voorkomen van energiearmoede.

9. Isoleren

9.1 Woonstad Rotterdam haalt ruim voor 2025 een gemiddelde Energie Index van 1,40. Met ca. 1/6 van de Rotterdamse woningvoorraad in portefeuille draagt Woonstad Rotterdam meer dan naar rato bij aan het doel van de 15.000 woningen. Het gevraagde (historisch + prognose) verloop van de Energie Index wordt aangeleverd. Ook de verdeling van de Energie-Index klassen tot en met 2025 wordt door Woonstad Rotterdam aangeleverd. De huidige methodiek (Nader Voorschrift) wordt in 2020/21 vervangen door BENG. Daarmee heeft de prognose 'beperkte houdbaarheid'. Woonstad Rotterdam streeft naar maximaal 5% 'rode'-labels (EFG in de huidige methodiek) in 2022.



10. Klimaat

- 10.1 Woonstad Rotterdam zet middels haar investerings- en onderhoudswerkzaamheden in de jaren 2020/21 in op klimaatadaptatie. Het doel daarbij is niet langer enkel probleemgestuurd aan dit vraagstuk te werken, maar inspanningen te doen om klimaatgerelateerde overlast te voorkomen. Voorbeelden hiervan zijn;
 - 10.1.1 Bij elk nieuw op te starten investeringsproject wordt een risicoscan gedaan naar klimaatrisico's in dat gebied met extra aandacht voor souterrainwoningen (wateroverlast) en seniorencomplexen (hittestress).
 - 10.1.2 Bij mutatie wordt er een tuin-klimaat-check uitgevoerd om mogelijke kwetsbare punten te lokaliseren of te agenderen indien een meer grootschalige ingreep nodig is.
 - 10.1.3 Gezamenlijk met de Gemeente een gebiedsprioritering opstellen waar, op basis van urgentie, risico's en kansen, geïnvesteerd wordt in klimaatadaptatieve maatregelen middels investeringsprojecten en onderhoudsprojecten voor dak en buitenterrein.

11. Groen

- 11.1 Woonstad Rotterdam draagt in de jaren 2020/21 bij aan '20 hectare groen erbij' door in te zetten op;
 - 11.1.1 Relevante groene maatregelen te treffen bij klimaat adaptieve ingrepen, vanwege aanvullende voordelen van groen.
- 11.2 Woonstad Rotterdam en de Gemeente werken samen aan de bestrijding van de Japanse Duizendknoop. De inzet van de gemeente is in lijn met het vastgestelde plan van aanpak voor de bestrijding van de Japanse Duizendknoop (van 29 oktober 2019).

12. Circulair

- 12.1 Woonstad Rotterdam zet voor de jaren 2020/21 in op circulariteit in het geval van nieuwbouw, renovatie, beheer en sloop. Daartoe sluit Woonstad Rotterdam aan bij de principes van de Value-Hill methode in de strategie van Woonstad Rotterdam maar zij hanteert deze niet letterlijk.
- 12.2 De ambitie is een circulaire bouwcyclus met als doel het terugdringen van 'embodied CO₂'. Dit doet Woonstad Rotterdam door
 - 1 - verspilling te minimaliseren en bestaand materiaal hoogwaardig te hergebruiken,
 - 2 - duurzame en hernieuwbare materialen toe te passen, en
 - 3 - waardebehoud van producten en grondstoffen voor toekomstig gebruik te maximaliseren.In het jaar 2020/21 doet Woonstad Rotterdam dit middels de volgende activiteiten:
 - 12.2.1 Ontwikkelen van 4 schaalbare pilotprojecten, waarbij een specifiek circulair subthema (1 t/m 3) is gekozen. Criteria voor deze pilots zijn dat er een nadrukkelijk lerend component in zit, zowel technisch als procesmatig/ organisatorisch en de gekozen focus niet project-specifiek is, maar in de jaren erna uit te rollen is in ons verdere woningbezit.
 - 12.2.2 Opzetten van een marktuitvraag om te komen tot een efficiënt en circulair proces met ketenpartners voor hoogwaardig hergebruik van vrijkomende materialen.

13. VvE 010

- 13.1 Woonstad Rotterdam werkt samen met VvE010 aan versterking van buurten met als middel de versterking van de VvE's. Daarbij acteert Woonstad binnen de toestemming zoals de AW die heeft gegeven en voor een bedrag van maximaal €150.000 per jaar in de periode 2019 t/m 2022.
- 13.2 Een toezegging vanuit de individuele corporaties voor meerjarige financiering in de periode 2020-2022 gebeurt op basis van jaarlijkse evaluatie in het kader van de prestatieafspraken.

14. Fundering

- 14.1 Gemeente Rotterdam en Woonstad Rotterdam werken samen (ook met eigenaar-bewoners) aan de aanpak van funderingsproblemen in Rotterdam. In 2020/21 wordt weer gezamenlijk ingezet op de aanpak van deze problematiek.
- 14.2 Woonstad Rotterdam neemt het initiatief bij funderingsherstelprojecten waarbij mandelige particuliere eigenaren betrokken zijn.
- 14.3 De gezamenlijk aanpak is alleen effectief wanneer beide partijen beschikken over voldoende actuele data.
 - 14.3.1 Woonstad Rotterdam deelt met de Gemeente daarom haar meest actuele data middels het aanleveren van funderingsrapporten.
 - 14.3.2 De gemeente Rotterdam deelt met Woonstad Rotterdam gegevens met betrekking tot de zakkingen van panden middels actuele satellietdata.

15. Brandveiligheid

- 15.1 Woonstad Rotterdam faciliteert, ook in 2020/21, organisaties als de brandweer en politie in het geven van voorlichting bij wooncomplexen.
- 15.2 Woonstad Rotterdam werkt continu aan de veiligheid van haar vastgoed en haar bewoners.
 - 15.2.1 Zo voert Woonstad Rotterdam in 2020, middels een pilot, in een deel van het vastgoed een brandveiligheidsscan uit.
 - 15.2.2 Woonstad Rotterdam treft in 2020 in 5 wooncomplexen maatregelen met betrekking tot brandpreventie en –veiligheid.
- 15.3 Woonstad Rotterdam brengt in 2020/21 rookmelders aan bij mutaties van woningen
 - 15.3.1 Middels een pilot kijkt Woonstad Rotterdam in 2020/21 naar de (on)mogelijkheden van het plaatsen en controleren van rookmelders in bewoonde staat.

