

Prestatieafspraken 2022/23

Woonstad Rotterdam, Huurdersbelang Stadswonen en de gemeente Rotterdam



Prestatieafspraken 2022-2023

Woonstad Rotterdam, Huurdersbelang Stadswonen en de gemeente Rotterdam

Partijen:

- Woonstad Rotterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter van de raad van bestuur mevrouw M. Hoekstra- van der Deen
- Gemeente Rotterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie Gebouwde Omgeving de heer S.A. Kurvers
- Huurdersbelang Stadswonen, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door bestuurslid, mevrouw E.J. van 't Riet

Overwegende dat:

- De gemeente Rotterdam, Woonstad Rotterdam en Huurdersbelang Stadswonen elkaar in de uitvoering van het woonbeleid blijvend als belangrijke partners zien, allen vanuit hun eigen maatschappelijke rol;
- De gemeente Rotterdam, Woonstad Rotterdam en Huurdersbelang Stadswonen behoefte hebben aan een gezamenlijk handelingskader: Prestatieafspraken zijn geen doel, maar een middel om samen te werken in de uitvoering van het woonbeleid en elkaars maatschappelijke activiteiten op elkaar af te stemmen;
- 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 prestatieafspraken de meeste ruimte geven om maatwerk te kunnen bieden per corporatie;
- De prestatieafspraken gebaseerd zijn op de geactualiseerde Woonvisie 2030, vastgesteld op 1 oktober 2020 door de gemeenteraad;
- De gemeente met deze afspraken geen afbreuk doet aan haar publiekrechtelijke taken en plichten en deze onverminderd uit zal voeren;
- Prestatieafspraken met een integraal karakter het beste aansluiten bij de diversiteit van de Rotterdamse woonopgaven en tevens een betere afweging tussen woonopgaven mogelijk maakt.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1. Doelstelling

1. Partijen dragen naar redelijkheid bij aan de uitvoering van de gemeentelijke woonvisie en stemmen dit graag met elkaar af.

Artikel 2. Inhoudelijke afspraken:

1. In de bijlagen van deze prestatieafpraak zijn de afspraken tussen partijen opgenomen en deze maken onlosmakelijk deel uit van de prestatieafspraken.
2. Bijlage 1: Prestatieafspraken Woonstad Rotterdam,
3. Bijlage 2: Prestatieafspraken Stadswonen Rotterdam.

Huurderbelang Stadswonen ondertekent bijlage 2 'Prestatieafspraken Stadswonen Rotterdam' (incl. 'Aantrekken en vasthouden van studenten en young potentials' bijlage 1).

Artikel 3. Gewijzigde omstandigheden

1. Behoudens bijzondere omstandigheden hanteren de partijen de bijgevoegde afspraken.

2. Ingeval er sprake is van een omstandigheid die partijen niet hebben voorzien, treden zij in overleg om in de geest van de gemaakte afspraken, met een redelijk alternatief overeen te komen.

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 directieoverleggen met Woonstad Rotterdam, Huurdersbelang Stadswonen en de gemeente. Dit kan aanleiding zijn afspraken te actualiseren.
2. Over de mogelijkheid van een tussentijdse evaluatie van de inspanningen zoals geformuleerd in deze prestatieafspraken maken partijen indien daartoe aanleiding bestaat nadere afspraken.

Artikel 5. Geschillen

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

Artikel 6. Looptijd, herijking en varia

1. Deze prestatieafspraken zijn gesloten voor bepaalde duur. De prestatieafspraken treden in werking op 1 januari 2022 en lopen tot en met 31 december 2023.
2. Deze overeenkomst kan worden aangehaald als “prestatieafspraken 2022-2023”.

Aldus overeengekomen te Rotterdam op 15 december 2021 en in drievoud opgesteld,

Mevrouw M. Hoekstra- van der Deen
Woonstad Rotterdam

De heer S.A. Kurvers
Gemeente Rotterdam

Mevrouw E.J. van 't Riet
Huurdersbelang Stadswonen

Inhoudsopgave Prestatieafspraken 2022/23

Bijlage 1 – Woonstad Rotterdam

Hoofddoel: realiseren aantrekkelijke woonmilieus

1. Wijken in balans

Hoofddoel: woningvoorraad met toekomstwaarde

2. Energietransitie
3. Klimaat, groen en circulariteit
4. Kwaliteit van de bestaande woningvoorraad

Hoofddoel: basis op orde

5. Beschikbaarheid
6. Betaalbaarheid
7. Huisvesting specifieke doelgroepen
8. Leefbaarheid

Algemeen

9. Financieel

Bijlage 2 – Stadswonen Rotterdam

1. Beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Aantrekken en vasthouden van studenten en young potentials
4. Stimuleren doorstroming (van studentenwoning naar reguliere woning)
5. Huisvesting bijzondere doelgroepen (HBD)
6. Duurzaamheid, isoleren en energietransitie
7. Leefbaarheid
8. Kamerverhuur

BIJLAGE 1: WOONSTAD ROTTERDAM

PRESTATIEAFSPRAKEN 2022/23

1. REALISEREN AANTREKKELIJKE WOONMILIEUS

Wijken in balans: nieuwbouw/renovatie, verkoop en liberalisatie

Een belangrijke ambitie in Rotterdam is het streven naar meer differentiatie en kwaliteit in woonmilieus, om een thuis voor alle Rotterdammers te bieden. De woningvoorraad heeft hierin een cruciale rol. Er wordt ingezet op een regio, stad en wijken in balans.

- 1.1 Woonstad Rotterdam investeert in haar bezit en draagt bij aan de (continue) bouwstroom door in 2022/23 per jaar minimaal 500 woningen nieuwbouw, transformatie en renovatie te realiseren. De jaarlijkse ambitie is veel hoger; deze ligt rond de 1.000 woningen middels nieuwbouw, transformatie en renovatie.
- 1.2 De totale investeringen sloop, nieuwbouw en renovatie van Woonstad Rotterdam bedragen naar verwachting voor 2022 ruim € 186 miljoen en voor 2023 € 246 miljoen.

Start	Naam project	Wijk	Aantal woningen*
2022	Odeon	Oude Westen	113
2022	Valckensteyn	Pendrecht	82
2022	Sophiakade nieuwbouw	Kralingen-West	28
2022	Nesselande-tijdelijk	Nesselande	140
2022	Common Green nieuwbouw	Zevenkamp	116
2022	Dukdalf	Feyenoord	98
2022	Mijnkint fase 1 en 2	Tarwewijk	88
2022	Waterloostraat 13-17	Kralingen-Oost	9
2022	Rechthuislaan, integrale aanpak fase 2	Katendrecht	72
2022	Welschen II fase 3	Overschie	61
2022	Fundering losse eenheden Oude Noorden	Oude Noorden	26
2022	Duurzaam Chris Benneker/Robert Baelde	Kralingen-West	64
2023	Oost Sidelinge	Overschie	110
2023	De Nieuwe Wielewaal Fase 4-11	Wielewaal	71
2023	Oostervantkwartier fase 1	Middelland	76
2023	Kop Dakpark -nieuwbouw	Nieuw Mathenesse	140
2023	Bellamystraat	Spangen	62
2023	Middellandplein /JvG	Middelland	18
2023	Welschen II Fase 4	Overschie	61
2023	Oostervantkwartier	Middelland	97

1.532

**) aantallen onder voorbehoud van definitieve plan- en besluitvorming*

- 1.2.1 De inzet en ambitie van Woonstad Rotterdam is afhankelijk van landelijke en gemeentelijke processen en beleid.
- 1.2.2 Woonstad Rotterdam geeft aan dat een verdere verhoging van de gemeentelijke sociale grondprijs beperkend is op de investeringsplannen van Woonstad Rotterdam.

Ook zal, als de gemeente Rotterdam vasthoudt aan de hernieuwde berekeningsmethode voor de bijbetalingsregeling (BBR), de financiële positie van Woonstad Rotterdam verder onder druk komen te staan. Op basis hiervan rekent Woonstad Rotterdam minder bouwproductie in het algemeen en minder tot geen inzet voor het middensegment tot mogelijke consequenties van het gemeentelijke beleid rondom de BBR.

- 1.2.3 Ook is Woonstad afhankelijk van gemeentelijke ondersteuning en geschikte (bouw)locaties. Gemeente en Woonstad blijven constructief in gesprek over hoe we de capaciteit van beide partijen goed kunnen organiseren en vanuit co-makship kunnen werken aan de realisatie van de, samen met de gemeente overeengekomen, projecten en de daarbij behorende planning.
- 1.3 Voor de periode 2022-2026 heeft Woonstad Rotterdam plannen om 1.200 woningen te slopen met de huidige verwachting om bijna 2.500 woningen te realiseren middels nieuwbouw en transformatie. Hiervan zijn ruim 1.700 woningen 'sociaal' waarvan tenminste 1.200 woningen in het segment 'sociaal basis'. De overige bijna 800 woningen hebben naar verwachting een huurprijs boven de liberalisatiegrens waarvan meer dan de helft bestemd zijn voor verhuur in het middensegment. De realisatie van deze woningen is wel mede afhankelijk van ondersteuning en capaciteit vanuit de gemeente.
- 1.4 Voor de periode 2022-2025 heeft Woonstad Rotterdam de ambitie om 1.600 woningen te renoveren (incl. funderingsherstel).