C. Basis op orde

16. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

- 16.1 Onder voorbehoud van de verhuurmutatie binnen de voorraad maar op basis van de mutaties van de jaren 2016-2018 en het reeds geldende Strategisch Voorraad Beleid (SVB), verwacht Woonstad Rotterdam in 2020/21, ten aanzien van de ijkpunten van de Woonvisie 2030, onderstaand aantal woningen aan te bieden per huurprijsklasse:

Huurprijsklasse	2020	2021
< € 432 (kwaliteitskortingsgrens)	125	125
max. € 619 (1 ^e aftoppingsgrens)	1.100	1.050
max. € 663 (2 ^e aftoppingsgrens)	300	300
max. € 737 (tot aan de liberalisatiegrens)	400	400

- 16.2 Woonstad Rotterdam geeft invulling aan de opgave 'jongerenhuisvesting' en doet dit door:
- 16.2.1 Verhuringen tot de kwaliteitskortingsgrens met voorrang te verhuren aan jongeren (tot en met 22 jaar);
- 16.2.2 Wanneer een woning, bestemd voor een jongere, een beoogde huurprijs heeft boven de kwaliteitskortingsgrens, wordt deze verhuurd tegen een huurprijs op deze huurgrens zolang de huurder de leeftijd van 23 jaar nog niet heeft bereikt. Dit vanwege de betaalbaarheid;
- 16.2.3 Wanneer de huurder de leeftijd bereikt van 23 jaar wordt de huur vastgesteld op het beoogde niveau van voor de verhuring. Het niveau bevindt zich tot de maximale huurgrens die de belastingdienst voor de huurder hanteert om in aanmerking te komen voor huurtoeslag.
- 16.3 Om de opgave rondom jongerenhuisvesting ook voor de komende jaren te bestendigen wil Woonstad Rotterdam in 2020/21 nieuwe en passende woonoplossingen ontwikkelen met als voorwaarde dat:
- 16.3.1 De Gemeente en Woonstad Rotterdam gezamenlijk zoeken naar zowel tijdelijke als permanente woonoplossingen;
- 16.3.2 De Gemeente zoekt samen met Woonstad Rotterdam naar oplossingen om betaalbare jongerenhuisvesting te realiseren als de minimale gebruiksoppervlakte (zoals gesteld in de 'Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad') niet tot een haalbare business case voor betaalbare jongerenhuisvesting te komen. Dit gebeurt op basis van concrete casussen;
- 16.3.3 Overige oplossingsrichtingen om tot bestendige en betaalbare woonoplossingen te komen worden door beide partijen gezocht.
- 16.4 De gemeente herzielt en vult de ijkpunten voor beschikbaarheid in overleg met corporaties en huurdersorganisaties aan in 2019. Daarbij worden naast de hoeveelheid vrijkomende woningen voor regulier woningzoekenden en het percentage gehuisveste kwetsbare personen meer indicatoren met een signaalfunctie opgenomen in de monitoring.
- 16.4.1 Gelijktijdig met de herziening van de ijkpunten wordt een actieplan beschikbaarheid opgeleverd. Dit actieplan geeft een overzicht van gerichte maatregelen op het vlak van

toewijzing, doorstroming, huurbeleid en voorraadbeleid die al dan niet tijdelijk ingezet worden om ijkpunten te halen.

- 16.4.2 Uit de monitoring van de huidige ijkpunten blijkt dat er nu al acties nodig zijn. In het voorstel rondom de nieuwe ijkpunten en het Actieplan Beschikbaarheid dat begin 2020 aan de gemeenteraad wordt toegestuurd over de ijkpunten en het actieplan worden deze extra acties benoemd.
- 16.4.3 Jaarlijks zal een monitoring van de ijkpunten en de indicatoren met een signaalfunctie plaatsvinden. Deze monitoring vindt gelijktijdig in het voorjaar plaats met de voortgangsrapportage van het addendum 'Thuis in Rotterdam'. Het college van B&W zal bij de monitoring van de ijkpunten en de voortgangsrapportage een voorstel doen om acties voor de ijkpunten in te zetten of juist te stoppen.
- 16.4.4 Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente gaan over het voorstel in gesprek met als doel daarover afspraken te maken welke worden vastgesteld in het periodieke directieoverleg Woonstad Rotterdam – Gemeente.

17. Betaalbaarheid

- 17.1 Woonstad Rotterdam stelt per jaar de huurverhoging vast waarbij wordt gestuurd op een huurverhoging die recht doet aan onze opgave in het kader van betaalbaarheid en het realiseren van de benodigde financiële ruimte voor realisatie van de andere opgaven.
- 17.2 Woonstad Rotterdam is voornemens om in 2020/21, waar dat wettelijk is toegestaan, een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen.
 - 17.2.1 Woonstad Rotterdam zegt toe dat de extra opbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging bijdragen aan investeringen in de sloop/nieuwbouw opgave in Rotterdam.
 - 17.2.2 Woonstad Rotterdam zet de extra opbrengsten ook in om bij zittende huurders in sociale huurwoningen, in geval van een drastische inkomensachteruitgang (zodanig dat het huishouden in aanmerking komt voor huurtoeslag) de huur te verlagen tot onder de maximale huurgrens die de belastingdienst hanteert om in aanmerking te komen voor huurtoeslag.
 - 17.2.3 Wel neemt Woonstad Rotterdam hierbij een voorbehoud op dat de effecten en voorwaarden nog kunnen wijzigen vanwege invoering van het huurakkoord. Ook de motie van het Tweede Kamerlid Ronnes over een eerlijke inkomensafhankelijke huuraanpassing kunnen van invloed zijn op het voornemen van Woonstad Rotterdam.
- 17.3 Woonstad Rotterdam is voornemens om in 2020/21, net als in 2017 en 2018, voor zittende huurders in sociale huurwoningen (met huur boven kwaliteitskortingsgrens en tot de liberalisatiegrens) met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum geen huurverhoging door te voeren. De gemeente Rotterdam werkt hieraan mee voor zover de privacywetgeving dit toelaat.
- 17.4 Woonstad Rotterdam rekent in 2020/21 in principe geen tussentijdse huuraanpassing voor zittende huurders, wanneer de energieprestatie van de betreffende woning verbetert.
- 17.5 Woonstad Rotterdam verleent in 2020/21 maatwerk aan zittende bewoners met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum en een huur boven de aftoppingsgrens met een betalingsprobleem. Per geval wordt gekeken naar de beste oplossing: te denken valt aan bijvoorbeeld toe leiden naar een andere woning of (tijdelijke) huurverlaging.
- 17.6 Woonstad Rotterdam biedt in 2020/21 maatwerk aan huishoudens die door een structurele inkomensdaling hun huur niet meer kunnen betalen. Per situatie wordt gekeken naar de beste oplossing: te denken valt aan bijvoorbeeld toe leiden naar een andere woning of (tijdelijke) huurverlaging.