Bestuurlijke Overeenkomsten Wijken (BOK)

- 1.5 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. De inspanningen richten zich op het meer ruimte bieden voor middeldure woningen in wijken met een hoog percentage sociaal basis woningen in wijken met een laag percentage sociaal basis op behoud van sociale woningen.
- 1.5.1 Voor Woonstad Rotterdam zijn er afspraken gemaakt over de afname van de sociaal basis voorraad in de wijken Bloemhof, Feijenoord, Hillesluis, Oud Charlois, Oude Westen, Spangen en Tarwewijk.
- 1.5.2 Voor de wijken de Esch, Kralingen West, Katendrecht en Noordereiland is de inzet om de sociaal basis voorraad gericht op behoud van de sociaal basis voorraad.
- 1.5.3 De wijken liggen op 'koers'. Eventuele benodigde bijsturing zal plaatsvinden middels (her)labeling van de (projecten)voorraad.
- 1.6 In de periode 2022-2023 wordt de voorraadontwikkeling van de corporatie- en particuliere voorraad in de verschillen prijscategorieën op wijkniveau gemonitord. Deze jaarlijkse monitor wordt uitgevoerd door een extern bureau in een gezamenlijke opdracht van gemeente en corporaties.

Nieuwbouw

- 1.7 Gemeente en corporaties zetten zich in dat corporaties circa 80% van de sociale nieuwbouw tot 2030 realiseren, waarbij inzichtelijk is welk deel nieuwbouw, sloop/ nieuwbouw, vernieuwbouw en functieverandering is. Voor de periode '22-'23 is de verwachting dat de realisatie nog niet de 80% zal halen. Inspanningen zijn gedurende deze looptijd er mede op gericht dat instrumentarium en organisaties zijn opgelijnd om dit aandeel vanaf 2023 te kunnen realiseren.
- 1.8 De positie van de Rotterdamse corporaties bij de sociale nieuwbouw wordt beter geborgd. Gemeente en woningcorporaties maken eind 2021/begin 2022 afspraken over de wijze waarop deze borging het beste vorm kan krijgen.
- 1.9 De gemeente heeft daartoe in 2021 juridische mogelijkheden onderzocht. De mogelijke inzet van deze instrumenten en de effectiviteit hiervan zal onderwerp van gesprek zijn in het Nieuwbouwoverleg tussen de gemeente en de corporaties in 2022 en 2023.
- 1.10 Gedurende de looptijd '22-'23 werkt de gemeente aan de vastlegging van de randvoorwaarden voor de sociale nieuwbouw door de corporaties voor de volgende projecten: M4H, Schiehaven Noord, Rijnhaven, Schiekadeblok, Centrumplan IJsselmonde, Prins Alexander ntb locatie verdichting/ transformatie, Hart van Zuid, Noordrand Zuiderpark, Pols-Zuidzijde-Katendrecht 'Politiebureau', OBS De Schalm (Katendrecht), Piekstraat, Sportcampus, Parkhaven, Hof van Maasdam, Stadshart Hoogvliet.
- 1.11 Gemeente en corporaties spannen zich in om waar mogelijk de sociale nieuwbouw in bovenstaande gebiedsontwikkelingen naar voren te halen in de fasering.
- 1.12 Voor deze projecten bekijken gemeente en de corporaties of het haalbaar en wenselijk is dat de corporatie ook een rol neemt in (een deel van het) middenhuursegment. Voor een aantal projecten is deze inzet voor Woonstad Rotterdam al nader benoemd (zie ook afspraak 5.13.2).
- 1.13 Het aandeel middenhuur wordt daarbij door de corporaties qua omvang en betekenis als aanvullend op het sociale programma beschouwd.

Cultuurhistorie

- 1.14 Gemeente en Woonstad Rotterdam zijn trots op het cultureel erfgoed in de stad. Bij renovatie, verbeter- en nieuwbouwprojecten wordt daarom vanzelfsprekend zorgvuldig omgegaan met bestaande context en het behouden en/of versterken van de karakteristiek van de wijk. De cultuurhistorische verkenning is dan ook onderdeel van het traject rondom plan- en besluitvorming. Wanneer het traject hiertoe aanleiding geeft of wanneer er sprake is van botsende belangen (denk hierbij aan wat nodig kan zijn om kwaliteit of beschikbaarheid van de Rotterdamse woningvoorraad te verbeteren), gaan partijen hierover met elkaar in gesprek.

Verkoop & liberalisatie

- 1.15 Woonstad Rotterdam verwacht in 2022/23 ongeveer 50 woningen per jaar te verkopen (zijnde 'eerste verkopen'). Deze verwachting is gebaseerd op de (ontwikkeling van de) mutatiegraden 2016-2020.
- 1.15.1 Woonstad Rotterdam zet bij de verkoop van woningen ook in 2022/23 de voorrangsregeling aan haar huurders voort.

- 1.15.2 Bij vrijwel alle verkopen maakt zelfbewoningsplicht onderdeel uit van het koopcontract.
- 1.16 Woonstad Rotterdam verwacht in 2022/23 ongeveer 50 woningen per jaar te liberaliseren. Deze verwachting is gebaseerd op de (ontwikkeling van de) mutatiegraden 2016-2020.
- 1.16.1 Op basis van de labeling van haar Strategisch Voorraad Beleid (SVB) zal Woonstad Rotterdam naar verwachting de helft van de geliberaliseerde woningen (25) verhuren in de middenhuur ten behoeve van de middeninkomens waarvan ongeveer weer de helft (13) wordt verhuurd voor maximaal € 900,- (prijsspeil 2021).

Sociaal Statuut

- 1.17 Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties zetten zich in om tot uniforme en gezamenlijke spelregels voor herstructurering te komen middels een stedelijk sociaal statuut. In 2021 wordt een uitgangspuntenovereenkomst opgesteld door alle betrokken partijen, op basis waarvan we in 2022 het stedelijke sociaal statuut uitwerken.

NPRZ

Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties zijn belangrijke partners van het NPRZ. Naast verbeteren van woonkwaliteit richt deze zich op school, werk en ondernijning.

- 1.18 Woonstad Rotterdam neemt deel aan NPRZ in brede zin en voert in samenwerking met de gemeente en andere partners de afspraken uit die uitgewerkt staan in het NPRZ-uitvoeringsprogramma 2019-2022. Dit betreft haar aandeel in:
- Renoveren of (her)bouwen van 4.200 corporatiewoningen in Rotterdam Zuid.
 - Differentiatie in woningvoorraad in wijken die in disbalans zijn, zoals nader uitgewerkt in de Bestuurlijke Overeenkomst Wijken in Balans.

Deze inzet is conform de Prestatieafspraken 2019; hierbij is de koers van de inzet tot en met 2030 afgesproken waarbij de inzet van Woonstad mede afhankelijk is van (ingerekende en verwachte) subsidies.

- 1.19 Woonstad Rotterdam ziet de aanpak particuliere voorraad niet als haar kerntaak en financiert daarom, tenzij reeds afgesproken, in principe geen aanpak van deze voorraad. Wel gaat zij met de Gemeente in gesprek om samen te verkennen hoe Woonstad Rotterdam een mogelijke bijdrage kan leveren aan de betreffende opgave.
- 1.20 De gemeente verwerft, om de woningvoorraad aan te pakken, woningen in een beperkt aantal blokken en wijken, die worden ingezet ten behoeve van samenvoegen, waar mogelijk als kluswoning.
- 1.21 De gemeente lobbyt actief bij het Rijk voor extra middelen om de woningvoorraad (zowel particulier als corporatie) aan te pakken.
- 1.22 Met betrekking tot 'Social Return On Investment' (SROI) zal Woonstad Rotterdam ook in 2022/23 haar bijdrage leveren.
- 1.22.1 Woonstad Rotterdam tracht, middels SROI plaatsingen, bij te dragen aan de arbeidsparticipatie van de inwoners welke woonachtig zijn in de NPRZ wijken. Conform het convenant vallen hieronder ook leerlingen en schoolverlaters van het voortgezet speciaal onderwijs (VSO) en leerlingen tot en met mbo2-niveau.
- 1.22.2 Woonstad Rotterdam zal dan ook in 2022/23 haar aandeel realiseren ten opzichte van het afgesproken jaarlijkse aantal aan SROI plaatsingen, dit conform het convenant.

- 1.23 Gemeente en Woonstad Rotterdam werken gezamenlijk aan een toekomstvisie voor Bloemhof/Hillesluis en een toekomstvisie voor Tarwewijk. Betrokkenheid van bewoners uit de wijk is hiervan onderdeel.
- 1.24 In 2022 wordt een midterm gehouden, waarna een nieuw uitvoeringsprogramma voor 2023 e.v. wordt opgesteld. Woonstad Rotterdam werkt samen met de NPRZ-partners aan deze midterm-review en het nieuwe uitvoeringsprogramma en geeft hier invulling aan. Wijktoppen met bewoners zijn onderdeel van de midterm.

Aantrekken en vasthouden van studenten en young potentials

Rotterdam is de tweede studentenstad van Nederland. Gemeente, sociale studentenhuysvesters en huurdersorganisaties zijn belangrijke partners om betaalbaar wonen voor de ruim 100.000 Rotterdamse (voltijdse) MBO-, HBO- en WO-studenten mogelijk te maken en te bestendigen.

- 1.25 De gemeente zet in op monitoring, verbeteren doorstroming door groei middenhuur, tijdelijke woningbouw voor o.a. studenten, en sturing op de bouwproductie.
- 1.25.1 Huurdersbelang Stadswonen (SHS) wil benadrukken dat, door de naleving van campuscontracten, doorstroom een hoge prioriteit heeft in het kader van 'aantrekken en vasthouden van studenten en young potentials'.
- 1.26 Woonstad Rotterdam zet haar inzet met betrekking tot de opgave 'Aantrekken en vasthouden van studenten en young potentials' in de jaren 2022/23 de lijn voort van de afgelopen jaren middels het onderdeel Stadswonen Rotterdam en zoals opgenomen in de bijlage 2. Stadswonen Rotterdam is dé huisvester voor de Rotterdamse MBO-, HBO- en WO-student.
- 1.27 Woonstad Rotterdam wil ten behoeve van betaal- en beschikbaarheid actief bijdrage aan de realisatie van 2.000 (zelfstandige en onzelfstandige) betaalbare studentenwoningen in deze collegeperiode (2018-2022). Woonstad Rotterdam/ Stadswonen Rotterdam zet hierbij (conform eerdere prestatieafspraken) in op minimaal 500 woningen voor deze doelgroep, met als streven dit aantal te laten groeien naar 900 woningen.
- 1.27.1 De recente realisatie van studentenwoningen in Rotterdam zijn merendeels toevoegingen van particuliere partijen in hogere huursegmenten. Woonstad Rotterdam en gemeente hebben daarom in het 'Akkoord Studentenhuysvesting 2020-2025' Stadswonen Rotterdam benoemd als 'preferred supplier' voor de ontwikkeling van studenteneenheden op gemeenteground.
- 1.27.2 Woonstad Rotterdam en Gemeente zetten vervolgstappen naar aanleiding van het overzicht van potentiële projecten en ontwikkelgebieden studentenhuysvesting (bijlage 3 van het akkoord). Dit om op korte termijn te komen tot concrete plan- en projectvorming waarbij de betreffende huurdersorganisaties worden betrokken.
- 1.28 Woonstad Rotterdam draagt actief bij aan de opgave van huysvesting statushouders (zie ook 'Huysvesting specifieke doelgroepen: Huysvesting kwetsbare Rotterdammers'). Voor jonge statushouders draagt Woonstad binnen het bedrijfsonderdeel Stadswonen Rotterdam hieraan bij middels bewezen inzet van de afgelopen jaren en zij zal hiertoe haar programma 'De Goede Start' opnieuw inzetten. De beoogde inzet is in kwalitatieve en kwantitatieve zin gelijk aan de inzet in de periode 2016-2018. Destijds zijn middels 'De Goede Start' bijna 60 jonge statushouders aan huysvesting geholpen binnen de woningportefeuille van Stadswonen Rotterdam.

2. WONINGVOORRAAD MET TOEKOMSTWAARDE

Energietransitie

Rotterdam heeft de ambitie om in 2050 een aardgasvrije stad te zijn. Belangrijk is dat de transitie die hiervoor nodig is, voor iedereen betaalbaar is en waar mogelijk moet een stijging van woonlasten voorkomen worden.

In de energietransitie is isoleren is een belangrijke stap, zowel om energieverbruik te laten dalen, een gezonder binnenklimaat te realiseren en het comfort te laten stijgen.

Om voortgang in de energietransitie te kunnen volgen, wordt (o.a.) gebruik gemaakt van de ontwikkelingen van de energie index (EI).

- 2.1 Woonstad levert ook in 2022/23 in de wijken Pendrecht en Prinsenland / Lage Land een significante bijdrage aan het aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving.
- 2.1.1 Voor de woningen in haar bezit zal Woonstad het aanbod uit de gebieds-businesscases op hun merites beoordelen waarbij het vertrekpunt is 'ja, mits haalbaar en betaalbaar'.
- 2.2 De inzet van Woonstad Rotterdam rondom het opleveren van aardgasvrij of aardgasvrij-ready woningen is gekoppeld aan de jaarlijkse bouwstarts. Voor de komende jaren zet Woonstad Rotterdam in op 600 bouwstarts aardgasvrij(/-ready) per jaar. Het werkelijke aantal aardgasvrije bouwstarts dat Woonstad Rotterdam de komende jaren kan realiseren kent, met betrekking tot de energietransitie, een aantal afhankelijkheden met hierin een rol voor de gemeente.
- 2.2.1 De transitie, en de rol van Woonstad hierin, is erg afhankelijk van de kosten en die van de warmteaansluiting in het bijzonder;
- 2.2.2 Om lagere aansluitkosten te realiseren is een grotere afname van warmteaansluitingen benodigd en dus (toename in) participatie van de particuliere woningeigenaren onvermijdelijk. Idealiter gaat deze participatie gelijk op met de inzet vanuit de corporaties. Van de gemeente wordt in deze transitie een (pro)actieve rol gevraagd om de participatiegraad onder de particuliere eigenaren te vergroten.
- 2.2.3 De gemeente herziet, met betrekking tot de aansluitkosten, jaarlijks de leidingregels en leges voor energietransitie projecten en combineert waar mogelijk werkzaamheden in de ondergrond om zo kosten te besparen.
- 2.2.4 Daarnaast hangen de aantallen die Woonstad kan realiseren samen met beschikbare financierings- en subsidiemogelijkheden vanuit Rijk en gemeente. Lopende onderhandelingen bij Warmte op Zuid en Kop van Feijenoord (2000 VHE) zijn hier (mede) van afhankelijk. Gemeente en Woonstad Rotterdam nemen beide deel aan Warmte op Zuid.
- 2.3 De gemeente neemt regie bij de gebiedsaanpakken en de Transitievisie Warmte. Woonstad Rotterdam streeft er naar om mee te werken aan de Transitievisie Warmte (inclusief de gebiedsaanpakken die hieruit volgen) waarbij zij tracht naar aandeel en vermogen bij te dragen. De betaalbaarheid voor Woonstad Rotterdam en haar huurders is daarbij een aandachtspunt. Voldoende investerings- en uitvoeringsgelden en voldoende uitvoeringscapaciteit bij woningcorporaties, ook in relatie tot andere woningopgaven zijn, aldus de Transitievisie Warmte, hierbij randvoorwaardelijk.
- 2.4 Zowel in de energietransitie als bij het nemen van klimaatadaptieve maatregelen, zien partijen een toename van toepassingen op daken, aan gevels en in publieke ruimte.

Voorbeelden hiervan zijn installaties die nodig zijn voor een aardgasvrije gebouwde omgeving en/of die bijdragen aan duurzame en hernieuwbare opwek.

- 2.4.1 Het komt voor dat gemeentelijke inzet, ambitie en/of beleid daarbij botst met de opgave en oplossingen van de energietransitie. Woonstad Rotterdam vraagt de gemeente hier dan ook om het volgende:
- 2.4.2 De gemeente ontwikkelt duidelijke criteria en richtlijnen met oog voor haalbaarheid en betaalbaarheid van de Energietransitie of zal huidige relevante criteria en regelgeving in dit licht te actualiseren / herijken.
- 2.4.3 De gemeente zet in om bij (pilot) projecten waar ze betrokken is eventuele gemeentelijk beleidsbotsingen vroegtijdig in kaart te brengen en stemt deze intern (bij voorkeur bij start project) binnen de gemeente af.
- 2.4.4 De gemeente en Woonstad maken bij de start van projecten gezamenlijk afspraken over de rollen en verwachtingen, waarbij de gemeente zich zal inspannen om, bij projecten op initiatief van Woonstad die aansluiten op de duurzaamheid doelstellingen van gemeente, de verschillende beleidsterreinen op één lijn te krijgen.

Isoleren

- 2.5 Woonstad Rotterdam haalt voor 2022 het equivalent van een gemiddelde Energie Index van 1,40. Dit is de ondergrens van energielabel B, die in de nieuwe methodiek is bepaald op 190 kWh/m² (EP2). 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. De methodiek van EI is vervangen door NTA8800. Daarmee heeft de prognose 'beperkte houdbaarheid'. Woonstad Rotterdam streeft naar maximaal 5% 'rode'-labels (EFG in de huidige methodiek) in 2022/23.



- 2.6 De gemeente begeleidt VvE's bij verduurzaming, verduurzamen het gemeentelijk vastgoed en heeft een stedelijke aanpak energiebesparing van woningen van eigenaar-bewoners.

Betaalbaarheid verduurzaming

- 2.7 Woonstad heeft een omvangrijke verduurzamingsopgave. Om de betaalbaarheid te waarborgen is de insteek van een eventuele bijdrage vanuit de zittende huurders aan deze opgave woonlastenneutraliteit. Dit in lijn met het Sociaal Huurakkoord.
- 2.8 Woonstad heeft de afgelopen jaren effectief instrumentarium (afkoop gedeelte van het vastrecht van warmteaansluitingen, in principe en daar waar mogelijk geen huurverhoging zittende huurders bij aardgasvrij ingrepen, PV-panelen, inzet energiecoaches) ontwikkelt om de energielasten voor huurders te beperken. Dergelijke maatregelen zet Woonstad Rotterdam voort in 2022/23 waarmee zij

bijdraagt aan het voorkomen van energiearmoede. Daarnaast zal Woonstad huurders informeren over energiebesparing.

- 2.9 Gemeente spant zich door middel van actieve lobby richting het Rijk in voor kostenverlaging van de warmtetransitie en energiebesparende maatregelen en zet daarvoor beschikbare Rijkssubsidies in voor de Rotterdammers.
- 2.10 Gemeente en Woonstad Rotterdam dragen in 2022/23 bij aan het opzetten en bijhouden van een goede en eenvoudige monitoringsystematiek om de doelstellingen duurzaamheid te monitoren. Voorwaarde is dan wel dat deze monitoring voor Woonstad Rotterdam niet zal leiden tot aanvullende werk- en regeldruk. Rapportage zal daarom zoveel mogelijk aansluiten bij de jaarlijkse rapportage 'renovatie, transformatie en nieuwbouw' van Woonstad Rotterdam.
- 2.11 De gemeente adviseert en ondersteunt huurders en eigenaar-bewoners met kleine energiebesparende maatregelen en inzet van energiecoaches.
- 2.12 De gemeente biedt Rotterdammers met een laag inkomen (minima) een energiebesparingsbox in 2022 vanuit de Regeling Reductie Energiegebruik Woningen (RREW).