- 17.6.1 De mogelijkheid tot maatwerk is wel afhankelijk van de voor Woonstad Rotterdam beschikbare informatie in Basisregistratie Personen (BRP); graag ziet Woonstad Rotterdam (de toegang tot) deze informatie tenminste geborgd in (de uitwerking van het convenant welke toeziet op de gegevensuitwisseling tussen gemeente en woningcorporaties.

18. Middenhuur

- 18.1 Woonstad Rotterdam onderschrijft voor de jaren 2020/21 de woonopgave van de stad Rotterdam met betrekking tot de (lagere) middeninkomens. Woonstad Rotterdam heeft de ambitie om per jaar 200 stellen en gezinnen, behorende tot de middeninkomens, met voorrang te huisvesten. Zij heeft daarom al reeds in 2018 woningen aangewezen binnen de niet-DAEB tak van Woonstad Rotterdam om te verhuren met een maximale huur van € 900,-. Dit doet zij geheel vrijwillig en onverplicht.
- 18.2 Woonstad Rotterdam continueert in 2020/21 haar toewijzingsbeleid binnen de DAEB-portefeuille waarbij lage middeninkomens de mogelijkheid hebben om te reageren op vrijkomende woningen met een huur vanaf de 2e aftoppingsgrens. Jaarlijks verhuurt Woonstad Rotterdam 90 woningen aan middeninkomens. Deze aantal verhuringen zijn een inschatting op basis van de verhuringen in de jaren 2018 en 2019.
- 18.3 Voor de door de Gemeente Rotterdam gevraagde extra inzet binnen de DAEB-portefeuille geldt het navolgende:
- 18.3.1 Het aanbod van alle sociale woningen daalt al jaren (dalende mutatiegraad) en hierdoor staat de beschikbaarheid onder druk.
- 18.3.2 Van de woningen binnen sociaal basis gaat een steeds groter deel naar woningzoekenden met enige vorm van urgentie. Hierdoor zijn de overige woningzoekende meer en meer aangewezen op de beschikbare woningen met een huur 'bovenkant DAEB'.
- 18.3.3 Woonstad Rotterdam acht het dan ook niet opportuun om de druk op de beschikbaarheid van de sociale voorraad (verder) op te voeren door lage middeninkomens een voorrangspositie te verlenen. Dit leidt tot verdere verdringing van onze secundaire doelgroep.
- 18.3.4 Het beleid van Woonstad Rotterdam voor lage middeninkomens is afhankelijk van wet- en regelgeving. Zo is de regering voornemens om de toewijzings- en inkomensregels voor lage middeninkomens te wijzigen.
- 18.4 Middels toevoeging van woningen gaat Woonstad Rotterdam invulling geven aan de opgave zonder dat beschikbaarheid voor de primaire klantgroep verder onder druk komt te staan.
- 18.4.1 Naar aanleiding van de Bestuurlijke overeenkomst wijken in balans 2019-2030 is afgesproken tussen de gemeente Rotterdam en Woonstad Rotterdam dat Woonstad Rotterdam ruimte krijgt voor het ontwikkelen van 120 woningen in het middensegment. Uiterlijk in Q1 2020 komen Woonstad en gemeente tot overeenstemming over de locaties voor minimaal 120 niet-DAEB woningen in de middenhuur. Hierbij worden vervolgstappen voor de planvorming afgesproken, waaronder eventuele uitvoering van een marktverkenning. Indien de locaties op basis van de marktverkenning niet aan Woonstad Rotterdam worden toegekend, wordt door de Gemeente en Woonstad Rotterdam een alternatieve locatie uitgewerkt.
- 18.4.2 Graag verkent Woonstad Rotterdam daarom in 2020 met de Gemeente aanvullende mogelijkheden om in 2020/21 woningen aan de woningportefeuille van Woonstad Rotterdam (bestendig) toe te voegen voor de Rotterdamse (lagere) middeninkomens.

19. Preventie huisuitzetting

- 19.1 Gemeente zet samen met de woningcorporaties in op het terugdringen van het aantal huisuitzettingen tot 0. Instrumenten om deze ambitie te realiseren worden in het nieuwe Convenant Meldpunt Preventie Huisuitzetting uitgewerkt.
- 19.2 In het kader van de programma's Reset en Uit de Knoop, werken Woonstad en gemeente Rotterdam samen aan betaalbaarheidsmaatregelen die bijdragen aan vermindering van betaalbaarheidsrisico.

20. Woonwagens

- 20.1 Woonstad Rotterdam zal ten behoeve van het woonwagenbeleid van de Gemeente van de jaren 2020/21 relevante data delen met de Gemeente.
- 20.2 Woonstad Rotterdam zal na vaststelling van de herijking van het gemeentelijke woonwagenbeleid met de Gemeente in gesprek gaan of, en zo ja, hoe Woonstad Rotterdam kan bijdragen aan de uitvoer hiervan.

21. Toevoeging toegankelijke woningen door nieuwbouw, transformatie en verbeteren bestaand bezit

- 21.1 Woonstad Rotterdam zet ten behoeve van de opgave 'Langer Thuis' in de jaren 2020/21 in op de voortzetting van de lijn uit de jaren 2018 – 2019.
- 21.2 In de periode 2020/21 voegt Woonstad Rotterdam toegankelijke woningen toe voor ouderen door renovatie en nieuwbouw. Jaarlijks worden 2 complexen gerenoveerd en hierbij de vastgoedopgave rondom toegankelijkheid uitgevoerd. Voor 2021 voegt Woonstad Rotterdam 51 toegankelijke woningen toe middels nieuwbouw.
- 21.3 In de periode 2020/21 plust Woonstad Rotterdam tenminste 300 woningen op in de bestaande voorraad voor ouderen maar de ambitie is hoger.
- 21.4 De gemeente stelt het fonds collectieve woningaanpassingen opnieuw in, verspreid over 2020/21 waarbij rekening gehouden wordt met een langere periode van indienen en uitvoeren.
- 21.5 Woonstad Rotterdam realiseert bij 2 complexen scootmobielstallingen in periode 2020/21
- 21.6 In de periode 2020/21 werken de gemeente en Woonstad Rotterdam structureel samen aan de opgave van mobiliteit van senioren, waarvoor capaciteit bij de gemeente voorwaardelijk is.
- 21.7 Gemeente en Woonstad Rotterdam werken samen wat betreft planning van het opheffen van containerruimtes met het oog op mogelijkheden voor scootmobielstallingen bij seniorencomplexen.
- 21.8 We vragen de gemeente gevolg te geven aan het onderzoek van de Veldacademie en te zoeken naar innovatieve oplossingen voor het verstrekken en stallen van scootmobielen – en deze te implementeren. Denk bijvoorbeeld aan deelscootmobielen.
- 21.9 Woonstad Rotterdam en de gemeente verkennen samen de mogelijkheden van een levensloopbestendig Bloemhof en Hillesluis. Dit is input voor de ontwikkelvisies van deze wijken en kan mogelijk leiden tot keuzes voor implementatie en realisatie van woon(zorg)concepten voor ouderen.
- 21.10 De Gemeente geeft inzicht in haar planning over de aanpak openbare ruimte (plusroutes), zodat Woonstad Rotterdam en de gemeente hun planning op elkaar kunnen afstemmen.

22. Woonvormen

- 22.1 Indien initiatiefnemers zich melden voor een (innovatief) woonconcept of woongroep, onderzoeken Woonstad Rotterdam en de Gemeente samen de mogelijkheden. Hierbij wordt gekeken naar o.a. financiële haalbaarheid, locaties, doelgroep, toekomstbestendigheid, effect op de woningmarkt.
 - 22.1.1 Woonstad Rotterdam werkt momenteel samen met Het Rotterdams Woongenootschap bij het project Odeon; dit op verzoek van de gemeente Rotterdam.
 - 22.1.2 De Gemeente biedt ondersteuning kansrijke wooninitiatieven om een stichting of vereniging te vormen.
- 22.2 In 2020/21 start Woonstad Rotterdam met de uitvoering van vroegsignalering. Door het combineren van informatie kunnen signalen van bijvoorbeeld eenzaamheid naar boven komen.
 - 22.2.1 Voldoende capaciteit bij wijkteams van gemeente is voorwaardelijk om vroegsignalering goed tot uitvoering te brengen.
- 22.3 Als vanuit Woonstad een melding wordt gemaakt bij de wijkteams, dan melden de wijkteams vervolgens terug bij Woonstad of de melding in behandeling is genomen.
- 22.4 Woonstad Rotterdam en de Gemeente gaan in samenwerking met het welzijnswerk in seniorencomplexen – waar dat nodig is- vitale woongemeenschappen versterken. Het gaat om maatwerk, afhankelijk van de situatie wordt de gewenste inzet gezamenlijk bepaald. De ambitie hierbij is het stimuleren van ‘open’ vitale gemeenschappen – afhankelijk van de bereidheid van de ouderen en het waarborgen van de veiligheid in het complex- om de activiteiten zo veel mogelijk open te stellen voor omwonende ouderen in de buurt. In 2019 starten Woonstad Rotterdam en de Gemeente in seniorencomplex Dahlia in Bloemhof een pilot waar zij in 2020 gezamenlijk de resultaten van beoordelen. Afhankelijk van de resultaten, maken de partijen gezamenlijk de afweging voor verdere inzet in andere complexen van Woonstad Rotterdam in 2020 en 2021.
- 22.5 In de Prinsessenflats heeft Woonstad Rotterdam een externe partij de opdracht gegeven om sociale binding tussen bewoners in de flat te stimuleren. Dit is eind 2019 gestart en loopt door in 2020.
- 22.6 Woonstad Rotterdam faciliteert organisaties als de brandweer en politie in het geven van voorlichting bij ouderencomplexen.

23. Woonruimtebemiddeling/ -labeling

- 23.1 Momenteel heeft Woonstad Rotterdam vanuit haar ‘Langer Thuis’ strategie complexen gelabeld. Indien Woonstad Rotterdam onverhoopt in de toekomst het ontlabellen van een seniorencomplex overweegt, informeert zij hierover de gemeente Rotterdam.
- 23.2 Woonstad Rotterdam heeft in 2019 drie productmarktcombinaties (PMC) voor ouderen ontwikkeld, waarmee we inspelen op de diverse woonwensen van ouderen:
 - 1: samen met senioren
 - 2: mix aan leeftijden
 - 3: begane grond woning in tekortwijken.Uitvoering is gestart in 2019, in 2020/21 zal Woonstad Rotterdam hier ook actief op inzetten en de PMC evalueren.
- 23.3 Woonstad Rotterdam heeft op elke locatie een woonwensconsulent. Zij verhuren de gelabelde seniorenwoningen en gaan actief met senioren, welke een ontoegankelijke

woningen huren, in gesprek. Senioren met vragen over hun toekomstige woonwens kunnen bij hen terecht.

- 23.4 Woonstad Rotterdam neemt in 2020 deel aan de pilot 'stadsbrede seniorenmakelaar'. Aan de hand van een evaluatie wordt bekeken of en hoe deze pilot een vervolg krijgt in 2020/21.
- 23.5 Woonstad Rotterdam gaat in gesprek met de Rotterdamse corporaties, de Gemeente en Maaskoepel om de problemen met gebruiksvriendelijkheid Woonnet Rijnmond in kaart te brengen en gezamenlijk oplossingen te formuleren.

24. Zorgvastgoed

- 24.1 Woonstad Rotterdam blijft in 2020/21 haar zorgvastgoed door exploiteren.
- 24.2 Woonstad Rotterdam werkt in 2020/21 samen met gemeente, zorg en welzijn aan de invulling van ouderenhuis in Prinsenland- Het Lage Land (omgeving Prinsessenflats).