3. KLIMAAT, GROEN & CIRCULARITEIT

Het klimaat verandert, en slim omgaan met hitte en (hemel)waterproblematiek in nieuwbouw en bestaande bouw wordt steeds belangrijker.

De ambitie in Rotterdam is dat circulair de maatstaf is, en dat het primaire grondstoffengebruik van de stad als geheel met 50% is gereduceerd ten opzichte van 2016.

- 3.1 Gemeente zet samen met haar partners in op 20 hectare groen erbij, met het programma 'Rotterdam gaat voor groen'. Vanuit het programma 'de gemeente gaat voor groen' stelt de gemeente budget beschikbaar voor cofinanciering. Vanuit het Rotterdams Weerwoord is subsidie mogelijk voor extra waterberging en vergroening.
- 3.2 Woonstad Rotterdam zet middels haar investerings- en onderhoudswerkzaamheden in de jaren 2022/23 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;
 - 3.2.1 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). Samen met gemeente Rotterdam bekijkt Woonstad Rotterdam of deze projecten in aanmerking komen voor co-financiering of subsidies. Om effectieve klimaatmaatregelen te nemen hanteert Woonstad Rotterdam de wijkpaspoorten van gemeente Rotterdam samen met de, door de gemeente ontwikkelde, maatregelenmatrix.
 - 3.2.2 Bij projecten in de buitenruimte en bij mutatie wordt waar mogelijk een tuin-klimaat-check uitgevoerd om mogelijke kwetsbare punten te lokaliseren of te agenderen indien een meer grootschalige ingreep nodig is.
 - 3.2.3 Gezamenlijk met de Gemeente een gebiedsprioritering opstellen waar, op basis van urgentie, risico's en kansen, gezamenlijk geïnvesteerd wordt in klimaatadaptatieve maatregelen middels investeringsprojecten en onderhoudsprojecten voor dak en buitenterrein. De wijkpaspoorten van gemeente Rotterdam vormen hiervoor een belangrijk uitgangspunt.
- 3.3 Woonstad Rotterdam draagt in de jaren 2022/23 bij aan '20 hectare groen erbij' door in te zetten op relevante groene maatregelen te treffen bij klimaat adaptieve ingrepen, vanwege aanvullende voordelen van groen.
- 3.4 Samen met het IBR en Rotterdams Weerwoord geeft Woonstad Rotterdam in 2022/23 uitvoering aan de intentieverklaring klimaatadaptatie. Gemeente Rotterdam (IBR) stelt daarvoor een dag per week capaciteit beschikbaar.
- 3.5 Woonstad Rotterdam zet voor de jaren 2022/23 in op circulariteit in het geval van nieuwbouw, renovatie, beheer en sloop.
- 3.6 De ambitie is een circulaire bouwcyclus met als doel het terugdringen van 'embodied CO₂'. Dit doet Woonstad Rotterdam door waar mogelijk:
 - verspilling te minimaliseren en bestaand materiaal hoogwaardig te hergebruiken,
 - duurzame en hernieuwbare materialen toe te passen, en
 - waardebehoud van producten en grondstoffen voor toekomstig gebruik te maximaliseren.
- 3.7 Woonstad Rotterdam geeft uitvoering aan een circulaire sloop raamovereenkomst op waarmee hoogwaardig hergebruik van vrijkomende materialen wordt nagestreefd. De komende jaren wil Woonstad Rotterdam voor circulariteit voorts inzetten op
 - Het meetbaar maken van circulariteit

- Circulaire sloop: verminderen van sloopafval en vergroten hoogwaardig hergebruik van gesloopte materialen
- Circulariteit opnemen in de opdrachtbrieven.

4. KWALITEIT BESTAANDE WONINGVOORRAAD

Rotterdam heeft een kwaliteitsopgave in de bestaande woningvoorraad (bouwtechnisch, fundering, asbest en verduurzaming). Deze kwaliteitsopgave zit in zowel de particuliere voorraad alsook bij de voorraad van corporaties. Naast voldoen aan wettelijk gestelde basiskwaliteit, dragen structureel onderhoud en beheer bij aan het verbeteren van de kwaliteit van de woningen.

Onderhoud

- 4.1 De totale uitgaven van Woonstad Rotterdam aan onderhoud bedragen voor 2022 € 105 miljoen en voor 2023 ruim € 110 miljoen.

VvE010

- 4.2 VvE-010 is opgericht door de gemeente Rotterdam en enkele woningcorporaties. Het hoofddoel is het activeren van kwetsbare VvE's en hen helpen bij duurzaam woningonderhoud.
- 4.3 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.
- 4.4 Een toezegging vanuit de individuele corporaties voor meerjarige financiering in de periode 2022-2023 gebeurt op basis van, en dus onder voorbehoud van, de uitkomst van de jaarlijkse evaluatie.
- 4.5 Woonstad Rotterdam continueert haar inzet bij (kwetsbare) VvE's (in kwetsbare wijken), waarbij zij een minderheidsbelang heeft. Zowel Woonstad Rotterdam als de gemeente Rotterdam zien nadrukkelijk de meerwaarde van deze inzet.

Fundering

- 4.6 Gemeente Rotterdam en Woonstad Rotterdam werken samen (ook met eigenaar-bewoners) aan de aanpak van funderingsproblemen in Rotterdam. In 2022/23 wordt de gezamenlijke aanpak voortgezet.
- 4.7 Deze aanpak is alleen effectief wanneer beide partijen beschikken over voldoende actuele data. De gemeente Rotterdam deelt in 2022/23 met Woonstad Rotterdam geactualiseerde gegevens o.a. met betrekking tot de zakkingen van panden middels actuele satellietdata.

Particuliere (ver)huur

- 4.8 De gemeente werkt in bepaalde wijken met het Actieplan goed huren en verhuren in op de particuliere woningmarkt, door bescherming van de betaalbare woningen en de mensen die daarop aangewezen zijn.
- 4.9 Woonstad Rotterdam en gemeente gaan in gesprek om de bijdrage van corporaties te verkennen.

BASIS OP ORDE

5. Beschikbaarheid

Het borgen van voldoende aanbod van huurwoningen in het sociaal basis segment heeft prioriteit. Woningzoekenden in de primaire doelgroep zijn op deze woningen aangewezen. De beschikbaarheid van woningen in dit segment neemt echter de laatste jaren af.

- 5.1 Onder voorbehoud van de verhuurmutatie binnen de voorraad maar op basis van de mutaties van de jaren 2018-2020 en het reeds geldende Strategisch Voorraad Beleid (SVB), verwacht Woonstad Rotterdam in 2022/23, ten aanzien van de ijkpunten van de Woonvisie 2030, onderstaand aantal woningen aan te bieden per huurprijsklasse:

Huurcategorie	2022	2023
t/m kwaliteitskortingsgrens	70	100
t/m 1 ^e aftoppingsgrens	950	950
t/m 2 ^e aftoppingsgrens	230	200
t/m liberalisatiegrens	350	300
	1.600	1.550

- 5.2 In lijn met het Regioakkoord, streeft Woonstad Rotterdam ernaar om ten minste 75% van de jaarlijks gereguleerde verhuringen te verhuren aan de primaire doelgroep.
- 5.3 De dalende beschikbaarheid in het algemeen, en de ijkpunten in het bijzonder, blijven voor huurders, Woonstad Rotterdam en Gemeente een nadrukkelijke zorg.
- 5.4 De maatregelen waar gemeente en corporaties zich in konden vinden zijn, tijdens het bestuurlijk overleg van maart 2021, bevestigd door Gemeente en corporaties. Deze maatregelen zien toe op doorstroming binnen het bestaande bezit.

Tijdelijke woningbouw en tussenvoorzieningen

- 5.5 Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt zetten Woonstad Rotterdam en Gemeente gezamenlijk in om tot snelle(re) woonoplossingen te komen. Tijdelijke woningbouw en tussenvoorzieningen behoren tot deze oplossingen. De doelgroepen behorend tot artikel 22a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv) zijn hiervoor nadrukkelijk in beeld.
- 5.5.1 Gemeente en Woonstad Rotterdam werken samen aan het mogelijk maken van tijdelijke woningbouw in Nesselande.
- 5.5.2 Woonstad Rotterdam zorgt voor de woningen en het reguliere beheer (verhuur, onderhoud en sociaal beheer).
- 5.5.3 De gemeente en Woonstad zetten zich in voor nieuwe locaties en versnellen van processen. De gemeente zet zich in voor het aanwijzen van posities ten behoeve van her-locatie in geval van tijdelijke woningbouw.
- 5.5.4 Gezamenlijk zetten de partijen zich in voor aanvullend beheer behorend bij de betreffende woonoplossing en locatie.
- 5.5.5 Gemeente en corporaties maken uiterlijk in het eerste kwartaal 2022 uniforme afspraken over processen en rollen.
- 5.6 Daarnaast zullen er locatie specifieke afspraken worden gemaakt over onderwerpen zoals: locatiebeheer, de termijn van tijdelijke woningbouw, de gewenste verhouding tussen doelgroepen, grondhuur en inrichting (kwaliteit, ontsluiting en buitenruimte).