25. Huisvesting bijzondere doelgroepen – totaal aanbod

- 25.1 Voor 2020/21 is er naar verwachting een vraag van in zijn totaliteit 650 woningen ten behoeve van huisvesting van urgente doelgroepen waarvan de corporaties naar rato van aandeel in de totale sociale woningvoorraad de verhuringen voor hun rekening nemen; dit op basis van de DAEB-voorraad op 31 december 2019.
- 25.2 Woonstad Rotterdam biedt passende huisvesting voor urgente doelgroepen. Voor de doelgroep HBD (Rotterdamers met een meervoudige psychosociale beperking die met nazorg uitstromen van beschermd naar zelfstandig wonen) zullen de woningcorporaties een evenredig deel voor haar rekening nemen op basis van de gemeentelijke vraagruimte.

26. Huisvesting bijzondere doelgroepen – directe bemiddeling

- 26.1 Woonstad Rotterdam spant zich, conform de afspraak in de Samenwerkingsovereenkomst Wonen met Begeleiding 2017, ook in 2020/21 weer in om cliënten binnen twee maanden na plaatsing op de wachtlijst een woningaanbod te doen via de '1-route'.
 - 26.1.1 Woonstad Rotterdam voert deze inspanning uit binnen haar capaciteiten, en naar redelijkheid, tegen een achtergrond van dalende beschikbaarheid (zie ook 'Basis op orde - Beschikbaarheid en betaalbaarheid') en een toenemende vraag naar huisvesting ten behoeve van bijzondere doelgroepen.
 - 26.1.2 Woonstad Rotterdam en de Gemeente verwachten uiterlijk Q3 2020 te komen tot afspraken welke toezien op een meer kwalitatieve focus in de opgave welke in 2021 vertalen in verbeteringen, in zowel kwalitatieve als kwantitatieve zin.
 - 26.1.2.1 Voorbeeld van een onder 26.1.2 genoemde verbetering is dat Gemeente, zorginstelling en de woningcorporaties zich gezamenlijk buigen over de benodigde, en dus (meer) passende, matching per woningzoekende/ huishouden. Dit in navolging van de afspraken zoals deze binnen de Gemeente Amsterdam zijn gemaakt.
 - 26.1.2.2 Voorbeeld van een onder 26.1.2 genoemde verbetering is dat in 2020/21 door de Gemeente, zorgpartijen en woningcorporaties zich gezamenlijk buigen over de inzet van huur-zorgovereenkomsten ter vervanging van de huidige urgentieregeling (zelfzoekers) omtrent uitstroom uit (zorg)instellingen. Dit in navolging van de procedure zoals deze binnen de Gemeente Amsterdam wordt toegepast.
- 26.2 Om verder te differentiëren in het aanbod werken Woonstad Rotterdam de Gemeente samen om woonconcepten als Housing First (pro)actief mogelijk te maken middels een

pilot. Indien de evaluatie in 2020 van deze pilot hiertoe aanleiding geeft werkt de Gemeente uiterlijk Q3 2020 een concreet projectplan uit. Eventuele noodzakelijke aanpassingen en benodigde wijzigingen van voorwaarden van het woonconcept maken hier onderdeel van uit.

- 26.2.1 De pilot wordt gemonitord en de onder 26.2 genoemde evaluatie moet uitwijzen of en op welke manier het project een vervolg krijgt. Voor Woonstad Rotterdam is dan wel van groot belang dat, in geval van een dergelijke woonoplossing, deze op naam komt van de zorgpartij en niet op naam van de eind-bewoners.
- 26.2.2 De pilot wordt gemonitord en de onder 26.2 genoemde evaluatie moet uitwijzen of en op welke manier het project een vervolg krijgt. Voor Woonstad Rotterdam is het bij een vervolg van groot belang dat de Gemeente, over een bepaalde periode, een bepaalde mate van begeleiding blijft leveren.

27. Huisvesting bijzondere doelgroepen – Passende huisvesting (O)GGZ – doelgroep

- 27.1 Woonstad Rotterdam spreekt ten behoeve van haar bijdrage in 2020/21 rondom het huisvesten van kwetsbare doelgroepen met de Gemeente het volgende af:
- 27.2 De Gemeente draagt op zodanige wijze (pro)actief bij aan het vraagstuk dat wordt toegezien op meer dan alleen woonoplossingen zoals Housing First. Hiertoe maken Woonstad Rotterdam en de Gemeente uiterlijk Q2 2020 concrete afspraken.
- 27.3 Woonstad Rotterdam gaat in 2020/21 in gesprek met de Gemeente over het spreidingsvraagstuk van de GGZ-doelgroep.

28. Leefbaarheid

- 28.1 Woonstad Rotterdam zet zich in voor de leefbaarheid in en om haar woningen en wijken. Voor 2020/21 zal naar verwachting haar bijdrage niet uitkomen boven het maximumbedrag (2019: €129,17) per jaar per verhuureenheid in de DAEB-tak.
- 28.2 Woonstad Rotterdam zet zich in voor de leefbaarheid door actief woonfraude en woonoverlast samen met haar partners te bestrijden en te voorkomen.
- 28.3 Woonfraude bestaat uit het onderverhuren van woningen, illegale bewoning of het bedrijfsmatig gebruiken van woningen, bijvoorbeeld voor het telen van hennep. In de aanpak komt het accent steeds meer te liggen op het voorkomen van woonfraude. Afspraken met de gemeente Rotterdam over screening van nieuwe huurders op kwetsbare plekken in de stad voorkomen dat er bij de start al sprake kan zijn van woonfraude.
 - 28.3.1 Bij woonoverlast is er sprake van burenruzie, geluidsoverlast, vandalisme, bedreiging en vervuiling. Dankzij vroegtijdige signalering en interventies van huismeesters en medewerkers sociaal beheer kan worden voorkomen dat de overlast escaleert.
 - 28.3.2 Bij het vergroten van de leefbaarheid werkt Woonstad Rotterdam samen met partners in de wijk. Juist door het bundelen van de krachten worden resultaten bereikt. Daarbij verschuift de inzet van Woonstad Rotterdam de laatste jaren van initiëren naar faciliteren, waarbij bewoners worden gestimuleerd verantwoordelijkheid te nemen voor hun leefomgeving.
- 28.4 Woonstad Rotterdam beschikt over een grote hoeveelheid data over leefbaarheid en sociaal beheer. In 2016 ontwikkelde Woonstad Rotterdam op basis van die data het Sociaal Beheer Label (SBL). Het SBL laat scores zien tussen de 1 en 5 op het niveau van de buurt en het complex. De scores zijn gebaseerd op data over schoon, heel en veilig, overlast, financiële en sociale draagkracht van bewoners en leefbaarheid in het algemeen.