Jongeren

- 5.7 Jongeren hebben een grotere afstand tot de Rotterdamse woningmarkt. Dit vertaalt zich al enige jaren in de laagste slaagkans onder de woningzoekenden. In 2022/23 zetten Gemeente Rotterdam en Woonstad Rotterdam haar jongerenbeleid voort.
- 5.7.1 De gemeente werkt via het Actieplan Kwetsbare Jongeren 16-27 jaar aan het wegnemen van knelpunten voor kwetsbare jongeren. De kern van het plan zijn vijf pijlers: een sociaal netwerk, een dak boven je hoofd (waaronder project010), werk of opleiding, financiën en hulp.
- 5.7.2 In de zomer van 2019 introduceerde Woonstad Rotterdam haar inzet voor deze doelgroep. Deze inzet van Woonstad Rotterdam bestaat naast de invoering van het jongerencontract uit het met voorrang toewijzen van de aangewezen jongerenwoningen. Tenminste 2.000 woningen uit haar portefeuille heeft Woonstad Rotterdam aangewezen als jongerenwoning.
- 5.7.3 Woonstad Rotterdam blijft ook in 2022/23 in gesprek met haar huurders (Klantenraad en SHS) over de monitoring van de slaagkansen van jongeren incl. de groep in de leeftijd van 23 – 27 jaar.
- 5.8 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.

Middenhuur

- 5.9 Woonstad Rotterdam onderschrijft ook voor de jaren 2022/23 de woonopgave van de stad Rotterdam met betrekking tot de (lagere) middeninkomens. Zij heeft daarom al reeds in 2018 de helft van haar woningen binnen de niet-DAEB tak aangewezen om te verhuren met een maximale huur op het niveau van (lage) middenhuur (programma 'VSH basis').
- 5.9.1 Het programma 'VSH basis' bestaat eruit dat Woonstad Rotterdam voor de daarvoor aangewezen woningen (op basis van 'labeling') de huurprijs maximeert op € 900,- bij een bruto jaarinkomen van maximaal €55.000 (VSH basis laag) of op € 1.025 bij inkomen tot € 70.000 (VSH basis hoog). De bedragen zijn prijspeil 2021 en worden jaarlijks geïndexeerd op basis van CPI.
- 5.9.2 Met ingang van 2021 worden deze woningen ook via Woonnet-Rijnmond aangeboden. De helft van deze woningen wordt met voorrang aan huurders uit een sociale huurwoning aangeboden. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de doorstroming.
- 5.10 Woonstad Rotterdam continueert in eerste instantie in 2022/23 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.
- 5.11 Woonstad Rotterdam onderzoekt de mogelijkheid om met ingang van 2022 deze regeling om te zetten in een voorrangsgeregeling voor (lage) middeninkomens. Dit voor een deel van de verhuringen in zogenaamde 'pilot wijken', welke zijn benoemd door gemeente en corporaties in navolging van het rapport 'Veerkracht' (door Circusvis). Voor Woonstad Rotterdam zijn dit de wijken Overschie en Zevenkamp.
- 5.12 Voor verdere, extra, inzet voor huisvesting van middeninkomens geldt dat Woonstad Rotterdam het niet opportuun om acht de druk op de beschikbaarheid van de sociale

voorraad (verder) op te voeren door lage middeninkomens een voorrangspostie te verlenen. Dit leidt tot verdere verdringing van de secundaire doelgroep.

- 5.13 Middels toevoeging van woningen gaat Woonstad Rotterdam invulling geven aan de opgave om middeninkomens te huisvesten zonder dat beschikbaarheid voor de primaire klantgroep verder onder druk komt te staan.
- 5.13.1 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 woningen in het middensegment.
- 5.13.2 Vooruitlopend op 2022/23 werken gemeente en Woonstad Rotterdam momenteel de plannen uit om 120 woningen in het middensegment te ontwikkelen. Het gaat hierbij o.a. om projecten als Kopblok Dakpark, Common Green en herontwikkeling Odeon.
- 5.13.3 Woonstad Rotterdam en Gemeente verkennen aanvullende mogelijkheden in 2022 om ook vanaf 2023 woningen aan de woningportefeuille van Woonstad Rotterdam (bestendig) toe te voegen voor de Rotterdamse (lagere) middeninkomens.

‘Onder de Pannen’

- 5.14 Partijen staan positief tegenover het voorstel om de constructie ‘Onder de Pannen’ ook in Rotterdam in te voeren. De gemeente neemt in 2022 het initiatief om af te stemmen over toepassing hiervan in Rotterdam.

6. Betaalbaarheid

De woonlasten maken een aanzienlijk deel uit van de uitgaven van een huishouden. Er is meer onzekerheid of Rotterdammers hun woonlasten nog kunnen betalen.

- 6.1 Gemeente zet in op het aanpakken van betaalbaarheidsproblemen bij de bron met het toepassen van maatwerk. Gemeente zet dan ook in op tijdig voorkomen, signaleren en aanpakken van risicovolle schulden. De gemeente heeft hiervoor een ruim aanbod aan (schuld)hulpverlening.
- 6.2 Voor signalering en toeleiding is de gemeente mede afhankelijk van haar maatschappelijke partners, zoals de woningcorporaties
- 6.3 Woonstad Rotterdam zet voor 2022/23 haar samenwerking voort met de gemeente en de corporaties in de werkgroep betaalbaarheid en draagt hierin bij aan in ieder geval de volgende thema's:
 - 6.3.1 Zorgdragen voor continuering van de huurbetaling van huurders met een laag inkomen, zodat zij een dak boven hun hoofd houden en huisuitzetting wordt voorkomen;
 - 6.3.2 Bevorderen dat zoveel mogelijk huurders gebruik maken van voorzieningen welke door gemeente en corporaties worden ingezet bij armoede en/of inkomensval.

Convenant Meldpunt Preventie Huisuitzetting

- 6.4 Gemeente zet samen met de woningcorporaties in op het terugdringen van het aantal huisuitzettingen op grond van alleen huurachterstanden tot 0. Instrumenten om deze ambitie te realiseren zijn in het Convenant Meldpunt Preventie Huisuitzetting uitgewerkt.
- 6.4.1 Woonstad Rotterdam zal in 2022/23 meewerken aan de herziening van het convenant.

Minimaregeling

- 6.5 Woonstad Rotterdam is voornemens om in 2022/23, net als in eerdere jaren en wanneer nodig, 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 werkt mee om dit mogelijk te maken.

Maatwerk

- 6.6 Woonstad Rotterdam verleent in 2022/23 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.
- 6.6.1 Woonstad Rotterdam biedt in 2022/23 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.
- 6.6.2 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.

7. Huisvesting specifieke doelgroepen

Steeds meer Rotterdammers blijven zelfstandig wonen. Dat komt door veranderende woonwensen en nieuwe wet- en regelgeving. Zo beoogt de transitie in de zorg ook dat mensen zelfstandig blijven wonen. Wanneer mensen te maken krijgen met (lichamelijke, psychische of psychosociale) beperkingen, wordt de benodigde ondersteuning en begeleiding geleverd in de eigen woning en niet meer in de traditionele verzorgings- en verpleeghuizen of vormen van groeps- en beschermd wonen.

Woonstad Rotterdam voert inspanning uit binnen haar capaciteiten, en naar redelijkheid, tegen een achtergrond van scherp dalende beschikbaarheid (zie ook 'Basis op orde - Beschikbaarheid') en een toenemende vraag naar huisvesting ten behoeve van bijzondere doelgroepen.

In 2021 heeft de gemeente een prioritering gemaakt tussen de verschillende taakstellingen en doelgroepen. Deze zal voor 2022 een update krijgen. Hierbij worden de verschillende ijkpunten in acht genomen (minimum percentage regulier woningzoekenden en maximaal percentage kwetsbare Rotterdammers). Daarnaast werkt de gemeente aan een strategisch huisvestingsplan voor doelgroepen.

Langer Thuis

Rotterdam krijgt te maken met een dubbele vergrijzing. Tot 2035 neemt het aantal 65+ ers met ruim 30.000 toe naar 129.000. Zij vormen straks één vijfde van de Rotterdamse huishoudens. De grootste stijging vindt plaats onder de 75+ers en met het ouder worden neemt de kans op gezondheidsproblemen toe. In Rotterdam woont 65% van de huishoudens van 75 jaar en ouder in een corporatiewoning. Hier ligt een grote opgave voor de Rotterdamse corporaties in samenwerking met de gemeente.

Meer levenloopbestendige woningen

- 7.1 Woonstad Rotterdam zet ten behoeve van de opgave 'Langer Thuis' in de jaren 2022/23 in op de voortzetting van de lijn uit eerder jaren (2018 – 2021). In de periode 2022/23 voegt Woonstad Rotterdam 70 toegankelijke woningen toe voor ouderen middels nieuwbouw. Woonstad Rotterdam maakt tenminste 165 woningen meer toegankelijk (minimaal 'rollatorgeschikt') in de bestaande voorraad voor ouderen en realiseert bij 4 complexen scootmobielstallingen.
- 7.2 De Gemeente is voornemens om in 2022/23 het fonds collectieve woningaanpassingen opnieuw in te stellen, waarbij in deze jaren wel rekening wordt gehouden wordt met een langere periode van indienen en uitvoeren door corporaties.
- 7.3 De Gemeente zet actief in op het stimuleren van deelmobiliteit, indien de pilot deelscootmobiel in Prinsenland/Lage Land succesvol is. Het delen van een scootmobiel kan een oplossing zijn voor het tekort aan stalplaatsen.
- 7.4 Gemeente stemt de planning en uitvoering van het opheffen van inpandige containerruimtes naar ondergrondse containers af met Woonstad Rotterdam, om de mogelijkheden tot het realiseren van scootmobielstallingen te verkennen.