Met de scores wordt gericht beleid ontwikkeld en budget optimaal ingezet op leefbaarheid.

- 28.5 In het kader van het vergroten van de leefbaarheid en veiligheid in de wijken blijven de Gemeente en Woonstad Rotterdam in 2020/21 nader af stemmen en inzet plegen, waarbij nadrukkelijk de inzet die reeds door buurtmeesters, huismeesters, wijkagenten en andere functionarissen die actief zijn op het gebied van leefbaarheid wordt gepleegd op het gebied van leefbaarheid in ogenschouw wordt genomen.
- 28.5.1 De Gemeente beoogt een onderzoek in 2020/21 over een versnelling van de gezamenlijke inzet rondom leefbaarheid en denkt hierbij aan de wijken Zevenkamp en het Oude Westen.
- 28.6 Woonstad Rotterdam en gemeente Rotterdam continueren de stimuleringsregeling inbraakpreventie in 2020/21. Woonstad reserveert bovenop haar onderhoudsbegroting in 2020/21 € 156.000 voor projecten inbraakpreventie in de daarvoor aangewezen aandachtswijken. Gemeente Rotterdam draagt net als Woonstad Rotterdam € 156.000 bij.
- 28.7 Woonstad Rotterdam participeert ook in 2020/21 in Actieplan woonoverlast ('buurtbemiddeling') en draagt financieel €45.000 bij conform de bestaande 50-50 regeling.
- 28.8 De gemeente Rotterdam en Woonstad Rotterdam intensiveren, ten behoeve van een effectievere gezamenlijke inzet in 2020/21 rondom leefbaarheid, de samenwerking.
- 28.8.1 De intensivering ziet toe op de verbetering van uitwisselen van informatie. Hieronder valt o.a. het benoemen van de gezamenlijke doelen waarbij tevens de individuele verantwoordelijkheden en middelen/maatregelen worden gedefinieerd.
- 28.8.2 Onder de bedoelde intensivering valt mogelijkerwijs ook de inzet van de wijkanalyses vanuit OBI Rotterdam en de vaste(re) deelname van Woonstad Rotterdam aan de Wijkschakels. De Wijkschakels is een samenwerkingsverband van verschillende professionals: gemeentelijke gebiedsorganisatie of wijkmanager, sociale wijkteams, politie/wijkagent, directie veiligheid of expert wijkveiligheid en GGZ.
- 28.8.3 Voorwaarde voor 28.8.2 is dan wel dat het onderzoek van OBI aantoont dat de wijkschakels meerwaarde hebben en de gemeente voor een verdere uitrol over het wijkteam kiest.

BIJLAGE 2: PRESTATIEAFSPRAKEN 2020/21 STADSWONEN ROTTERDAM

De partijen spreken af:

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

1. Prestatieafspraken 2022 en later

1.1. Uiterlijk Q2 2020 kijken Huurdersbelang Stadswonen, Woonstad Rotterdam/ Stadswonen Rotterdam en gemeente Rotterdam gezamenlijk terug op het proces PA2020/21. Uit deze terugblik en de gezamenlijk vastgestelde bevindingen volgen verbeterpunten voor het proces van de aankomende Prestatieafspraken met hierin aandacht voor de invulling van een volwaardige rol voor het Huurdersbelang Stadswonen.

2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

2.1. Stadswonen Rotterdam houdt het eigen woonruimteverdelingssysteem in stand. Het voldoet aan eisen van de doelgroep en het bieden van een passende volgende woning. Het is een belangrijk instrument om studenten/hoogopgeleiden aan de stad te binden en het voorziet in beschikbaar komen van betaalbare woningen voor (aankomende) studenten en (net) afgestudeerden.

2.1.1. Binnen Rotterdam zijn verschillende studentenhuisevesters actief. In geval van de sociale huisevesters zijn dit SSH en Stadswonen Rotterdam. Voor een student behorende tot de klantgroep van deze huisevesters betekent dit dat deze zich tenminste tweemaal moet inschrijven en dus tweemaal kosten moet maken;

2.1.2. In het kader van betaalbaarheid van de student onderschrijven de partijen de meerwaarde van één loket voor woonruimtebemiddeling van de studentenwoningen;

2.1.3. Stadswonen Rotterdam en de SHS werken mee aan de verkenning om tot een dergelijk loket te komen met als voorwaarde dat deze aansluit bij haar eigen woonruimteverdeelsysteem.

2.2. In 2020/21 komen naar verwachting respectievelijk 1.760 en 1.880 woningen beschikbaar (volgens verdeling huurprijsklasse onder 2.3) voor de klantgroepen van Stadswonen Rotterdam. Het genoemde aantal is een verwachting voortvloeiend uit de mutatiegraden over de jaren 2017, 2018 en eerste helft van 2019.

- 2.3. Stadswonen Rotterdam zal in 2020/21, ten aanzien van de ijkpunten van de Woonvisie 2030, onderstaand aantal woningen, naar verwachting, aanbieden per huurprijsklasse:

	2020	2021
< € 432 (kwaliteitskortingsgrens)	1350	1420
max. € 619 (1 ^e aftoppingsgrens)	350	400
max. € 663 (2 ^e aftoppingsgrens)	40	35
max. € 737 (tot aan de liberalisatiegrens)	20	25
	1760	1880