Langer zelfstandig in de wijk

- 7.5 De gemeente draagt bij aan het programma Langer Thuis met de aanstelling van een procesmanager, projectmanagers voor seniorvriendelijke wijken en een onafhankelijk voorzitter voor het Langer Thuis akkoord.
- 7.6 Gemeente en Woonstad nemen in 2022 en 2023 deel aan het project Seniorenmakelaar. Gezamenlijk onderzoeken zij de welke maatregelen er verder nog genomen kunnen worden om de doorstroming van ouderen naar een passende woning te bevorderen.
- 7.7 Woonstad Rotterdam blijft ook in 2022-2023 inzetten op doorstroming van senioren naar een toegankelijke woning. Dit doet Woonstad Rotterdam wijkgericht. Hiervoor heeft Woonstad Rotterdam op elke vestiging een woonwensconsulent.
- 7.7.1 Inzet van Woonstad Rotterdam is een passende woonoplossing voor de senior en het 'vrijspelen' van een grote woning voor bijvoorbeeld een gezin. De woonwensconsulent van Woonstad Rotterdam beschikt over middelen tot (financieel) maatwerk.
- 7.8 Woonstad Rotterdam werkt samen met de gemeente, zorg en welzijn aan de ouderenhub Prinsenland/Het Lage Land Woonstad Rotterdam en de Gemeente gaan in samenwerking met het welzijnswerk in seniorencomplexen – waar dat nodig is- vitale woongemeenschappen versterken en komen gezamenlijk tot keuze en prioritering van complexen waar dit gewenst is.
- 7.9 De huismeesters en sociaal beheerders van Woonstad Rotterdam zetten signalen over o.a. eenzaamheid en verwarde personen tijdig door naar het wijkteam, zorg- en welzijnspartijen, zodat escalatie voorkomen kan worden. De Gemeente (het wijkteam) volgt deze signalen op en geeft een terugkoppeling richting Woonstad.
- 7.10 De NGW-aanpak (Next Generation Woonwijk) in het Prinsenland en het Lage Land is door de professionals van gemeente, corporaties, zorg- en welzijnspartijen en gebiedsorganisatie in de wijk als zeer positief ervaren. Aansluitend op het voornemen van de gemeente, in het programma "Wijk aan Zet", om de wijk meer te betrekken bij het beleid en de uitvoering, wordt de NGW samenwerking geformaliseerd onder de naam Toekomstwijken. In de Toekomstwijkagenda worden de top down ambities van gemeente en de bottom up onderwerpen vertaald wordt naar concrete acties en activiteiten inclusief planning. De samenwerking richt zich vooral op de volgende pijlers: Energietransitie, senioren vriendelijke wijk (Ouderenhub) en Participatie/communicatie (Digitaal platform/wijk aanzet).
- 7.10.1 De coördinatie en afstemming gebeurt door de wijkmanager van de gebieds-organisatie Prins Alexander. Vanaf mei 2021 geven alle partijen op deze manier vervolg aan deze toekomstwijk: innovatief vormgeven aan gebieds- en toekomstgericht samenwerken.

Innovatieve woonzorgconcepten

- 7.11 Woonstad draagt bij aan de ontwikkeling van het concept van de thuisplusflat. Woonstad Rotterdam werkt hiervoor aan twee thuisplusflats: de Prinsessenflats in Prinsenland met Lelie Zorggroep en Buurtwerk en de Leyerwaard Grienderwaard in IJsselmonde met Aafje.
- 7.11.1 Op basis van evaluatie besluit de gemeente in 2022 over de uitbreiding van het aantal complexen waarin het thuisplusflatconcept wordt gerealiseerd. De gemeente doet dit in overleg met de corporaties
- 7.12 Woonstad Rotterdam zet ook in 2022/23 verder in op samenwerking met zorg en welzijnspartijen om woonvormen met zorg en ondersteuning nabij voor senioren te realiseren.
- 7.13 Woonstad Rotterdam verkent samen met de Gemeente het realiseren van een woonvorm voor senioren in Bloemhof. Bij deze verkenning worden ook de huidige bewoners betrokken.
- 7.14 Woonstad Rotterdam vraagt de Gemeente bij te dragen aan het creëren van een haalbare businesscase voor eerdergenoemde en andere woonzorgconcepten en het maken van afspraken over financiën en rollen met de betrokken partijen. Belangrijk daarbij is financiering voor de extra inzet op gebouw- en wijkniveau.

Kennisuitwisseling

- 7.15 De gemeente stimuleert en faciliteert ook in 2022/23 kennisdeling door onder meer inhuur van Platform31 en bijeenkomsten voor de Community of Practice (CoP).
- 7.16 Woonstad Rotterdam neemt deel aan de kerncoalitie Langer Thuis Akkoord en zet haar huidige actieve inzet door in de periode 2022/23.

Huisvesting kwetsbare Rotterdammers

In de Rotterdamse praktijk zijn een aantal groepen woningzoekenden, die extra ondersteuning behoeven. 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.

- 7.17 De gemeente zorgt ook in 2022/23 vanuit de WMO voor passende zorgarrangementen voor huurders. Daarnaast heeft de gemeente gelden beschikbaar voor realisatie van tussenvoorzieningen.
- 7.18 In 2022/23 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 2021.
- 7.19 Woonstad Rotterdam spant zich, conform de afspraak in de Samenwerkingsovereenkomst Wonen met Begeleiding 2017, ook in 2022/23 weer in om cliënten binnen 3 maanden na plaatsing op de wachtlijst een woningaanbod te doen via de '1-route'.
- 7.19.1 Woonstad Rotterdam zet zich in om een zo passend mogelijke woning te bieden en heeft hiervoor tijd en ruimte nodig.
- 7.19.2 Gemeente en Woonstad Rotterdam zetten zich in om alle uit- en doorstroom uit instellingen (urgentievorm 5.5 en 5.7) direct te bemiddelen. Dit zodat alle uitstroom uit

- zorg begeleid wordt naar een passende woning. De gemeente stelt hiervoor een projectleider beschikbaar.
- 7.20 Woonstad Rotterdam zal ook in 2022/23 haar bijdrage (naar capaciteit en redelijkheid) leveren aan Housing First, Project010 en Escalatiwoningen. Deze bijdrage valt binnen de taakstelling van naar verwachting 650 woningen.
 - 7.21 Woonstad Rotterdam zal in 2022/23 haar bijdrage voortzetten aan de huisvesting van rolstoelafhankelijke medische urgenten. Gemeente en corporaties blijven samen in overleg over het proces bij huisvesting van rolstoelafhankelijke woningen. Eventuele verbeterpunten worden gezamenlijk opgepakt.
 - 7.21.1 Gemeente en Woonstad Rotterdam gaan in 2022 in overleg om mogelijke knelpunten in de huidige situatie te bespreken en samen mogelijke verbeterpunten te formuleren.
 - 7.22 Woonstad Rotterdam levert in 2022/2023 vier grote rolstoeltoegankelijke woningen op in de Prinsessenflats. De verhuring daarvan zal afgestemd worden met de matchmakers wonen.
 - 7.23 Woonstad Rotterdam zal in 2022/23 haar bijdrage (naar capaciteit en redelijkheid) leveren aan het strategisch kader Wonen en Zorg (o.a. door realisatie van aanvullende tussenvoorzieningen voor kwetsbare Rotterdammers).
 - 7.24 Woonstad Rotterdam vraagt de gemeente projectleiders te leveren voor maken van een implementatieplan, en de implementatie van de diverse onderdelen van het strategisch kader.
 - 7.25 Gemeente en corporaties zorgen samen met zorginstellingen dat aan de start van een woonzorg voorziening (semimuraal en doorstroom) de rollen, verantwoordelijkheden en financiën duidelijk zijn.
 - 7.26 Gemeente en corporaties dragen samen met zorginstellingen bij aan het verder standaardiseren van afspraken rondom woonzorg voorzieningen. Hierbij valt te denken aan de voorwaarden en rollen bij zaken als gefaseerde instroom, inzet gemeenschapsontwikkeling en communicatie.

Statushouders

- 7.27 De gemeente heeft in 2021 een projectleider aangesteld voor huisvesting statushouders, om aanvullende huisvestingsmogelijkheden te realiseren zoals in tijdelijke woningbouwlocaties en leegstaand vastgoed.
- 7.28 Woonstad Rotterdam zal in 2022/23 haar bijdrage leveren aan de realisatie van de taakstelling statushouders.
- 7.29 Naast de beperkte beschikbaarheid, zien Woonstad Rotterdam en gemeente een gezamenlijk opgave en zorg om de kwalitatieve woonvraag (zoals grote gezinnen) tussen statushouders en woning te matchen. Hierbij is ook aandacht voor fluctuaties in de taakstelling.
- 7.30 Gemeente en Woonstad Rotterdam kijken voor de huisvesting van statushouders ook naar de mogelijkheden van tijdelijke locaties. Het combineren met een tussenvoorziening/geclusterd is onderdeel van onderzoek en hierbij wordt, binnen deze tijdelijke locaties, de inzet van extra beheer, netwerk opbouw en samenredzaamheid onderzocht.

8. 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 deze partners volgens een integrale aanpak, bestaande uit een combinatie van instrumenten, waarvan het werken aan wijken in balans een belangrijke is.

- 8.1 Woonstad Rotterdam zet zich in voor de leefbaarheid in en om haar woningen en wijken. Hieronder valt:
 - 8.1.1 De reguliere inzet;
Complexbeheer; Schoon, heel & veilig, aanpakken Overlast en Woonfraude, signalering van kwetsbare bewoners. Ondersteunen van initiatieven van buurtbewoners voor eigen complex/buurt.
 - 8.1.2 Extra inzet en budget voor;
 - intensief beheer op complexen met integrale leefbaarheidsopgave¹
 - beheer in gemengde woonvormen/tussenvoorziening
 - extra inzet beheer in (de twee) pilot wijken veerkracht
 - ondersteuning zelfbeheer complex en omgeving
- 8.2 Woonstad Rotterdam zet middels data in op slimmer sturen op inzet van beheer:
 - 8.2.1 Dankzij vroegtijdige signalering en interventies van huismeesters en medewerkers sociaal beheer worden signalen over overlast, eenzaamheid, verwarde personen etc. tijdig doorgezet naar het wijkteam, zorgpartijen, welzijnspartijen en de veiligheidsregisseur zodat escalatie kan worden voorkomen.
 - 8.2.2 Woonstad Rotterdam vraagt in dit kader aandacht voor afspraken over de opvolging van deze signalen zoals inzet op 100% tijdig opvolgen en het terugkoppelen van signalen.
 - 8.2.3 Het door Woonstad Rotterdam meer buurtgericht sturen van de personele inzet en budgetten.
- 8.3 In het kader van het vergroten van de leefbaarheid en veiligheid in de wijken blijven de Gemeente en Woonstad Rotterdam in 2022/23 nader af stemmen en inzet plegen, waarbij nadrukkelijk de inzet die reeds door huismeesters, wijkagenten en andere functionarissen die actief zijn op het gebied van leefbaarheid wordt gepleegd.
- 8.4 In een pilot voor twee jaar gaan in 2022/23 vier wijkconciërges aan de slag, twee gefinancierd door de gemeente en twee gefinancierd door Woonstad. De Wijkconciërge heeft de wijk als werkgebied en werkt voor Woonstad en voor de gemeente. Hij/zij staat tussen de partijen in maar vooral naast de bewoners. Door de bijzondere positie zijn de lijntjes kort naar alle partijen die in de wijk actief zijn: Stadsbeheer, corporatie, welzijns- en zorginstellingen, politie etc.
 - 8.4.1 Het huurders- en bewonersperspectief wordt bij de pilot en eventuele evaluatie ingebracht door de bewonersorganisaties uit de wijk.
- 8.5 Gemeente zet in de stimuleringsregeling inbraakpreventie voort. Woonstad Rotterdam zal in 2022/23 haar bijdrage aan de stimuleringsregeling inbraakpreventie bij goede resultaten in de evaluatie continueren.
 - 8.5.1 De gemeente en de corporaties benutten 2022 om, op basis van de resultaten van de evaluatie, alternatieven voor het (aanvraag)proces te verkennen en daarmee een voorstel te doen voor een eventuele verlenging met een nieuwe werkwijze en termijn.
- 8.6 De gemeente en corporaties leveren een projectleider voor de pilotwijken.

- 8.7 Woonstad Rotterdam zal zich in 2022/23 inzetten om de afspraken, voortvloeiend uit plan van aanpak n.a.v. het rapport Veerkrachtige wijken, uit te voeren.
- 8.8 Gemeente heeft in 2022/23 de regie op de ketenaanpak complexe woonoverlast (met o.a. veiligheidsregisseurs, expert wonen en casusoverleg). Om deze woonoverlast effectief te kunnen aanpakken doet zij dit op basis van het Actieplan Woonoverlast. Woonstad Rotterdam zal zich ook in 2022/23 inzetten om uitvoer te geven aan het actieplan Woonoverlast.
- 8.9 Woonstad blijft meebetalen aan advieslijn Woonoverlast Rotterdam en Buurtbemiddeling. Het gaat hier om cofinanciering met gemeente, Havensteder, Vestia en Woonbron en betreft een jaarlijkse bijdrage van € 45.000. De gemeente neemt het voortouw voor het ontwikkelen van een programma waarin de nadruk ligt op deskundigheidsbevordering van de medewerkers van alle betrokken partijen. Hierin wordt ook een koppeling gelegd op het thema ondermijning (via Motus) waar Woonstad dus ook een bijdrage zal leveren.

ALGEMEEN

9. Financieel

Het is van belang voor het maken van prestatieafspraken dat gemeente en huurders inzicht hebben in de financiële armslag corporaties. Hiermee kan een afweging worden gemaakt tussen het inzetten van middelen voor investeringen in nieuwbouw huurwoningen, investeringen in woningverbetering en huurmatiging in de periode 2022 tot en met 2026.

Investeringscapaciteit en verhuurderheffing

- 9.1 Gemeente en Rotterdamse corporaties zetten zich gezamenlijk in om de investeringscapaciteit van de Rotterdamse corporaties te verbeteren om de opgaven op de lokale en regionale woningmarkt aan te pakken.
- 9.2 Over de middelen die Woonstad Rotterdam tot haar beschikking krijgt uit de aanpassing van de verhuurderheffing gaan Woonstad Rotterdam, huurdersorganisaties en gemeente in gesprek en maken hierover zo mogelijk aanvullende afspraken. Over die aanpassing van de verhuurderheffing worden landelijk (bestuurlijke) afspraken gemaakt. Corporaties zullen dan lokaal invulling aan die landelijke afspraken geven.

Achternvangovereenkomst

- 9.3 Vanaf 1 augustus 2021 hanteert Rotterdam de nieuwe generieke achtervangovereenkomst voor leningen van corporaties. De gemeente tekent niet meer voor elke geborgde (nieuwe) lening, maar de achtervang wordt automatisch (naar rato van bezit) toebedeeld. Er blijft een limitering van achtervang mogelijk, en gemeente Rotterdam heeft besloten deze limitering per corporatie toe te passen. De limitering voor corporatie Woonstad Rotterdam komt uit op:

Voor 2022:	€ 2.014.704.000
Voor 2023:	€ 2.118.280.000

De voorgenomen DAEB investeringen van Woonstad Rotterdam passen binnen deze limitering. De limitering wordt jaarlijks in het voorjaar herijkt op basis van de borgingsbrief van WSW, die gebaseerd is op de meest recente vastgestelde dPi/Meerjarenbegroting van Woonstad Rotterdam. In bovengenoemde bedragen is de financieringsbehoefte ten gevolge van de beoogde erfpachtconversie derhalve nog niet opgenomen.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

- 9.4 Woonstad Rotterdam is voornemens om in 2022/23, waar en wanneer dat wettelijk is toegestaan, een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen.
- 9.4.1 Woonstad Rotterdam gaat met de Klantenraad in gesprek over het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging in het kader van de adviesaanvraag met betrekking tot de jaarlijkse huuraanpassing.
- 9.5 Woonstad Rotterdam zegt toe dat de extra opbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging bijdragen aan investeringen in de sloop/nieuwbouw opgave in Rotterdam.

- 9.6 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.

BIJLAGE 2: STADSWONEN ROTTERDAM PRESTATIEAFSPRAKEN 2022/23

Introducerende overwegingen

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.

Huurdersbelang Stadswonen (SHS)

Huurdersbelang Stadswonen wil de volgende onderwerpen benadrukken. Voor studenten en starters is er een toename in het aantal woningen nodig: voor studenten door een groei van de onderwijsinstellingen, voor starters door de doorstroom als gevolg van campuscontracten en vijfjarige contracten. Onze vertrekkende huurders hebben recht op een plek in sociale huur en middenhuur.

Ook zien we in recente tijden een stijging in huurprijzen voor woningen. Huurdersbelang Stadswonen zet zich, samen met gemeente Rotterdam en Stadswonen, in voor betaalbare en prettige woningen voor studenten.

Stadswonen Rotterdam

Rotterdam als studiestad groeit. De vraag naar studentenhuisvesting neemt toe. Stadswonen Rotterdam ziet deze toenemende vraag terug in flinke toename van aantal actief woningzoekenden en benodigde inschrijfduur. De recente realisatie van studentenwoningen in Rotterdam zijn merendeels toevoegingen van particuliere partijen in hogere huursegmenten. Woonstad Rotterdam en gemeente hebben daarom in het 'Akkoord Studentenhuusvesting 2020-2025' Stadswonen Rotterdam benoemd als 'preferred supplier' voor de ontwikkeling van studenteneenheden op gemeentegrond.

1. Beschikbaarheid

- 1.1 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.
- 1.2 In 2022/23 komen naar verwachting respectievelijk 2.220 en 2.300 woningen beschikbaar (volgens verdeling huurprijsklasse onder 1.3) voor de klantgroepen van Stadswonen Rotterdam. Het genoemde aantal is een verwachting voortvloeiend uit de mutatiegraad van het jaar 2020.
- 1.3 Stadswonen Rotterdam zal in 2022/23, ten aanzien van de ijkpunten van de Woonvisie 2030, onderstaand aantal woningen, naar verwachting, aanbieden per huurprijsklasse:

Huurcategorie	2022	2023
t/m kwaliteitskortingsgrens	1.750	1.800
t/m 1 ^e aftoppingsgrens	375	400
t/m 2 ^e aftoppingsgrens	25	30
t/m liberalisatiegrens	70	70
	2.220	2.300

- 1.3.1 Van alle verwachte verhuringen realiseert Stadswonen Rotterdam per jaar ongeveer 175 verhuringen aan recent afgestudeerden. Dit doet zij in hiervoor aangewezen woningen ter ondersteuning van de doorstroming uit de studentenwoningen en op basis van het tijdelijke, vijfjarige, jongerencontract.
- 1.4 Stadswonen Rotterdam zet de jaarlijkse kameractie, om meer studenten eerder te binden aan Rotterdam, voort. Aankomende eerstejaarsstudenten krijgen voorrang bij bepaalde complexen. In 2022/23 helpt Stadswonen Rotterdam minstens 175 studenten per jaar op deze wijze aan een kamer. Het genoemde aantal is slechts een verwachting voortvloeiend uit de mutatiegraad van voorgaande jaren (2019-2020).
- 1.5 In of rondom de kameractie in 2022/23 is er ook aandacht voor de afstand tot de woningmarkt van de internationale student. In afstemming met de Rotterdamse onderwijsinstellingen is er bijv. een aanvullende variatie van beperkte omvang op de 'kameractie' mogelijk ten behoeve van deze doelgroep.

2. Betaalbaarheid

- 2.1 De woningen vallend onder de portefeuille van Stadswonen Rotterdam maken bij Woonstad Rotterdam een volwaardig en evenredig onderdeel uit van haar betaalbaarheidsinzet. Zie dan ook onderdeel 'Betaalbaarheid' in de prestatieafspraken van Woonstad Rotterdam (bijlage 1).
- 2.2 Woonstad Rotterdam/ Stadswonen Rotterdam is voornemens om in 2022/23, waar en wanneer dat wettelijk is toegestaan, een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen.
 - 2.2.1 SHS is tegen het doorvoeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging door Woonstad Rotterdam/ Stadswonen Rotterdam.
 - 2.2.2 SHS en Woonstad Rotterdam gaan over het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging met elkaar in gesprek in het kader van de adviesaanvraag met betrekking tot de jaarlijkse huuraanpassing.
- 2.3 Woonstad Rotterdam zegt toe dat de extra opbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging bijdragen aan investeringen in de sloop/nieuwbouw opgave in Rotterdam.
- 2.4 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.

3. Aantrekken en vasthouden van studenten en young potentials

- 3.1 Rotterdam als studiestad groeit. De vraag naar studentenhuisvesting neemt toe. Stadswonen Rotterdam ziet deze toenemende vraag terug in flinke toename van aantal actief woningzoekenden en sterk toenemende benodigde inschrijfduur voor huisvesting voor studenten en (recent) afgestudeerden.
- 3.2 De gemeente Rotterdam, Stadswonen/Woonstad, SHS en Rotterdamse onderwijsinstellingen hebben periodiek overleg om inzichten in (verwachte) vraag naar en het (gewenste) aanbod van studentenhuisvesting af te stemmen en knelpunten op te lossen.
 - 3.2.1 In de loop van 2021 is ook de Rotterdamse Studentenvakbond 'STUUR' aangesloten bij het overleg.
- 3.3 Samen met de Gemeente Rotterdam werkt Stadswonen Rotterdam aan de planvorming van een wooncomplex voor studenten op campus 'Coolhaven' (locatie naast de GEB-toren en de vestigingen Academieplein-Rochussenstraat van de Hogeschool Rotterdam).
 - 3.3.1 De studie omvat ongeveer 140 woningen tot maximaal de 1^e aftoppingsgrens. Hiermee kan Stadswonen Rotterdam haar woningportefeuille voor de Rotterdamse student verder differentiëren.
- 3.4 Stadswonen Rotterdam en SHS gaan in 2022 nader in gesprek over de woningportefeuille en (huidige en toekomstige) ontwikkelingen (ten behoeve) van Stadswonen Rotterdam. Bijzondere aandacht gaat hierbij uit naar toegankelijkheid (miva) en huurprijs-segmentering van de portefeuille in relatie tot de kenmerken van de woningzoekenden bij Stadswonen Rotterdam.
- 3.5 Stadswonen Rotterdam, SHS en de Gemeente evalueren in 2022 de pilot huisvesting aan mbo-, hbo- en wo-studenten aan een opleiding voor de zorg, het onderwijs of de politieacademie en bepalen of en hoe hier een vervolg aan gegeven wordt.
- 3.6 De SHS brengt in het kader van 'goed huren en verhuren' graag het huurders-perspectief in, zowel in het verbreden naar meer wijken als de evaluatie

4. Stimuleren doorstroming (van studentenwoning naar reguliere woning)

- 4.1 Ten behoeve van de beschikbaarheid en doorstroming sluit en handhaaft Stadswonen Rotterdam campus- en jongerencontracten met haar huurders.
 - 4.1.1 Woonstad Rotterdam/ Stadswonen monitort de voortgang van de handhaving van de contracten en deelt deze informatie jaarlijks de gemeente en SHS.
 - 4.1.2 Mochten de kansen van starters in de Rotterdamse woningmarkt verslechteren, dan kunnen de partijen in overleg gaan om manieren te vinden om deze opgave te duiden en hierin naar vermogen te handelen.
- 4.2 Stadswonen Rotterdam wijst haar huurders periodiek via mailing en website op het belang van het (tijdig) inschrijven bij Woonnet Rijnmond. Ook op het aanbod van middenhuur door de corporaties via Woonnet Rijnmond zal worden gewezen.
- 4.3 Binnen Woonstad Rotterdam/ Stadswonen Rotterdam krijgen huurders voorrang bij de toewijzing van een huurwoning binnen VSH.
- 4.4 Binnen Woonstad Rotterdam/ Stadswonen Rotterdam krijgen huurders voorrang bij de verkoop van een koopwoning door Woonstad Rotterdam.
 - 4.4.1 Via de periodieke mailing (zie ook afspraak 4.2) worden de huurders van Stadswonen Rotterdam gewezen op het aanbod van koopwoningen door Woonstad Rotterdam.
- 4.5 SHS en gemeente organiseren gezamenlijk een bijeenkomst over positie van starters op de Rotterdamse woningmarkt en gaan in gesprek over maatregelen om deze positie te verbeteren.

5. Huisvesting bijzondere doelgroepen (HBD)

- 5.1 Stadswonen Rotterdam draagt bij aan de huisvesting van jonge spoedzoekers. Ook in 2022/23 zal de inzet voor programma's zoals Project010 worden voortgezet waarbij de toewijzingen meetellen bij de taakstelling HBD van Woonstad Rotterdam.
- 5.2 Stadswonen Rotterdam draagt bij aan de opgave van huisvesting statushouders. Voor jonge statushouders draagt Stadswonen Rotterdam hieraan bij middels bewezen inzet van de afgelopen jaren met haar programma 'De Goede Start'. De beoogde inzet is in kwalitatieve en kwantitatieve zin gelijk aan de inzet in de periode 2016-2018. Destijds zijn middels 'De Goede Start' bijna 60 jonge statushouders aan huisvesting geholpen binnen de woningportefeuille van Stadswonen Rotterdam.

6. Duurzaamheid, isoleren en energietransitie

- 6.1 De woningen vallend onder de portefeuille van Stadswonen Rotterdam maken bij Woonstad Rotterdam een volwaardig en evenredig onderdeel uit van haar duurzaamheidsaanpak. Zie dan ook onderdeel 'B. Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde' in de prestatieafspraken van Woonstad Rotterdam (bijlage 1).
- 6.2 Aardgasvrij: Het merendeel van de woningen (ruim 4.200 van de huidige 6.619) 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.
- 6.3 SHS zet zich in om een bestuurslid aan te trekken die zich bezig gaat houden met duurzaamheid en vergroening. Deze gaat in gesprek met Woonstad Rotterdam en gemeente Rotterdam om te bezien in hoeverre er nog (onbenutte) kansen liggen binnen de woningportefeuille in beheer van Stadswonen Rotterdam.

7. Leefbaarheid

- 7.1 Stadswonen Rotterdam zet ook in 2022/23 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 (met tenminste 25 woningen of groter) 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 2022/23 naar verwachting ongeveer € 45,- per vhe per jaar uitgeven (ingeschat op basis van de realisatie 2020).
- 7.3 Stadswonen Rotterdam zet in 2022/23 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 2022/23, in samenwerking met een externe partij, de jaarlijkse brandveiligheidstraining. 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.
- 7.4.3 SHS gaat bij woon- en bewonerscommissies na bij welke issues de gemeente (meer) behulpzaam kan zijn bij betaalbaarheidsvraagstukken en om de leefbaarheid in en om het complex te verbeteren. Op basis van deze inventarisatie gaan gemeente en SHS in gesprek op welke wijze de gemeente een bijdrage kan leveren.
- 7.5 SHS gaat in 2022 in gesprek met Stadswonen Rotterdam over de mentale welzijn van haar huurders. Enerzijds om inzicht te verkrijgen in de problematiek en de huidige inzet van Stadswonen Rotterdam. Anderzijds om tot mogelijke verbetering van processen te komen en eventuele kansen in kaart te brengen.
- 7.6 SHS gaat in 2022 in gesprek met de Gemeente Rotterdam over de veiligheidsbeleving vanuit het perspectief van de Rotterdamse student.

8. 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 Stadswonen beschikt voor het merendeel over kamers die specifiek zijn gebouwd en/of zijn aangewezen voor kamergewijze verhuur.
- 8.3 Stadswonen beschikt, in het geval zij een reguliere woning kamergewijs verhuurt aan 3 of meer studenten, over een vergunning voor kamerbewoning op basis van de Verordening Toegang woningmarkt en samenstelling woonruimte Rotterdam 2021 (paragraaf 3.2).
- 8.4 Indien er een vergunning voor kamerbewoning 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 2021, paragraaf 3.2):
 - 8.4.1 Het betreft kamerhuur aan studenten op basis van 'campuscontract';
 - 8.4.2 In de woning is gemiddeld ten minste 18 m² gebruiksoppervlakte per bewoner aanwezig;
 - 8.4.3 Door het beheermodel van Stadswonen Rotterdam is geborgd dat de kamerverhuur geen negatieve invloed heeft op het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt.
- 8.5 Stadswonen vraagt voor de situaties van kamerverhuur die door recente aanscherping van regelgeving onder de vergunningplicht zijn komen te vallen een vergunning aan op basis van artikel 5.2.4 en 5.2.5 van de Verordening.
 - 8.5.1 Stadswonen heeft hier tot 1 september 2022 de gelegenheid toe op basis van artikel 5.2.4
 - 8.5.2 De gemeente gaat bij deze aanvragen er van uit dat de kamerverhuur in de betreffende woningen geen negatieve invloed heeft op het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt, omdat dit immers geborgd is door het beheermodel van Stadswonen.