- 2.4. Stadswonen Rotterdam zet de jaarlijkse kameractie, om meer studenten eerder te binden aan Rotterdam, voort. Aankomende eerstejaarsstudenten krijgen voorrang bij bepaalde complexen. In 2020/21 helpt Stadswonen Rotterdam minstens 200 studenten per jaar op deze wijze aan een kamer. Het genoemde aantal is slechts een verwachting voortvloeiend uit de mutatiegraad van voorgaande jaren (2017 – 2018).
- 2.4.1. In of rondom de kameractie in 2020/21 is er ook aandacht voor de afstand tot de woningmarkt van de internationale student.
- 2.5. Stadswonen Rotterdam/ Woonstad Rotterdam is voornemens om 2020/21, ter bevordering van de doorstroming, waar dat wettelijk is toegestaan, een inkomensafhankelijke huurverhoging toe.
- 2.6. Stadswonen Rotterdam/ Woonstad Rotterdam zegt toe dat de extra opbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging ook in 2020/21 te besteden aan investeringen in de sloop/nieuwbouw in de gemeente Rotterdam.
- 2.7. Stadswonen Rotterdam/ Woonstad Rotterdam is voornemens om in 2020/21, net als in 2017 - 2019, voor zittende huurders in sociale huurwoningen (met huur boven kwaliteitskortingsgrens en tot de liberalisatiegrens) met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum geen huurverhoging uit te voeren.
- 2.8. Stadswonen Rotterdam/ Woonstad Rotterdam verlaagt in 2020/21 voor zittende huurders in sociale huurwoningen, bij een drastische inkomensachteruitgang (zodanig dat het huishouden in aanmerking komt voor huurtoeslag) de huur tot onder de maximale huurgrens die de belastingdienst hanteert om in aanmerking te komen voor huurtoeslag, waardoor de huishoudens aanspraak kunnen maken op huurtoeslag.
- 2.9. Stadswonen Rotterdam/ Woonstad Rotterdam rekent ook in 2020/21 in principe geen huurverhoging voor zittende huurders, wanneer de energieprestatie van de betreffende woning verbetert.

3. Aantrekken en vasthouden van studenten en young potentials

- 3.1. Rotterdam als studiestad groeit. De vraag naar studentenhuysvesting neemt toe. Stadswonen Rotterdam ziet deze toenemende vraag terug in flinke toename van aantal actief woningzoekenden en sterk toenemende benodigde inschrijfduur voor huysvesting voor studenten en (recent) afgestudeerden.
- 3.2. De gemeente Rotterdam, Stadswonen/Woonstad, SSH en Rotterdamse onderwijsinstellingen hebben periodiek overleg om inzichten in (verwachte) vraag naar en het (gewenste) aanbod van studentenhuysvesting af te stemmen en knelpunten op te lossen.

- 3.2.1. De SHS wordt minimaal 1 keer per jaar uitgenodigd voor dit periodieke overleg.
- 3.2.2. De SHS agendeert, via haar achterban, de toenemende druk op wonen en studeren bij de studentenraden van de HR en EUR.
- 3.3. Stadswonen Rotterdam/ Woonstad Rotterdam en de Gemeente maken in Q1 2020 definitieve afspraken over het aantal woningen dat Stadswonen Rotterdam/ Woonstad Rotterdam bijdraagt aan de realisatie van de 2.000 extra huisvesting voor studenten in de huidige collegeperiode. Woonstad Rotterdam/Stadswonen Rotterdam zet hierbij in op de realisatie van minimaal 500 betaalbare woningen voor studenten en (recent) afgestudeerden, met als streven dit aantal te laten groeien naar 900 woningen.
- 3.4. Gemeente Rotterdam ondersteunt (pro)actief de opgave huisvesting te realiseren o.a. door uiterlijk Q1 2020 ontwikkellocaties definitief te duiden alsmede (versneld) in 2020/21 mee te werken aan de ontwikkeling/ realisatie hiervan. Woonstad Rotterdam/Stadswonen Rotterdam voegt hier de ontwikkelmogelijkheden binnen eigen bezit aan toe.
- 3.5. Woonstad Rotterdam/ Stadswonen Rotterdam is voornemens om, ter versterking van Campus Coolhaven, woonoplossingen toe te voegen in het gebied aangrenzend aan het studentencomplex GEB-Toren en de locaties Academieplein en Rochussenstraat van de Hogeschool Rotterdam. Een definitieve grondreservering vanuit de Gemeente en een haalbare businesscase voor Woonstad Rotterdam/ Stadswonen Rotterdam zijn randvoorwaardelijk.
- 3.6. Om de opgave rondom het toevoegen van huisvesting voor studenten en (recent) afgestudeerden ook voor de komende jaren te bestendigen wil Woonstad Rotterdam/ Stadswonen Rotterdam in 2020/21 nieuwe en passende woonoplossingen ontwikkelen met als voorwaarde dat:
 - 3.6.1. De Gemeente en Woonstad Rotterdam/ Stadswonen Rotterdam gezamenlijk zoeken naar zowel tijdelijke als permanente woonoplossingen;
 - 3.6.2. De Gemeente zoekt samen met Woonstad Rotterdam/ Stadswonen Rotterdam naar oplossingen om huisvesting te realiseren als de minimale gebruiksoppervlakte (zoals gesteld in de 'Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad') tot een niet haalbare business case voor betaalbare huisvesting te komen voor studenten. Dit gebeurt op basis van concrete casussen.
- 3.7. Stadswonen Rotterdam, SHS en de Gemeente verkennen samen de mogelijkheden in de opgave van de huisvesting van startende leraren, hulpverleners en verplegers. Hierbij wordt gekeken om relevante studenten en leerlingen te verleiden tot blijven door deze vroeg te binden aan de stad.
 - 3.7.1. Uiterlijk Q2 2020 maken de partijen hierover afspraken.

4. Stimuleren doorstroming (van studentenwoning naar reguliere woning)

- 4.1. Stadswonen Rotterdam wijst haar huurders via mailing en website op het belang van het (tijdig) inschrijven bij Woonnet Rijnmond.
- 4.2. Binnen Woonstad Rotterdam/ Stadswonen Rotterdam krijgen huurders vanaf 2020 voorrang bij de toewijzing van een huurwoning binnen VSH.
- 4.3. Binnen Woonstad Rotterdam/ Stadswonen Rotterdam krijgen huurders voorrang bij de verkoop van een koopwoning door Woonstad Rotterdam.

- 4.4. Vanaf collegejaar 2019-2020 is Woonstad Rotterdam/ Stadswonen Rotterdam gestart met het handhaven van de 'campuscontracten'. Ook in 2020/21 worden deze doorstroommaatregelen voortgezet.
 - 4.4.1. Stadswonen Rotterdam is gestart met handhaven van de campuscontracten omdat zij nu al meerdere jaren de woonkansen voor de aankomende studenten ziet afnemen;
 - 4.4.2. Met het handhaven van de campuscontracten maakt Woonstad Rotterdam/ Stadswonen Rotterdam woningen beschikbaar voor (aankomende) studenten.
- 4.5. Huurdersbelang Stadswonen (SHS) maakt zich zorgen over de slaagkansen van ex-studenten als starters op de Rotterdamse woningmarkt.
 - 4.5.1. Woonstad Rotterdam/ Stadswonen monitort de voortgang van de handhaving campuscontract en informeert daarover jaarlijks de gemeente en SHS;
 - 4.5.2. Mochten de kansen van starters in de Rotterdamse woningmarkt verslechteren, dan kunnen de drie partijen in overleg gaan om manieren te vinden om deze opgave te duiden en hierin naar vermogen te handelen.

5. Realiseren van energiezuinige woningvoorraad

- 5.1. Woonstad Rotterdam/ Stadswonen Rotterdam zet met betrekking tot de opgave 'realiseren van energiezuinig en milieuvriendelijk wonen' voor de jaren 2020/21 in op een voortzetting van haar inzet en commitment zoals afgesproken in de Prestatieafspraken 2018 en 2019.

6. Duurzaamheid

- 6.1. Aardgasvrij: Het merendeel van de woningen (ruim 4.100 van 6513) van Stadswonen Rotterdam is aangesloten op stadsverwarming en daarmee is ruim 60% van de woningportefeuille van Stadswonen Rotterdam volledig gasloos. Gasloos koken is binnen Stadswonen Rotterdam dan ook vrijwel de norm te noemen
 - 6.1.1. In 2017 is gestart om, in geval van koken op gas, bij mutatie de keuken om te zetten naar gasloos koken (indien technisch mogelijk). De inzet wordt voortgezet in 2020/21.
- 6.2. Isoleren: Woonstad Rotterdam (incl. Stadswonen Rotterdam) haalt ruim voor 2025 een gemiddelde Energie Index van 1,40. Met ca. 1/6 van de Rotterdamse woningvoorraad in portefeuille draagt Woonstad Rotterdam graag naar rato bij aan het doel van de 15.000 woningen. Het gevraagde (historisch + prognose) verloop van de Energie Index wordt aangeleverd. Ook de verdeling van de Energie-Index klassen tot en met 2025 wordt door Woonstad Rotterdam aangeleverd. De huidige methodiek (Nader Voorschrift) wordt in 2020/21 vervangen is door BENG. Daarmee heeft de prognose beperkte zeggenschap. Woonstad Rotterdam streeft naar maximaal 5% 'rode'-labels (EFG in de huidige methodiek) in 2022.
- 6.3. Stadswonen Rotterdam heeft de ambitie om in 2020 met een awareness campagne te starten om haar huurders te inspireren zuinig om te springen met energie. Momenteel worden verschillende oplossingen onderzocht. Woonstad Rotterdam/ Stadswonen Rotterdam denkt middels 'gamification' deze awareness te kunnen bereiken ('The Energy Battle').
 - 6.3.1. Gemeente biedt aan om in de campagne gezamenlijk op te treden.

7. Leefbaarheid

- 7.1. Stadswonen Rotterdam zet ook in 2020/21 de ondersteuning van de actieve beheerstructuur in woongebouwen voor studenten voort met financiële middelen en begeleiding.
 - 7.1.1. In 31 wooncomplexen voor studenten is een wooncommissie actief en in vier wooncomplexen voor (recent) afgestudeerden is een bewonerscommissie actief. In bijna 90% van de wooncomplexen is er dus sprake van een actieve bewonersvertegenwoordiging.
 - 7.1.2. Stadswonen Rotterdam is hiermee in staat om samen met haar huurders effectief beheer te voeren, overlast te voorkomen en tevens nauw betrokken te blijven bij haar bewoners.
- 7.2. Stadswonen Rotterdam zal, gezien haar klantgroep, woningenbezit en de hieruit voortvloeiende opgave (inzet op complexen voor studenten en (recent) afgestudeerden; geen inzet op wijken), in 2020/21 naar verwachting ongeveer € 45,- per vhe per jaar uitgeven (ingeschat op basis van de realisatie 2018).
- 7.3. Stadswonen Rotterdam zet in 2020/21 haar inzet voort om woningen met het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW) met 10 jaar te verlengen wanneer deze is verlopen.
- 7.4. Stadswonen Rotterdam organiseert ook in 2020/21, in samenwerking met een externe partij, de jaarlijkse brandveiligheidsstraining. Deze training is bestemd voor alle vertegenwoordigers van de woongebouwen en panden vallend onder het beheer van Stadswonen Rotterdam.
 - 7.4.1. Daarnaast ondersteunt Stadswonen Rotterdam de bewonersvertegenwoordigers actief door materiaal (posters, stickers, folders) ter beschikking te stellen en, indien nodig, begeleiding bij het organiseren van voorlichtingsbijeenkomsten voor bewoners in het woongebouw.
 - 7.4.2. Ook helpt Stadswonen Rotterdam bij het leggen van contacten tussen Brandweer, Politie en de commissie voor het eventueel participeren bij dergelijke bijeenkomsten. Ook vinden er regelmatig huisbezoeken plaats om te bezien of het bezit op de juiste, veilige, wijze bewoond wordt vanuit brandveiligheid bezien.

8. Positieve invloed woonmilieu en leefbaarheid (igv vergunning kamerverhuur)

- 8.1. Stadswonen Rotterdam (onderdeel Woonstad Rotterdam) levert, als dé grootste sociale studentenhuysvester van Rotterdam, mede middels haar inzet op zelfbeheer en bewonersvertegenwoordiging, een significante en duurzame bijdrage aan zowel de levendigheid als leefbaarheid binnen Rotterdam.
- 8.2. Indien er een vergunning voor kamerverhuur aan Woonstad Rotterdam/ Stadswonen Rotterdam is verleend wordt er door de verhuurder voldaan aan alle van de volgende voorwaarden (zie verordening Toegang woningmarkt en samenstelling woonruimte Rotterdam 2017 / 2, art. 3.2.5):
 - 8.2.1. Het betreft kamerhuur aan studenten op basis van 'campuscontract';
 - 8.2.2. In de woning is gemiddeld ten minste 18 m² gebruiksoppervlakte per bewoner aanwezig;
 - 8.2.3. De kamerbewoning heeft door het beheermodel van Stadswonen Rotterdam een positieve invloed op het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt.