

Rotterdamse Prestatieafspraken 2026 – 2027





Ondertekenblad prestatieafspraken 2026-2027, 21 januari 2026

Ondertekening is voor deel A en de individuele delen B.

DUWO	
Habion	Huurdersplatform 110-Morgen
Havensteder	Huurdersalliantie De Brug
Hef Wonen	Huurdersraad Hef Wonen
MaasWonen	Stichting Huurdersbelangen MaasWonen
Ressort Wonen	Huurdersvereniging Rozenburg
SOR	Huurdersplatform SOR

SSH	Huurdersorganisatie BoKS
Woningbouwvereniging Hoek van Holland	Huurdersvereniging Houdt Zicht
Woonbron	Huurdersraad Woonbron Rotterdam
Wooncompas	Bewonersraad Progressie
Woonstad Rotterdam	Klantenraad Woonstad Rotterdam
	SHS
Gemeente Rotterdam	

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	6
Deel A – gezamenlijke afspraken	7
A. Beschikbaarheid	7
B. Inzet specifieke groepen	11
C. Duurzaamheid	15
D. Betaalbaarheid	21
E. Leefbaarheid	24
F. Technische leefbaarheid: Goed, gezond en veilig wonen	26
Deel B – individuele afspraken	31
1. DUWO en gemeente Rotterdam	
2. Habion, Huurdersplatform 110-Morgen en gemeente Rotterdam	
3. Havensteder, Huurdersalliantie De Brug en gemeente Rotterdam	
4. Hef Wonen, Huurdersraad Hef Wonen en gemeente Rotterdam	
5. MaasWonen, Stichting Huurdersbelangen MaasWonen en gemeente Rotterdam	
6. Ressort Wonen, Huurdervereniging Rozenburg en gemeente Rotterdam	
7. SOR, Huurdersplatform SOR en gemeente Rotterdam	
8. SSH, Huurdersorganisatie BoKS en gemeente Rotterdam	
9. Wbv Hoek van Holland (WVH), Huurdersvereniging Houdt Zicht en gemeente Rotterdam	
10. Woonbron, Huurdersraad Woonbron Rotterdam en gemeente Rotterdam	
11. Wooncompas, Bewonersraad Progressie en gemeente Rotterdam	
12. Woonstad Rotterdam, Klantenraad Woonstad Rotterdam en Huurderbelang Stadswonen en gemeente Rotterdam	

INLEIDING

De Rotterdamse woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente maken gezamenlijke prestatieafspraken voor 2026-2027.

Goed en betaalbaar wonen: 125 jaar Rotterdamse volkshuisvesting

In 2026 bestaat de Nederlandse volkshuisvesting 125 jaar. De gemeente Rotterdam en de Rotterdamse woningcorporaties met hun huurdersvertegenwoordigers hebben een lange gezamenlijke geschiedenis. Een periode waarin de leefomstandigheden van veel Rotterdammers aanzienlijk verbeterd zijn door de bouw en renovatie van goede en betaalbare woningen door de woningcorporaties. Laat de nieuwe prestatieafspraken een viering zijn van de kracht van de Rotterdamse volkshuisvesting! Want we hebben elkaar hard nodig in deze tijden van woningcrisis en we kunnen de lessen van het verleden gebruiken voor de oplossingen van het heden.

Rotterdam stad van bruggen – Riet Kranenburg, Gemeenschappelijk Overleg Huurders

Rotterdam is een stad van bruggen. Wie hier woont, weet: om ergens te komen, moet je er altijd een paar over. En dat geldt niet alleen letterlijk.

Ook in onze samenwerking – tussen gemeente, woningcorporaties en inwoners – liggen er bruggen. Bruggen die we moeten oversteken om elkaar te vinden. Want prestatieafspraken maken, dat doe je niet in je eentje. We moeten niet over één, maar minstens **drie bruggen** om te komen tot wat iedere partij wil én kan bijdragen aan een beter Rotterdam.

De gemeente moet er wat aan hebben, de corporaties moeten er iets uithalen. Maar uiteindelijk draait het allemaal om de Rotterdammers zelf. Zij moeten merken dat onze afspraken werken. En ja, ook zij kunnen bijdragen — door mee te doen, mee te denken, en soms iets los te laten.

Het voorstel dat nu op tafel ligt, zal niet voor iedereen meteen perfect aanvoelen. De tijd voor overleg was kort, dat erkennen we. Maar dit is geen eindpunt — dit is de **eerste brug** die we samen oversteken.

We vragen van alle partijen niet alleen instemming voor nu, maar betrokkenheid voor de komende jaren. We leggen de basis om elkaar **regelmatig te spreken**, over voortgang, obstakels en kansen. Zo krijgt de sleutel van onze bijeenkomsten vorm: we verbinden de puzzelstukjes — en we bouwen verder.

Een brug te ver? Niet in Rotterdam. Hier bouwen we ze, samen!

Intensivering samenwerking huurdersorganisaties

Zoals hierboven besproken zijn de Rotterdamse Prestatieafspraken het resultaat van een intensieve periode, waarin regelmatig werd afgestemd tussen de huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties. Deze nauwe samenwerking willen we niet alleen organiseren rondom het maken van prestatieafspraken. Daarom intensiveren de gemeente en de huurdersorganisaties structureel hun overleg op gemeentelijk niveau. De woningcorporaties en huurdersorganisaties spreken elkaar al regelmatig, onder meer in het kader van de Overlegwet. Ook hebben we voor specifieke onderwerpen, die door de huurdersorganisaties zijn aangedragen, in deze prestatieafspraken verdiepende themasessies, maximaal elk kwartaal, afgesproken.

Monitoring Prestatieafspraken 2026/2027

Partijen spreken af dat gemeente en corporaties halfjaarlijks zorg dragen voor een monitor. Eens per jaar wordt de monitoring van alle afspraken gedeeld en besproken partijen de voortgang.

DEEL A – GEZAMENLIJKE PRESTATIEAFSPRAKEN

A. BESCHIKBAARHEID

Er liggen grote opgaven in Rotterdam om te zorgen voor voldoende goede en betaalbare huurwoningen. Partijen maken zich zorgen over de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad. Alle partijen zetten zich met onderstaande afspraken in om deze opgave aan te pakken.

1. Nieuwbouw, vernieuwbouw, transformatie en flexwoningen

- Bouwstarts:** Gemeente en corporaties spannen zich maximaal in om 4.086 bouwstarts van woningen in 2026-2027 te realiseren. De focus en inzet (personeel en financiën) van de gemeente en corporaties richt zich op de projecten die tot 3.779 sociale woningen en 307 middenhuurwoningen leiden. De totale investeringen sloop en nieuwbouw door de corporaties bedragen voor 2026 en 2027 bijna € 900 miljoen. De betreffende projecten zijn in deel B per corporatie opgesomd.

	Sociale huur	Middenhuur	Totaal
Nieuwbouw	2.924	307	3.231
Vernieuwbouw*	122	-	122
Transformatie**	13	-	13
Flexwoningen***	720	-	720
Totaal	3.779	307	4.086

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

** Betreft een functiewijziging naar wonen.

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

- Sloop:** Onderdeel van de hierboven genoemde aantallen betreft de sloop van 1.176 woningen. De gemeente en corporaties gaan zorgvuldig om met sloop, volgens de afspraken in het Stedelijk Sociaal Statuut.
- Doelgroepen:** Binnen de eerdergenoemde aantallen 'Nieuwbouw, vernieuwbouw, transformatie en flexwoningen' realiseren de corporaties in 2026 - 2027 de volgende aantallen woningen die voor de volgende doelgroepen bestemd zijn:

	Sociale huur	Middenhuur	Totaal
Aandachtsgroepen	1.163	20	1.183
- waarvan studenten	1.093	-	1.093
- waarvan jongeren	51	20	71
Ouderen	1.259	56	1.315
- waarvan geclusterd	516	26	542
Totaal	2.422	76	2.498

- Gezamenlijke afstemming planvoorraad:** Gemeente en corporaties spreken af om in het Directie Overleg Nieuwbouw Corporaties (DO NICO) en het Directie Overleg Productie¹ samen de planvoorraad, de prioritering en de verdeling van capaciteit te bespreken. Zij zijn

¹ Dit zijn overleggen tussen directies van gemeente en corporaties waarin de voortgang van nieuwbouwprojecten, prioriteiten en knelpunten worden besproken.

gezamenlijk verantwoordelijk voor de totale planvoorraad: aantallen woningen, prijssegmenten en doelgroepen, inclusief middenhuur, studenten en ouderen. Knelpunten leggen zij voor aan het Bestuurlijk Overleg².

5. **Herprioritering bij vertraging:** Bij vertraging in projecten of wijziging van prioriteiten mag de woningcorporatie voorstellen om gemeentelijke capaciteit voor haar lopende projecten anders te verdelen. De gemeente faciliteert dergelijke verzoeken zoveel als mogelijk.
6. **Afspraken over efficiënte planuitwerking:** De corporaties en de gemeente maken in elk planteam op ambtelijk niveau afspraken over efficiënte planuitwerking (parallel plannen³) en de verdeling van werkzaamheden, daarbij wordt bekeken hoe de corporaties kunnen ontzorgen, door het ondersteunen bij het opstellen van bestemmingsplannen en Nota's van Uitgangspunten waar mogelijk.
7. **Gezamenlijke voortgangsmonitor:** De corporaties en de gemeente zetten in 2026 een gezamenlijke voortgangsmonitor op.
8. **Subsidieverkenning woningbouw:** Gemeente en corporaties voeren 1x per jaar een gezamenlijke subsidieverkenning uit, waarin wordt gekeken voor welke woningbouwprojecten subsidies beschikbaar zijn.
9. **Bespreken bestedingsdoelen realisatiestimulans:** De corporaties en de gemeente bespreken in 2026 gezamenlijk de bestedingsdoelen voor de te door de gemeente ontvangen bijdrage uit de realisatiestimulans van het Rijk voor de bouw van betaalbare woningen.
10. **Gebiedsgericht uitwerking woonvisie:** De gebiedsgerichte uitwerking van de Woonvisie wordt doorgezet in 'Wijken voor Iedereen'. De gemeente neemt het voortouw en betreft in het proces de corporaties, huurdersorganisaties en andere belanghebbenden. Daarbij wordt gewerkt aan gemengde en inclusieve wijken, voor de huidige en nieuwe bewoners. Daarbij voeren gemeente en corporaties het overleg over welke instrumenten uit het voorraadbeleid relevant kunnen zijn. Parallel hieraan gaan gemeente en corporaties in 2026 met elkaar in gesprek over de verdeling van nieuwe bouwlocaties na 2030 zodat de bouwopgave evenwichtig over de stad en de verschillende doelgroepen wordt ingevuld.
11. **Beter benutten bestaande voorraad:** De corporaties zetten in op beter benutten van de bestaande voorraad, bijvoorbeeld door woningdelen en optoppen.⁴ Voor de periode 2026-2027 zijn de volgende aantallen in projecten gepland: 132 woningen voor optoppen/woningsplitsen.
12. **Versnellen via RAUW:** In 2025 is de Rotterdamse Aanpak Uitvoering Woningbouw (RAUW) gelanceerd, om de woningbouwproductie te versnellen. De gemeente en corporaties spreken af deze aanpak te blijven toepassen en verder te versterken.
13. **Bijbetalingsregeling:** Voor mei 2026 wordt de systematiek van de SOK Functiewijziging⁵, welke 1 juli 2025 in werking is getreden, verder uitgewerkt en vastgesteld. Deze systematiek zal in de Prestatieafspraken vanaf 2028 worden opgenomen.

² Overleg op bestuurlijk niveau (wethouders en bestuurders van corporaties) waarin besluiten worden genomen over keuzes en evt. knelpunten.

³ Dit betekent dat verschillende stappen in de voorbereiding en besluitvorming zoveel mogelijk gelijktijdig worden doorlopen (in plaats van na elkaar) om tijd te winnen.

⁴ *Woningdelen* is het delen van één woning door meerdere personen/huishoudens met afspraken over gebruik en huur.

Optoppen is het toevoegen van één of meer extra woonlagen op bestaande gebouwen.

⁵ Overeenkomst dat bij verkoop of duurdere verhuur van sociale huurwoningen de extra waarde wordt ingezet voor investeringen in Rotterdam, waarbij de gemeente wordt betrokken.

14. Afwegingskader sloop/nieuwbouw: Gemeente Rotterdam ontwikkelt in samenwerking met de Rotterdamse corporaties een afwegingskader voor sloop/nieuwbouw die een transparante belangenafweging (op wijk of buurtniveau) maakt waarin o.a. cultuurhistorie, woonkwaliteit, technische staat, toekomstbestendigheid en kosten gewogen worden. Hiermee ontstaat een transparant en uniforme afweging en worden de kosten en baten van behoud van oude panden beter afgewogen.

15. Familiewonen en Tandemwoningen: Sommige huurders zouden graag tijdelijk extra ruimte in of bij hun woning creëren, bijvoorbeeld voor volwassen thuiswonende kinderen die geen woning kunnen vinden of voor ouders waarvoor ze mantelzorg leveren. Gemeente en corporaties gaan in Q1 2027 verkennen of en onder welke omstandigheden in Rotterdam verzoeken tot tandemwoningen en familiewonen van huurders wél kunnen worden ingewilligd.

16. Zeggenschap/Sociaal Statuut: Gemeente en corporaties stimuleren samen de betrokkenheid en zeggenschap van bewoners bij ontwikkelingen in de buurt. Dit doen partijen in lijn met de afspraken uit het Sociaal Statuut.

2. Verkoop, terugkoop en liberalisaties

17. Verkoop, aankoop en liberalisaties: De Rotterdamse corporaties verwachten in 2026-2027 de volgende aantallen sociale huurwoningen te gaan verkopen, aankopen of te liberaliseren

	2026	2027
Verkoop sociale woningen	375	463
Terugkoop woningen	139	134
Liberalisaties sociale woningen	256	261
- waarvan naar middenhuur	191	207

De genoemde aantallen zijn een inschatting.

18. Voorrangsregeling sociale huurders bij vrije verkoop Corporaties bieden woningen die zij verkopen in principe eerst aan de huidige bewoners. Bij de vrije verkoop van sociale huurwoningen wordt in 2026 door de corporaties ook een voorrangsregeling uitgewerkt voor sociale huurders, ten behoeve van de doorstroming.

19. Vernieuwen beleidskader verkoop huurwoningen: Gemeente vernieuwt in 2026 het huidige "Beleidskader verkoop huurwoningen gemeente en corporaties". Bij deze vernieuwing worden ook de corporaties betrokken.

3. Verhuringen

20. Verhuringen: De Rotterdamse corporaties verwachten in 2026 – 2027 de volgende verhuringen te realiseren:

	2026	2027
t/m kwaliteitskortingsgrens	398	401
t/m 1e aftoppingsgrens	3.274	3.310
t/m 2e aftoppingsgrens	835	887
t/m sociale huurgrens	1.640	1.606
t/m middenhuurgrens	587	610
Totaal	6.734	6.814

De genoemde aantallen verhuringen zijn een inschatting.

21. **Verhuringen aan primaire doelgroep:** In lijn met het huidige Regioakkoord wijzen de corporaties - op gemeentelijk niveau - ten minste 75% van de jaarlijks vrijgekomen huurwoningen met een huurprijs onder de sociale huurgrens toe aan de primaire doelgroep.

22. **Verhuringen aan studenten:** Stadswonen Rotterdam en SSH verwachten ten behoeve van de Rotterdamse studenten de volgende verhuringen te realiseren:

studentenhuisvesting	2026	2027
t/m kwaliteitskortingsgrens	1.375	1.300
t/m 1e aftoppingsgrens	468	543
t/m 2e aftoppingsgrens	22	27
t/m sociale huurgrens	87	72
t/m middenhuurgrens	12	20
Totaal	1.964	1.962

De genoemde aantallen verhuringen zijn een inschatting.

4. Beschikbaarheid: ijkpunten

23. **Verdeelsleutel woonruimteverdeling:** In Rotterdam zorgen de gemeente en corporaties voor een zo eerlijk mogelijke verdeling van de beschikbare sociale voorraad over doelgroepen die hierop zijn aangewezen door vast te blijven houden aan de huidige urgentiecriteria en de verdeling van de beschikbare betaalbare sociale woningvoorraad in een percentage van 45% reguliere woningzoekenden, 25% kwetsbare Rotterdammers met urgentie en 30% overige aandachtsgroepen met urgentie. Deze percentages worden in Rotterdam ijkpunten genoemd.

24. **Verdeelsleutel in verband met uitrol Wonen Eerst:** Ijkpunten die gelden voor de regionale woonruimteverdeling blijven belangrijk uitgangspunt om op te sturen. In 2026 wordt vanwege omslag naar Wonen Eerst het ijkpunt minimaal 45% van alle betaalbare sociale verhuringen⁶ naar reguliere (= niet kwetsbaar en zonder urgentie) woningzoekenden tijdelijk verlaagd naar minimaal 44,3%.

Maandelijks checken de gemeente en corporaties in de monitor HKD of dit percentage van 44,3% wordt gehaald of dat bijsturing nodig is.

Voor de gehele categorie kwetsbare urgenten en overige urgenten gelden geen taakstellingen, maar percentages:

- Maximaal 27,6% van alle betaalbare sociale verhuringen naar kwetsbare urgenten
- Maximaal 28,1% naar overige urgenten.

Deze percentages gelden alleen voor 2026. De gemeente gaan in gesprek met de corporaties en de huurders over de percentages na 2026 als de gemeente van mening is dat langere afwijking noodzakelijk is voor de uitrol van Wonen Eerst.

25. **Taakstelling Wonen Eerst:** Alleen voor de doelgroep Wonen Eerst geldt een taakstelling in absolute aantallen van 200 kandidaten per jaar stedelijk in 2026 en 150 in 2027, mits voldoende kandidaten worden geleverd. In de periode 2026/27 gaan partijen in gesprek over specifieke voorrang voor Wonen Eerst als dat nodig is.

⁶ Verhuringen tot en met de aftoppingsgrens.

B. INZET SPECIFIEKE GROEPEN

1. Algemeen Wonen en Zorg

Corporaties bieden in principe reguliere huisvesting. Zij realiseren geen nieuw specifiek zorgvastgoed of voorzieningen zoals opvang- of doorstroomvoorzieningen. Wel dragen ze bij aan de vernieuwingsopgave van bestaande beschermd-wonen-voorzieningen in haar eigen vastgoed.

1. **Nieuwbouw:** In de periode 2026-2027 zijn 2.186 woningen aangemerkt als 'nultredenwoning' en 262 woningen zijn zorggeschikt.
2. **Gesprek Vervolg Woonzorgvisie:** Naar aanleiding van de nieuwe woonzorgvisie gaan Gemeente en corporaties in Q1 2026 in gesprek over gezamenlijke opgaven, mogelijkheden en prioriteiten op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Op gebiedsniveau bekijken partijen wat nodig is aan woon(zorg)vormen (geclusterd en zorggeschikt) en welke ondersteuning vanuit welzijn en zorg hierbij nodig is en hoe die gerealiseerd kunnen worden.
3. **Samenwerking in realisatie van woon(zorg)vormen:** Gemeente en corporaties werken samen aan het realiseren van woon(zorg)vormen. Hiervoor is vaak een extra investering nodig, zoals een ontmoetingsruimte of inzet op community building. Gemeente en corporaties werken samen om een structurele haalbare businesscase te creëren voor woon(zorg)vormen. Er wordt daarbij onder meer afspraken gemaakt over de structurele aanpak van de financiering, beheer en toewijzing bij deze woonvormen.

2. Ouderen

Gemeente en corporaties werken samen om ouderen te ondersteunen in het langer thuis wonen. Partijen richten ons op zorgzame buurten en het versterken van woongemeenschappen.

4. **Voortzetten acties 'Langer Thuis in 2026':** Gemeente en corporaties zetten enkele acties voort in 2026 uit de voorgaande prestatieafspraken; Deze acties zijn:
 - (a) inzet op vitale woongemeenschappen en samen eten voor ouderen: Corporaties dragen waar mogelijk complexen aan die geschikt zijn voor het opzetten van een vitale woongemeenschap. Gemeente houdt regie op de uitvoering van de welzijnsopdracht en het leernetwerk.
 - (b) inzet voor een dementievriendelijke stad en
 - (c) Gemeente zet de subsidie 'sociaal huismeester' voort in 2026, waarbij enkele corporaties een community builder heeft ingezet ter ondersteuning van de sociale cohesie, leefbaarheid en sociale veiligheid in seniorencomplexen.

Omdat de financiering van deze acties voor 2027 nog onduidelijk is voor de gemeente, worden de acties in 2026 geëvalueerd en waar nodig bijgesteld. Bij de evaluatie van (c.) de sociale huismeester worden, naast de corporaties, ook de betreffende complexbewoners betrokken. De uitkomsten van de gehele evaluatie worden gedeeld met de huurdersorganisaties. Als daar aanleiding voor is, gaan gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hierover met elkaar in gesprek.

5. **Ruimte voor scootmobielstallingen:** Corporaties maken in Q2 2026 inzichtelijk bij hoeveel complexen een scootmobielstalling nodig is omdat er geen ruimte in het complex lijkt te zijn. In Q3 2026 een overleg over oplossingsrichtingen, zoals de inzet van deelscootmobiel en buitenruimte. Gemeente breidt in 2026 de pilot deelscootmobiel verder uit. Gemeente stemt af tussen verschillende gemeentelijke afdelingen die betrokken zijn om belemmeringen voor realisatie zoveel mogelijk weg te nemen. Uitgangspunt is in principe geen woningen opofferen, zo veel mogelijk gebruik maken van ruimte in en om de complexen.

6. **Subsidieregeling scootmobielstallingen:** De subsidie voor scootmobielstallingen wordt doorgezet in 2026. Voor 2027 hangt de voortzetting af van het nieuwe college.
7. **Seniorenmakelaar:** De gemeente en corporaties spreken af de huidige financiering voor de seniorenmakelaar in 2026 te continueren. De opdracht wordt aangescherpt met concrete resultaatafspraken. Uiterlijk in Q2 2026 volgt een tussentijdse evaluatie, op basis waarvan wordt besloten of er voortzetting na 2026 komt.
8. **Van Groot naar Beter en Doorstroming:** In samenhang met de evaluatie van de seniorenmakelaar, komen gemeente en corporaties vóór 1 juli 2026, in overleg met de huurdersorganisaties, met een voorstel om de doorstroming te bevorderen, waaronder een "Van Groot naar Beter"-regeling. Daarbij kijken partijen nadrukkelijk naar voorbeelden uit andere steden, zoals Amsterdam en Eindhoven. Bij het opstellen van het voorstel kijken partijen ook naar (maatwerk)mogelijkheden hoe kan worden omgegaan met het beperken van grote huursprongen.

3. Studenten

Rotterdam is een stad van kennis en talent, waar studenten vanuit alle windstreken – nationaal én internationaal – komen om te leren, te leven en te groeien. In de stad studeren ruim 100.000 studenten (WO, HBO en MBO). Studentenhuisvesting speelt voor velen van hen een cruciale rol om onderwijs te kunnen volgen. Het huidige tekort aan studentenwoningen in Rotterdam bedraagt 2.100 eenheden. Het tekort loopt volgens prognoses de komende jaren op tot 3.600 à 7.600 eenheden (ABF, Lokale Monitor Studentenhuisvesting 2025). Verder zien gemeente en corporaties een trend dat het aanbod van studentenwoningen in de particuliere huursector afneemt.

De gemeente Rotterdam, sociale studentenhuisvesters en onderwijsinstellingen werken samen in het Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting 2023-2026 om deze opgave aan te pakken. In het Uitvoeringsplan staan de onderlinge afspraken over bouwproductie, beleid en randvoorwaarden. De partijen hebben de intentie om het Uitvoeringsplan te verlengen en werken nu aan een actualisatie. Het Uitvoeringsplan is een uitwerking van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) en maakt gebruik van de resultaten van de jaarlijkse monitor studentenhuisvesting.

9. **Nieuwbouw studentenwoningen:** In de periode 2026-2027 zetten Woonstad Rotterdam, SSH en gemeente zich in om de bouwstart van 1.093 studentenwoningen te realiseren.

4. Huisvesting Kwetsbare Doelgroepen

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

10. **Huisvesting Kwetsbare Rotterdammers:** Kwetsbare Rotterdammers worden bijna altijd via directe bemiddeling met passend zorgarrangement gehuisvest. Voorwaarde is dat de afspraken zoals vastgelegd op www.1routenaarhuis.nl en Wonen Eerst door alle partijen (gemeente, corporaties, huurdersorganisaties en zorgaanbieders) worden nageleefd. Gemeente en corporaties gaan met elkaar in gesprek wanneer blijkt dat in 2027 afwijking van de ijkpunten noodzakelijk is voor de uitrol van Wonen Eerst.
11. **Vergroten beschikbaarheid in het kader van Wonen Eerst:** Verder nemen de gemeente en woningcorporaties in het kader van de uitrol van Wonen Eerst en het tijdelijk verhogen van de ijkpunt kwetsbare Rotterdammers voor Wonen Eerst maatregelen in het kader van het vergroten van de beschikbaarheid van betaalbare sociale huurwoningen in Rotterdam.

- Zo gaat de gemeente in 2026 op zoek naar een of meer (kantoor)panden die omgebouwd kunnen worden tot tenminste 100 sociale huurwoningen om zo de beschikbaarheid uit te breiden.
- De corporaties wijzen in 2026 waar mogelijk binnen hun vrijkomend bezit ook woningen toe aan kwetsbare doelgroepen in meer veerkrachtige buurten⁷, bijvoorbeeld door het aftoppen van duurder sociale huurwoningen of middenhuurwoningen.
- De gemeente geeft de woningcorporaties in 2026 een financiële tegemoetkoming als leefbaarheidsbijdrage.

12. Landing in de wijk van kwetsbare Rotterdammers: Gemeente en corporaties werken samen met zorgpartijen aan het leveren van de randvoorwaarden bij de huisvesting van kwetsbare doelgroepen, met oog op leefbaarheid en het gevoel van veiligheid in wijken. Daarbij wordt ingezet op

- a. Het verbeteren van de instroom, escalatie en communicatie zoals vastgelegd in 1routenaarhuis, handboek processen Wonen Eerst en de overleg/escalatiestructuur Wonen Eerst.
- b. Communicatie om bestaande afspraken voor het voetlicht te brengen en het stigma van kwetsbare Rotterdammers te verbeteren. Onder andere door actief als gemeente met huurdersorganisaties hierover in gesprek te gaan.

5. Statushouders

13. Realisatie huisvesting statushouders: Gemeente en corporaties werken samen aan de huisvesting van statushouders. De gemeente is regiehouder bij de huisvesting. De corporaties dragen evenredig (naar rato van DAEB bezit) bij aan de huisvesting van statushouders op basis van de taakstelling die de gemeente van het Rijk krijgt. Gemeente en corporaties volgen de landelijke ontwikkelingen rondom statushouders en zullen daarop tijdig met elkaar anticiperen.

6. Rolstoelgeschikte woningen

14. Zichtbaar maken rolstoelgeschikte woningen op Woonnet Rijnmond: De corporaties maken in Q1 2026 met een eenmalige actie op Woonnet Rijnmond via labeling inzichtelijk welke woningen voldoen aan het criterium rolstoelgeschikt. Dit wordt allereerst gedaan voor de woningen waarbij de gemeente aanpassingen heeft gedaan.

15. Woningtoewijzing rolstoelgeschikte woningen: Corporaties inventariseren rolstoelgeschikte woningen met als doel deze beter zichtbaar te maken door labeling op Woonnet Rijnmond en dit toewijzingsproces te borgen en te verbeteren in samenwerking met de gemeente. Vervolgens maken partijen voor Q4 de balans in vraag/aanbod op om te kunnen beoordelen of verdere actie noodzakelijk is.

16. Verkoop en liberalisatie van rolstoelgeschikte woningen: Rolstoeltoe- en doorgankelijke corporatiewoningen in het sociale segment worden in principe niet geliberaliseerd of verkocht. Het principe: 'behoud, tenzij' wordt hier door de corporatie gehanteerd.

17. Samenwerking gemeente en corporaties bij grote rolstoelgeschikte woningen: Corporaties en Matchmaker Wonen van de gemeente werken samen bij de huisvesting van medische urgenten die een **grote** (minimaal 60m² GBO en 3 slaapkamers of meer) rolstoel geschikte woning zoeken.

⁷ 'Veerkrachtige wijken': Zegt iets over hoe een buurt weet om te gaan met de toenemende concentratie van kwetsbare bewoners. In een veerkrachtige wijk is de samenredzaamheid van bewoners en organisaties voldoende om te voorkomen dat de problemen dan toenemen.

7. Jongeren

18. **Aanbod jongerenwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens:** De Huurtoeslagregels veranderen per 1 januari 2026 waardoor de leeftijdsgrens voor jongeren van 23 naar 21 jaar gaat: Jongeren tot 21 jaar die in aanmerking willen komen voor Huurtoeslag zijn aangewezen op woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens. Corporaties streven ernaar om stedelijk 6% van de sociale verhueringen toe te wijzen aan jongeren tot 21 jaar, overeenkomstig het aandeel jongeren onder de woningzoekenden.

8. Vitale beroepsgroepen

19. **Vorrangsregeling:** De gemeente en corporaties leveren uiterlijk in het 2e kwartaal van 2026 een uitwerking voorrangsregeling op voor de vitale beroepen. Uitgangspunt blijft daarbij dat de aangeboden woning qua huurprijs past bij het huishoudensinkomen en deze mogelijkheid vooral ingezet wordt binnen NPRZ.

C. DUURZAAMHEID

1. Algemeen

Rotterdam werkt gericht aan verduurzaming. DCMR⁸ rapporteert over de CO₂-besparing in de stad. De gemeente beheert de WAT- en WANNEER-kaarten⁹ voor de overgang naar aardgasvrij en voert het Klimaat Actieplan Rotterdam (KAR¹⁰) uit, met halfjaarlijkse voortgangsrapportages.

1. **Gezamenlijke monitor verbeteren.** Gemeente en corporaties rapporteren op dezelfde manier over de voortgang van de duurzaamheidsdoelen en verbeteren hiervoor de gezamenlijke monitor.
2. **Kennisdeling.** Gemeente en corporaties blijven kennis en ervaring delen, onder meer over innovatieve projecten. Zij bespreken knelpunten bij de verduurzaming en zoeken samen naar oplossingen.

2. Isoleren

Corporaties blijven de isolatiekwaliteit en energiezuinigheid van installaties verbeteren, met prioriteit voor de slechtste labels. Doel is het terugdringen van energieverbruik en energielasten voor huurders. De huurprijs verandert door isolatie op zich niet. Corporaties zetten vooral in op isolatie en kunnen hiervoor (bestaande) initiatieven voor energiecoaching voor hun huurders inzetten. Bij renovaties worden, waar mogelijk, alle woningen in een gebouw extra geïsoleerd. Voor een deel van de maatregelen is een omgevingsvergunning nodig, onder meer vanwege flora- en fauna-activiteiten en bouw- of ruimtelijke activiteiten.

3. **Aanpak EFG-labels.** De Rotterdamse corporaties streven ernaar dat uiterlijk 2029 vrijwel alle woningen met energielabel E, F of G zijn aangepakt via isolatie en/of (vervangende) installaties. Een deel van deze woningen valt onder sloop- of verkoopplannen. In 2026–2027 neemt het aantal woningen met een EFG-label af met 3.519; corporaties rapporteren daarbij hoeveel EFG-woningen daarna nog resteren.
4. **Ontwikkelen isolatiestandaard.** Gemeente en corporaties ontwikkelen samen een Rotterdamse isolatiestandaard die past bij de Rotterdamse woningvoorraad en de gekozen of in het Warmteprogramma¹¹ voorziene alternatieven voor aardgas. Hierbij wordt ook de relatie met de landelijke (subsidie-)eisen meegenomen. Zij brengen gezamenlijk bij het Rijk onder de aandacht dat onderscheid tussen lage- en middentemperatuurverwarming in de landelijke isolatiestandaard nodig is.
5. **Aanpak gemengde complexen.** De verduurzaming van gemengde complexen¹² en VvE's staat hoog op de agenda bij gemeente en corporaties. De grondhouding van corporaties ten opzichte van verduurzaming is ook in gemengde complexen positief. Corporaties beoordelen projectvoorstellen op hun impact en pakken de (ook niet VvE) slechtste complexen in hun portefeuille als eerste op. In gemengde complexen zijn zij afhankelijk van besluitvorming en financiële mogelijkheden binnen de VvE. Gemeente en corporaties stimuleren verduurzaming actief en voeren overleg over de aanpak, ook wat betreft initiatieven van andere eigenaren in

⁸ Dienst Centraal Milieubeheer Rijnmond

⁹ Deze kaarten geven inzicht in het verwachte transitiepad richting aardgasvrije toekomst op de wijken (wat) en de beoogde start daarvan (wanneer).

¹⁰ Het Klimaat Actieplan Rotterdam (KAR) bundelt de gemeentelijke maatregelen om Rotterdam klimaatneutraler en -bestendiger te maken.

¹¹ Het Warmteprogramma beschrijft hoe Rotterdam stapsgewijs overstapt op duurzame warmtevoorziening.

¹² Gemengde complexen zijn wooncomplexen met een mix van corporatiewoningen, andere huurwoningen en/of koopwoningen.

de VvE. Corporaties wijzen VvE's op de adviesmogelijkheden van VVE-010¹³ en werken, waar nodig met VVE-010, aan oplossingen voor knelpunten in beleid, zoals financiering en terugkoopregelingen. Gemeente doet hetzelfde in de gemengde VvE's waar zij bezit heeft en in de contacten met particuliere verhuurders. Gemeente, corporaties en VVE-010 overleggen regelmatig over beleidsontwikkelingen, knelpunten en praktijkcasussen.

6. **Soortenmanagementplannen.** De gemeente werkt aan een snelle beschikbaarheid van Soortenmanagementplannen (SMP)¹⁴ voor heel Rotterdam, zodat de isolatieopgave kan doorgaan zonder verlies aan biodiversiteit. SMP's verminderen de noodzaak van afzonderlijke ecologische onderzoeken, beperken vertraging door beperkte vergunningcapaciteit en geven op gebiedsniveau inzicht in verblijfplaatsen van beschermde soorten en benodigde mitigerende maatregelen. SMP's zijn hierin instrumenteel voor de isolatieopgave, zonder SMP lopen projecten vertraging op en kosten zij meer. De aanpak en planning voor SMP's wordt in 2026 bestuurlijk vastgesteld. Corporaties delen waar mogelijk bestaande ecologische onderzoeken met de gemeente en stemmen samen de inzet van schaarse ecologische expertise en de volgorde van wijken af. De gemeente onderzoekt, samen met corporaties, hoe op gebiedsniveau alternatieve verblijfplaatsen voor beschermde soorten en extra vergroening aan of rond gebouwen kan worden gerealiseerd, in lijn met de eisen uit de SMP's.

3. Aardgasvrij

7. **Oplevering aardgasvrije woningen.** De Rotterdamse corporaties verwachten in 2026–2027 minimaal 5.970 aardgasvrije woningen op te leveren.

Gemeente en corporaties werken in het Warmteprogramma 2026 samen aan een CO₂-neutrale, aardgasvrije gebouwde omgeving in 2050. Collectieve warmte¹⁵ is daarbij het voorkeursalternatief waar dat kan, mede vanwege lagere maatschappelijke kosten en het beperken van netcongestie. Corporaties zien ook meerwaarde in all-electric (eventueel hybride), hierop wordt ingezet wanneer de randvoorwaarden voor warmtenetten niet op orde zijn, of waar warmtenetten niet (tijdig) beschikbaar zijn.

De warmtetransitie, inclusief isolatie, moet betaalbaar zijn voor corporaties en huurders.

Randvoorwaardelijk zijn:

- a. Investeringsbereidheid en tempo bij warmtebedrijven;
- b. Voldoende uitvoerings- en netcapaciteit;
- c. Een aanbod dat voor huurders en VvE-eigenaren ten minste gelijkwaardig is aan aardgas;
- d. Een helder juridisch kader (Wcw¹⁶, Wgiw¹⁷) en structurele financiering/subsidies;
- e. Een consistente koers richting 2050 via een Warmteprogramma dat ten minste elke vijf jaar wordt geactualiseerd, met per buurt een transitiepad en gewenst isolatieniveau zodat gebouweigenaren "spijtvrij" kunnen verduurzamen.

Gemeente en corporaties zetten zich samen in om deze randvoorwaarden te realiseren.

¹³ VVE-010 is het Rotterdamse advies- en informatieloket dat VvE's kosteloos ondersteunt bij organisatie, onderhoud en verduurzaming van hun gebouwen, mogelijk gemaakt door de Rotterdamse woningcorporaties en de gemeente.

¹⁴ SMP (Soortenmanagementplan) is een gebiedsdekkend plan dat vastlegt waar beschermde diersoorten zitten en welke maatregelen bij bouw, renovatie en isolatie nodig zijn om deze soorten te beschermen.

¹⁵ Collectieve warmte is een gezamenlijke warmtevoorziening voor meerdere gebouwen of woningen via een gedeeld warmtenet.

¹⁶ Wet collectieve warmtevoorziening – nieuwe landelijke wet die o.a. de governance, tariefstelling en consumentenbescherming rond warmtenetten regelt.

¹⁷ Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie – wet die gemeenten juridische instrumenten geeft om wijken stapsgewijs van aardgas over te zetten op duurzame warmte.

8. **Warmteprogramma vaststellen.** Gemeente verwacht eind 2026 het Warmteprogramma vast te stellen, inclusief nieuwe versies van de WAT- en WANNEER-kaart. De gemeente geeft de corporaties helderheid over het proces om hiertoe te komen. Bij het opstellen hiervan geeft de gemeente corporaties een plek aan tafel en corporaties vullen deze plek in. De onderhouds- en renovatieplanningen van corporaties worden hierbij meegenomen.

Wijken/gebieden die op basis van voorgaand proces, in afstemming met de corporaties, zijn geselecteerd gaan vervolgens een nadere uitwerkingsfase in om er een gebiedsaanpak van te maken, waarbij de gemeente de daarvoor benodigde bestuursrechtelijke besluitvormingsprocessen opstart (volgend uit de Wgiw en Wcw). De corporaties committeren zich eraan mee te doen in deze nadere uitwerkingsfase. In die fase wordt onder andere het gesprek gevoerd over de betaalbaarheid, uitvoerbaarheid en fasering van een gebiedsaanpak. Het resultaat van deze uitwerkingsfase is een gemeentelijk besluit op het uitvoeringsplan, en commitment van corporaties op dit plan, inclusief het nader uitwerken van daarbij horende investeringsplannen voor hun bezit, met inachtneming van de hierboven genoemde randvoorwaarden en benodigde instemming. Op dat moment wordt er pas commitment van de corporaties gevraagd op deelname aan de gebiedsaanpak en het aansluiten van hun vastgoed daarbinnen. Hierbij zijn corporaties wel afhankelijk van benodigde instemming van huurders en mede-eigenaren in VvE's.

9. **Onderzoek passende warmteoplossing.** Voor projecten van corporaties die buiten de geplande gebiedsaanpakken vallen, zoeken gemeente en corporaties samen een passende warmteoplossing.

10. **Lopende gebiedsaanpakken afronden.** Corporaties blijven zich committeren aan het afronden van de lopende gebiedsaanpakken aardgasvrij (Bospolder-Tussendijken, Reyerood, Pendrecht, Prinsenland – Het Lage Land en Rozenburg) waarvoor gemeentelijke middelen beschikbaar zijn. Als een gebiedsaanpak vastloopt, bepalen gemeente, corporaties en warmtebedrijven gezamenlijk het vervolg.

11. **Bewonerscommunicatie over aardgasvrij verbeteren.** Gemeente, corporaties en warmtebedrijven ontwikkelen samen een helder en transparant verhaal voor bewoners over de overstap van aardgas naar het warmtenet of andere gasloze oplossingen. Daarbij wordt expliciet ingegaan op betaalbaarheid, nieuwe wetgeving en beschikbare subsidies, om vertrouwen in de aardgasvrije opgave te versterken.

12. **Afstemming over impact nieuwe wetgeving.** Nieuwe wetgeving, zoals de Wet collectieve warmte, vraagt dat de gemeente haar nieuwe wettelijke taken inricht en de bestaande praktijk binnen de overgangstermijnen aanpast. Dit gebeurt in nauw overleg met corporaties; zij stellen hiervoor tijd en capaciteit beschikbaar.

13. **Middentemperatuur met behoud comfort.** Gemeente en corporaties blijven inzetten op warmte op middentemperatuur met behoud van comfort voor bewoners. De comfortvraag werken gemeente, Eneco en corporaties nader uit in gezamenlijk onderzoek, aansluitend bij landelijke richtlijnen. Uitgangspunt is dat nieuwe aansluitingen in principe op middentemperatuur plaatsvinden, waarbij in sommige gevallen een gefaseerde overgang mogelijk is.

4. Zonnepanelen

14. **Realisatie zonnepanelenvermogen.** De Rotterdamse corporaties verwachten in 2026–2027 minimaal 1.046 kWp aan zonnepanelenvermogen te realiseren, goed voor circa 1.823 panelen. Projecten die worden gefinancierd uit de “Rijksmiddelen voor Energiearmoede” worden afgerond.

15. **Onderzoek inzet dakoppervlak.** Corporaties onderzoeken in hoeverre zij, binnen de DAEB-regels, dakoppervlak kunnen aanbieden aan energiecoöperaties.
16. **Oplossingen invoedingscongestie.** Als invoedingscongestie¹⁸ op het elektriciteitsnet ontstaat, zoeken corporaties samen met gemeente en netbeheerder naar oplossingen om plaatsing van zonnepanelen zoveel mogelijk doorgang te laten vinden.
17. **Verruiming mogelijkheden terugleververgoedingen.** Door de huidige regelgeving, waaronder de afschaffing van de salderingsregeling, kunnen corporaties investeringen in zonnepanelen niet kostendekkend via servicekosten aan huurders aanbieden. De gemeente pleit bij het Rijk voor ruimere mogelijkheden en langdurige duidelijkheid over terugleverkosten en -vergoedingen.
18. **Subsidieregeling onderzoek solar carports.** De gemeente stelt een subsidieregeling beschikbaar voor haalbaarheidsonderzoeken naar solar carports¹⁹ op grote parkeerterreinen. Onder voorwaarden kan het onderzoek volledig en de aanleg deels worden gesubsidieerd door de gemeente. Corporaties kunnen van deze regeling gebruikmaken.

5. E-laden

19. **Afwegingskader E-laden.** Uiterlijk Q1 2027 hebben gemeente en corporaties een afwegingskader opgesteld over toepassen E-laden in de bestaande bouw. Daarbij is aandacht voor verzoeken huurders voor individuele laadvoorzieningen. Ook wordt de gezamenlijke e-laad opgave in de bestaande bouw vastgesteld. De gemeente kan hiervan per corporatie 50% van advieskosten hiervan vergoeden, tot maximaal €3.000.

6. Stimuleren energie-innovaties

20. **Inzet Smart Energy Systems-innovatieprogramma en subsidie.** De gemeente draagt bij aan het ondersteunen en versnellen van energie innovaties via onder andere het 'Smart Energy Systems'-innovatieprogramma²⁰, waaronder ook een subsidieregeling valt die ten minste loopt tot eind 2026.

7. Circulair

Voor 2026–2027 zijn (bouw)budgetten en projecten grotendeels al vastgelegd, zonder extra ruimte voor kostenverhogende bovenwettelijke duurzaamheidsambities. De nadruk ligt daarom op procesafspraken en gezamenlijk leren. Bestaande afspraken, waaronder XPLOR²¹ (Plan van aanpak Duurzaam Doorbouwen tot en met 2026), lopen door; spoor 2 wordt eerst geëvalueerd voordat nieuwe ambities worden toegevoegd.

21. **Subsidieprojecten duurzame nieuwbouw:** Corporaties voeren projecten uit met de gemeentelijke subsidie *Duurzame nieuwbouw sociale huurwoningen*, zodat duurzame nieuwbouw betaalbaar blijft. Minimaal 30% van de bouwmaterialen is biobased (zoals hout). Gemeente en corporaties stemmen voor de tweede tranche samen de subsidievoorwaarden af, selecteren de projecten en verdelen de middelen.

¹⁸ Er is te weinig netcapaciteit om alle (duurzaam) opgewekte stroom terug te leveren / aan te sluiten op het net.

¹⁹ Solar carports zijn overkappingen op parkeerplaatsen met zonnepanelen, die tegelijkertijd schaduw bieden en duurzame elektriciteit opwekken.

²⁰ Het 'Smart Energy Systems'-innovatieprogramma is een Rotterdams subsidie- en ondersteuningsprogramma dat innovatieve ondernemers helpt slimme energieoplossingen te ontwikkelen en daarmee de energietransitie versnelt.

²¹ XPLOR is een Rotterdams samenwerkingsverband van duurzaamheidsadviseurs en andere bouwpartijen dat samen kennis ontwikkelt en projecten doorrekent om Paris Proof en duurzaam te bouwen.

22. **Paris Proof:** Uitgangspunt in Duurzaam Doorbouwen is: *Rotterdam bouwt Paris Proof, tenzij*. Gemeenten en corporaties bouwen richting klimaatneutraal in 2050 en gebruiken hiervoor de *comply-or-explain*-methodiek bij nieuwe woningbouw. In 2026/2027 vallen 570 woningen onder houtbouw, Paris Proof en/of maken gebruik van bouwstromen of fabrieksmatige/industriële bouwmethoden.

Deze afspraak is een uitwerking van het plan van aanpak Duurzaam Doorbouwen. Vanaf 2026 rekenen partijen projecten van meer dan 25 woningen, bij aanvraag van een omgevingsvergunning, door met het Rotterdamse Rekenprotocol²², met een opt-out regeling. Dit protocol is een specificering van hoe de Paris Proof indicator te berekenen en is een aanvulling op het onderdeel van reguliere MPG-rapportages²³. Het doel is om samen te leren en beter te begrijpen welke keuzes invloed hebben op de CO₂-uitstoot. Het gaat dus niet om afdwingen of afrekenen, maar om inzicht en gezamenlijke ontwikkeling.

23. **Circulair:** Het reguliere overleg tussen Havensteder, Hef Wonen, Woonbron, Woonstad en de gemeente over circulariteit wordt voortgezet. Samen wordt verkend hoe andere corporaties hierbij kunnen aansluiten. De gemeente deelt lessen, organiseert jaarlijks een kennissessie en stelt in 2026 extra capaciteit beschikbaar ter voorbereiding op concrete afspraken voor 2027–2028.

24. Gemeente en corporaties verdiepen zich in de jaren 2026-2027 gezamenlijk in:
- a. **Hergebruik:** in 2026 verkennen welke dienstverlener in Rotterdam corporaties kan ondersteunen bij hergebruik van materialen op basis van een haalbare businesscase.
 - b. **Nieuwbouw:** lessen uit de XPLO-erkgroepen worden vertaald naar de eigen organisaties en waar mogelijk toegepast in projecten via (TCO²⁴-) kostenneutrale, gelijkwaardige circulaire opties.

25. **Themabijeenkomst hergebruik spullen en stoffering:** Waar mogelijk faciliteren gemeente en corporaties hergebruik van stoffering en spullen bij mutatie en communiceren zij over mogelijkheden om spullen door organisaties op te laten halen (zoals kringloopwinkels). In Q3 2026 organiseren gemeente, corporaties en huurdersorganisatie (GOH) over dit onderwerp een themabijeenkomst, om te verkennen wat er nog meer mogelijk is.

8. Klimaatadaptatie

26. **Rotterdams WeerWoord:** De gemeente zet Rotterdams WeerWoord²⁵ als platform voor kennisdeling en samenwerking voort. Gemeente en corporaties borgen hiervoor vaste aanspreekpunten op strategisch en tactisch niveau, voor de uitvoering van het actieplan klimaatadaptatie. Vanuit Rotterdams Weerwoord gaat de gemeente ook bekijken of en op welke manier in de Huizen van de Wijk koelteplekken gecreëerd kunnen worden.

27. **Subsidieregeling klimaatadaptatieve maatregelen:** De gemeente stelt in 2026 en 2027 een subsidieregeling beschikbaar voor klimaatadaptatieve maatregelen (waterberging, groen, hittestress). Gemeente en corporaties evalueren samen de regeling en corporaties promoten deze actief binnen hun organisatie.

²² Het Rotterdamse rekenprotocol is de door gemeente en XPLO-er ontwikkelde standaardmethode om de Paris Proof-CO₂-prestatie van bouwprojecten in Rotterdam eenduidig te berekenen en te vergelijken.

²³ MPG-rapportages zijn rapportages over de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG), waarin wordt berekend en onderbouwd wat de milieubelasting van de toegepaste bouwmaterialen per gebouw is.

²⁴ Total Cost of Ownership (TCO): de totale kosten van een eigendom of maatregel over de hele levensduur.

²⁵ Rotterdams Weerwoord is het Rotterdamse klimaatadaptatieprogramma waarmee gemeente en partners de stad voorbereiden op extremer weer en klimaatbestendig maken.

28. **Langetermijnvisie watersysteem:** Klimaatverandering heeft invloed op het watersysteem, waardoor het risico op (grond)wateroverlast en -onderlast toeneemt. De gemeente Rotterdam is trekker om in samenwerking met de corporaties, waterschappen en andere belanghebbenden te komen tot een langetermijnvisie op het watersysteem per deelgebied rekening houdend met klimaatverandering en de belangen in het gebied.
29. **Afstemming:** Gemeente en corporaties stemmen jaarlijks hun planningen voor buitenruimte, riolering en vastgoedprojecten op elkaar af om werk met werk te maken.
30. **Hitteaanpak:** Corporaties onderzoeken hoe zij de TOjuli-streefwaarde van 4,8 kunnen gebruiken om de meest urgente woningen voor een hitteaanpak te prioriteren, met extra aandacht voor seniorencomplexen. Op basis hiervan stellen zij een prioritering en uitvoeringsplan op en nemen zij hittestress structureel mee in hun isolatiestrategie. Niet-duurzame individuele koelsystemen worden daarmee ontmoedigd.
31. **Meekoppelkansen vergroening:** Corporaties gaan met hun vaste comakers²⁶ groen & terreinen in gesprek over meekoppelkansen voor vergroening bij buitenruimteonderhoud en borgen dit in hun werkprocessen. Bij vergroening krijgt kwalitatief groen met biodiverse en inheemse beplanting de voorkeur.

²⁶ Vaste, langdurige samenwerkingspartners (bijvoorbeeld bouw- of onderhoudsbedrijven) waarmee de corporaties structureel samenwerken aan projecten en onderhoud.

D. BETAALBAARHEID

1. Maatschappelijke bijdrage betaalbaarheid

De Rotterdamse corporaties onderscheiden zich van andere verhuurders door hun maatschappelijke bijdragen. Jaarlijks leveren zij een belangrijke bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen. Dit doen zij door niet de maximale huur in rekening te brengen maar een veel lagere huur.

In 2025 bedroeg deze jaarlijkse bijdrage circa 550 miljoen euro²⁷.

1. **Maatwerk:** Corporaties kunnen niet alle betaalproblemen van huurders oplossen. Veelal zijn er andere problemen (o.a. te lage inkomsten of bijvoorbeeld hoge zorgkosten) dan de huurprijs. Zij zetten in op gerichte ondersteuning voor huurders die dit echt nodig hebben, maatwerk in plaats van generieke maatregelen en kijken dan bijvoorbeeld naar de verhouding tussen inkomen en netto huur.
2. **Afstemmen huurbeleid:** Corporaties stemmen af over de jaarlijkse huuraanpassing met elkaar en met hun huurdersorganisaties. Ze streven ernaar dat het beleid stedelijk (vrijwel) gelijk is. Hierbij wordt rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:
 - a. De (financiële) (on)mogelijkheden van de individuele corporatie, evenals het advies van huurders met betrekking tot de voorgestelde huuraanpassing;
 - b. Het feit dat Rotterdamse corporaties structureel over onvoldoende middelen beschikken om te voldoen aan de huidige en toekomstige opgaven²⁸, waardoor de ruimte om af te wijken van de maximale gemiddelde huursomontwikkeling beperkt is.
3. **Servicekosten** Hoewel de corporaties op de energielasten van hun huurders maar indirect invloed hebben, boeken ze jaarlijks wel vorderingen af n.a.v. de afrekening servicekosten. Insteek is om geen korting of kwijtschelding op voorhand op servicekosten te geven, want dan komt de rekening bij de overige huurders terecht. Ook worden huurders in vergelijkbare situatie, maar met een eigen contract, hiermee niet geholpen.

Corporaties gaan inventariseren wat bedrag en reden is van vorderingen die te maken hebben met energielasten die zij niet kunnen innen. Met het inzicht hieruit gaan de corporaties in gesprek met huurders en de gemeente over mogelijke oplossingen voor mensen met betalingsproblemen door hun energielasten.

4. **Inkomensafhankelijke huurverhoging:** De Rotterdamse corporaties stemmen het beleid rondom de inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) met elkaar af. Het doel van de IAH is niet om mensen met een hoger middeninkomen of hoog inkomen te laten doorstromen, maar om de sterkste schouders de zwaarste lasten te laten dragen. Door de IAH kunnen de huren van andere huurders betaalbaar blijven en kan er worden geïnvesteerd in betaalbaarheidsmaatregelen. Met betrekking tot de IAH spreken de woningcorporaties het volgende af:
 - Aan hoge inkomens wordt maximaal 100 euro huurverhoging gevraagd. Wanneer de huur op de middenhuurgrens ligt (1184,82 euro in 2025), wordt géén IAH meer toegepast.
 - De extra opbrengsten van de IAH komen ten goede aan investeringen waaronder in ieder geval betaalbaarheidsmaatregelen, waaronder een terugval-regeling bij inkomensachteruitgang bij mensen die eerder een IAH hebben gehad. Dit wordt in 2026 door individuele corporaties en huurdersorganisaties in overleg uitgewerkt²⁹.

²⁷ Deze bijdrage is het verschil tussen huidige netto maandhuren van alle zelfstandige sociale huurwoningen en de maximale huren van deze woningen (veelal peildatum 31 mei 2025) x 12 maanden.

²⁸ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/opgaven-en-middelen-woningcorporaties>.

²⁹ In Deel B is een afwijking op de afspraken rondom de IAH voor Ressort Wonen en Wbv Hoek van Holland opgenomen.

2. Samenwerking gemeente en corporaties

5. De gemeente en corporaties zorgen ervoor dat ze elkaars regelingen en ondersteuningsmogelijkheden kennen waar inwoners een beroep op kunnen doen en communiceren hier duidelijk over naar elkaar en naar de inwoners. Zo verwijzen corporaties, wanneer nodig, huurders door naar het Geldplein van de gemeente. Ook zal worden verwezen naar de digitale geldwijzer³⁰ en 'bereken uw recht'³¹. Deze online informatie helpt inwoners om optimaal gebruik te maken van beschikbare lokale en landelijke regelingen en toeslagen, waardoor financiële problemen en schulden kunnen worden voorkomen.

3. Preventie huisuitzetting

6. De gemeente en corporaties werken samen om huisuitzettingen op basis van huurschuld te voorkomen. Dreigende huisuitzettingen worden door Rotterdamse corporaties doorgegeven aan het Meldpunt Preventie Huisuitzettingen. Daarnaast werken de partijen samen met de wijkteams, en het Geldplein om financiële problemen aan te pakken.
7. De corporatie meldt huurders met een huurachterstand tijdig bij het Meldpunt Preventie Huisuitzettingen (MPH), conform afspraken en termijnen in het convenant. De gemeente levert haar inzet eveneens tijdig en binnen de afgesproken termijnen. Zodoende kunnen partijen gezamenlijk huisuitzettingen op basis van huurschuld worden voorkomen.
8. Indien partijen structureel knelpunten ervaren in de uitvoering, worden deze onverwijld besproken in het Uitvoeringsoverleg (UVO), zodat gezamenlijk naar oplossingen gezocht kan worden.
9. Indien partijen structureel knelpunten ervaren in capaciteit om tijdige uitvoering – en bewaking hiervan – te realiseren, wordt dit onverwijld gemeld in het Uitvoeringsoverleg (UVO), inclusief een termijn waarbinnen de problematiek wordt opgelost door de betreffende partij. Zo blijven partijen gezamenlijk verantwoordelijk voor een effectieve uitvoering van het convenant.
10. **Vernieuwing convenant Meldpunt Preventie Huisuitzettingen:** Het huidige convenant Meldpunt Preventie Huisuitzettingen Rotterdam loopt af. Gemeente en woningcorporaties stellen een nieuw convenant op. Daarin spreken zij af de samenwerking en doelmatigheid verder te versterken en hiertoe zien zij kansen om – waar mogelijk en binnen de geldende wet- en regelgeving – meer ruimte te creëren voor transparante dossiervorming en informatie-uitwisseling. Tot het nieuwe convenant is vastgesteld, blijven zij samenwerken op basis van het bestaande convenant.

4. Schuldhulpverlening

11. **Samenwerking schuldhulpverlening:** De gemeente en corporaties werken samen in het kader van Wet gemeentelijke schuldhulpverlening bij het bieden van hulp aan huurders met schulden.
12. **Schuldhulpverlening:** De gemeente vervult vanuit de wet de regierol en is verantwoordelijk voor het bieden van integrale schuldhulpverlening aan haar inwoners, inclusief preventie van schulden en nazorg. De schuldhulpverlening is niet alleen financieel gericht, maar bijvoorbeeld ook psychosociale problemen, gezondheid, verslaving en woonsituatie worden bekeken om te komen tot een adequate oplossing van de schuldenproblematiek. Er wordt gestuurd op tijdige toeleiding naar schuldregeling en op het bevorderen van financiële redzaamheid.
13. **Huurschuld:** In geval van huurschuld stellen de corporaties zich coulant en meewerkend op richting de huurder wanneer de gemeente werkt aan de regeling voor deze huurder.

³⁰ <https://www.rotterdam.nl/geldzorgen>

³¹ <https://berekenuwrecht.nibud.nl>

5. Incasseren naar menselijke maat

14. **Incasseren met 'menselijke maat':** Gemeente en corporaties hanteren de 'menselijke maat' bij incasseren. Deze 'menselijke maat' bestaat uit inzet zoals vroegtijdig persoonlijk contact over betalingsachterstanden, betalingsregelingen op maat, zo laag mogelijke incassokosten en doorverwijzing van financieel kwetsbare huishoudens naar passende ondersteuning.

E. LEEFBAARHEID

1. Leefbaarheid

Gemeente en corporaties werken samen met bewoners aan zorgzame buurten en het versterken van woongemeenschappen waarbij wordt gekeken naar welzijn, zorg, ondersteuning en leefbaarheid. Partijen zorgen samen voor zichtbaarheid en toegankelijkheid van onze mensen in de buurt.

1. **Uitgaven leefbaarheid.** De Rotterdamse corporaties geven in 2026-2027 tenminste € 35.710.321 aan leefbaarheid uit. Hiermee ondersteunen de corporaties het behouden van een schone, veilige buurt, het vroegtijdig signaleren van problemen in en rond de wooncomplexen en maken zij de onderlinge ontmoeting mogelijk in complex, buurt en/of wijk.
2. **Installeren overlegtafel Leefbaarheid:** Om de inzet op de verbetering van leefbaarheid in de Rotterdamse wijken, buurten en complexen te borgen en te verbeteren zal in Q1 2026 de periodiek overlegtafel 'Leefbaarheid' starten. Hier treffen professionals van de gemeente en de Rotterdamse woningcorporaties elkaar op periodieke basis om actuele vraagstukken, signalen en gezamenlijke acties te bespreken, kennis uit te wisselen en afspraken te maken over een integrale aanpak. Het doel is om de samenwerking te versterken, knelpunten sneller op te lossen en gezamenlijk te werken aan een veilige, schone en prettige leefomgeving voor bewoners.
3. **Bredere samenwerking Leefbaarheid:** Gemeente en huurdersorganisaties intensiveren het overleg, waarbij het thema leefbaarheid één van de onderwerpen is.
4. **Nieuw Welzijnsbeleid:** De gemeente biedt ondersteuning aan kwetsbaren en aan het versterken van gemeenschappen vanuit welzijnswerk. Corporaties worden geïnformeerd over de welzijnsopdracht en jaarplan van de gemeente (zodat partijen activiteiten op elkaar kunnen afstemmen). In 2026 maakt de gemeente nieuw welzijnsbeleid en betreft huurdersorganisaties en corporaties daarbij.
5. **Schoon, heel & veilig:** gemeente en corporaties intensiveren onze samenwerking op schoon, heel en veilig. In ieder geval stemmen partijen af over financiering, communicatie en informatievoorziening, ieder vanuit onze eigen verantwoordelijkheid. Doel is om de problematiek meer te beheersen, bijvoorbeeld rondom plaagdierenbeheersing.
6. **Woonoverlast:** Gemeente en corporaties werken samen aan de aanpak van woonoverlast, daarvoor is een actieplan woonoverlast opgesteld en werkafspraken gemaakt die gelden tot 2028. Huurderorganisaties, gemeente en corporaties gaan in de eerste helft van 2026 in gesprek over de aanpak en de praktijkervaringen rondom woonoverlast. Doel is om elkaar te informeren over waar mensen terecht kunnen met meldingen en leren van de praktijkervaringen van de huurders zodat zij ondersteund worden bij woonoverlast. De uitkomsten van deze sessie worden meegenomen in de evaluatie van het actieplan woonoverlast.
7. **Samenwerken tegen ondermijning:** Gemeente, politie en woningcorporaties werken vanuit een vastgesteld plan van aanpak structureel samen aan het melden, voorkomen en aanpakken van ondermijning, waaronder woonfraude en excessief geweld. Deze samenwerking wordt eind 2026 vastgelegd in een actie- en uitvoeringsplan met concrete afspraken. Partijen committeren zich aan de uitvoering en implementatie van de gezamenlijke ambities.
8. **Samenwerking met VvE's:** De gemeente Rotterdam, Havensteder, Hef Wonen, Woonbron en Woonstad Rotterdam zetten de samenwerking en activiteiten met VvE-010 ook in 2026 voort met (re)activering van VvE's in de stad, de loketfunctie die de stichting VvE-010 vervuld voor

VvE's en onrendabel beheer van (kleine) VvE's. De regie van de aanpak ligt bij de gemeente. Eind 2026 loopt deze samenwerkingsovereenkomst af. Gemeente en corporaties treden in 2026 in gesprek over verlenging van deze overeenkomst.

9. **Plan van Aanpak Leegstandsverordening:** De gemeente werkt aan een plan van aanpak voor een Rotterdamse leegstandsverordening. Gemeente en corporaties hebben ambtelijk en bestuurlijke afstemming. Partijen verwachten in 2026 besluitvorming. De gemeente informeert corporaties en de huurdersorganisaties tijdig over deze besluitvorming.

F. TECHNISCHE LEEFBAARHEID

1. De Rotterdamse corporaties geven in 2026-2027 circa 903 miljoen euro uit aan onderhoud om de kwaliteit, gezondheid en veiligheid van de woningen verder te verbeteren. Hiervan is circa 66,5 miljoen euro bestemd voor de aanpak van vocht, schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.

TECHNISCHE LEEFBAARHEID	2026 - 2027
Begroting totaal onderhoud (excl. Investeringsen)	€ 903,3 mln
Begroting aanpak VSLAB ³²	€ 66,5 mln
Aantal woningen in complexen met een geaggregeerde conditiescore 5-6	600
- waarvan met sloopbestemming	0

2. **Verbeteren informatievoorziening:** Gemeente en corporaties verbeteren de informatievoorziening, bijv. via websites en nieuwsbrieven, over de minimale kwaliteit waaraan woningen moeten voldoen, waar huurders hierover meer informatie kunnen vinden en welke rechten en mogelijkheden huurders hebben om hun verhuurder hierop aan te spreken. Bijv. met directe verwijzingen naar het BBL of de Huurcommissie.
3. **Defecte liften:** Wanneer liften in complexen tijdelijk buiten gebruik zijn - door onderhoud of calamiteiten - kan dat tot veel overlast voor bewoners leiden. Corporaties geven huurdersorganisaties inzicht in hoe ze dergelijke problemen aanpakken. Huurdersorganisaties en corporaties treden in overleg over specifieke casussen als daar aanleiding voor is.

1. Funderingen

4. **Verbeteren samenwerking funderingsdossier:** Gemeente en corporaties werken nauwer samen op het gebied van het funderingsdossier. Gemeente organiseert 2 keer per jaar een platformbijeenkomst met de corporaties en het funderingsloket om met elkaar kennis uit te wisselen en belemmeringen en uitdagingen te identificeren, waarbij de corporaties contactpersonen aanleveren. Gemeente (het funderingsloket) is trekker van het platform. Hiermee versterken we de onderlinge samenwerking tussen gemeente en corporaties.

Om de effectiviteit en kwaliteit van funderingsonderzoek te verbeteren werken gemeente en corporaties samen bij (gebiedsgerichte) funderingsonderzoeken in wijken met particulier en corporatie bezit.
5. **Inzichtelijk maken van funderingsproblematiek bij verkoop:** Gemeente en corporaties vinden het onwenselijk dat kopers van niet onderheide woningen met verzakking en/of funderingsproblemen hierover onvoldoende worden geïnformeerd. Daarvoor zetten we een quick scan in, zodat eigenaar-bewoners zich bewust zijn van de technische staat van de woning en eventuele risico's voordat ze de woning aankopen. In de eerste helft van 2026 spreken partijen af wat de inhoud is van een quick scan.
6. **Lobby lange termijnproblematiek:** Gemeente en corporaties starten een gezamenlijke lobby richting het Rijk (ook i.s.m. Aedes) om de Rotterdamse lange termijn problematiek en onhoudbaarheid van de funderingsopgave voor het voetlicht te brengen. Hiermee geven partijen een duidelijk gezamenlijk Rotterdams geluid af richting het Rijk.

³² Aanpak Vocht, schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.

7. **Ontwikkelen langetermijnvisie panden op staal:** Gemeente en corporaties ontwikkelen gezamenlijk een lange termijn visie/ambitiedocument per wijk voor panden op staal zoals Bloemhof en Vreewijk. Hierbij worden expliciet de belangen van alle belanghebbende partijen voor zowel de lange als de korte termijn afgewogen, om zo met elkaar tot maatwerk en gezamenlijk gedragen oplossingsrichtingen te komen. Hiermee creëren partijen een duidelijk toekomstperspectief, een duurzame oplossing en weten betrokken partijen ook waar ze aan toe zijn op de lange termijn.
8. **Satellietdata:** Gemeente stelt INSAR-satellietdata met zakkingsgegevens per pand gratis ter beschikking aan de corporaties en actualiseert dit elke 2 jaar. Hiermee kunnen corporaties beter en eerder de risico's van funderingsproblematiek in beeld brengen binnen hun portefeuilles.
9. **Onderzoek naar voorwaarden subsidieregeling:** Gemeente en corporaties verkennen in de eerste helft van 2026 of, en onder welke voorwaarden, een aparte subsidieregeling kan worden ontwikkeld voor onderzoek naar de technische staat van funderingen, die recht doet aan de specifieke positie van corporaties en de inzet van gemeentelijke middelen. Besluitvorming vindt in de tweede helft van 2026 plaats.

2. Grondwater

Gemeente en woningcorporaties spannen zich in om structureel nadelige gevolgen van grondwateroverlast en -onderlast te beperken en zo veel mogelijk te voorkomen. Gemeente kan hiertoe maatregelen nemen in het openbare gebied, mits doelmatig. Particuliere eigenaren hebben een inspanningsverplichting op hun eigen terrein. Gemeente is aanspreekpunt en regisseur om, in samenwerking met de woningcorporaties, maar ook met andere belangrijke stakeholders zoals de waterschappen, de in het WKP opgenomen visie uit te werken naar gebiedsplannen. Daarin wordt ook aandacht besteed aan grondwateroverlast en -onderlast.

10. **Gesprek gemeente en corporaties** Gemeente en corporaties gaan met elkaar in gesprek over grondwater en funderingen, met als doel in 2026 kennis en expertise uit te wisselen. Eind 2026 vindt bestuurlijke terugkoppeling plaats.
11. **Monitoring grondwaterstand:** De gemeente Rotterdam gaat in overleg met woningcorporaties om vast te stellen in welke wijken extra monitoring van de grondwaterstand nodig is. De gemeente doet metingen in de openbare ruimte en de woningcorporatie doet metingen op haar eigen terrein. De gemeente en de woningcorporatie overleggen over de uitvoering van de monitoring en kunnen afspraken maken over het uitwisselen van informatie op projectbasis.
12. **Meetnet:** Uitbreiding van het meetnet is afhankelijk van informatiebehoefte en beschikbare budgetten. Gemeente plaatst in kader van haar grondwatertaak alleen peilbuizen in het openbare gebied. Corporatie is verantwoordelijk voor het meten van de grondwaterstand op haar eigen terrein. De gemeente deelt openbaar beschikbare informatie.

3. Aanpak brandveiligheid

13. **Brandveiligheid:** Corporaties verbeteren de brandveiligheid van complexen programmatisch, onder meer op basis van brandscans van het bezit. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelgroep. Naast de uitvoering van bouwkundige en installatietechnische brandveiligheidsmaatregelen wordt samengewerkt met de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond aan voorlichting ter voorkoming van brand en veiligheids-bewustzijn. Gemeente en corporaties kijken in gezamenlijkheid naar realistische termijnen rond aanschrijvingen.

4. Aanpak loden leidingen

14. **Inventarisering & sanering:** Corporaties hebben inventarisaties op de aanwezigheid van loden leidingen uitgevoerd en loden leidingen zijn al grotendeels gesaneerd. Nog niet alle corporaties zijn klaar met de sanering. Bij aantreffen wordt lood altijd vervangen. Corporaties informeren huurders via hun site over loden leidingen en de mogelijkheid de waterkwaliteit te laten testen.

5. Aanpak schimmel

15. **Informatievoorziening vocht en schimmel:** Gemeente en corporaties zetten zich in om bewoners te informeren over maatregelen tegen vocht en schimmel. Klachten die binnenkomen pakken de corporaties op volgens uitgewerkte processen en met interne/externe experts. Vocht en schimmelklachten die voortkomen uit technische gebreken volgens BBL of huurrecht worden zo snel mogelijk opgepakt. Overige bouwkundige oorzaken worden zo veel mogelijk in kaart gebracht zodat deze meegenomen kunnen worden op natuurlijke momenten.

6. Aanpak woningen in complexen met een geaggregeerde conditiescore 5 en 6

16. **Aanpakken woningen conditiescore 5 & 6:** Om de kwaliteit van corporatiewoningen op peil te houden, wordt jaarlijks een derde van de woningen door de corporaties gemeten met een conditiemeting (een uniforme meetmethodiek volgens de NEN 2767). Dit betekent dat vanuit deze metingen veel van de voorkomende bouwelementen van de gebouwcasco's (met name de gebouwschil) een conditiescore krijgen. Deze afzonderlijke bouwdeelscores bepalen met elkaar de geaggregeerde conditiescore van het complex. Met deze geaggregeerde conditiescore is in één beoordelingscijfer de algehele staat van het complete gebouw/cluster/complex beschikbaar.
- De inzet van corporaties is om woningen in complexen met een geaggregeerde conditiescore 5 of 6 zo snel mogelijk te verbeteren. Waarbij opgemerkt dat VvE's autonoom zijn in hun besluitvorming.

G. NPRZ

Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ)

De gemeente Rotterdam, Havensteder, Hef Wonen, Woonbron en Woonstad Rotterdam zijn partners van het Nationaal programma Rotterdam Zuid. Samen met andere partners van de pijlers School, Thuisbasis op orde, Werk en Veilig, werken zij aan een nieuw perspectief voor bewoners van Rotterdam Zuid. In het Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027 zijn voor de pijler Wonen de ambities en interventies en benoemd: verschil maken in de kwaliteit van wonen met een wijkgerichte aanpak, verdergaande differentiatie in de woningvoorraad, toekomstbestendige woningvoorraad en een aantrekkelijke, inclusieve en leefbare woonomgeving.

Afgelopen periode heeft bij de gemeente een aanscherping op de inzet van de pijler Wonen plaatsgevonden: meer verdichten/toevoegen van woningen, behouden van sociale woningen voor terugkeer, een bredere blik op de woonopgave waarin fysieke ingrepen hand met in hand gaan handhaving op misstanden, en focus op een aantal gebieden om daar het verschil te maken. Ook de corporaties steunen deze aanscherping en volgen eenzelfde soort lijn.

Gemeente, corporaties en het programmabureau NPRZ gaan halverwege 2026 samen aan de slag met een nieuw uitvoeringsplan NPRZ en brengen deze in lijn te brengen met de bijgestelde inzet en ambities. Daarbij wordt ook naar de governance op de pijler Wonen en de integrale sturing op leefbaarheid gekeken.

In deze prestatieafspraken staan afspraken die de bijdrage van gemeente en corporaties aan het uitvoeringsplan concretiseren, niet over standaard afspraken die gemonitord worden in de voortgangsrapportage, daarom zijn er geen afspraken over leefbaarheid en grondige aanpak van woningen gemaakt. Om de ambities van het NPRZ te halen en Zuid en haar bewoners omhoog en vooruit te helpen maken gemeente en corporaties voor 2026-2027 de volgende afspraken.

1. **Nieuwbouw:** Gemeente en corporaties spannen zich in voor 1.215 bouwstarts in 2026-2027, waarvan 965 sociale huurwoningen en 259 middenhuur.
2. **Beschikbaarheid voor specifieke doelgroepen:** Gemeente en corporaties zetten in op beschikbaarheid van woningen voor sociale stijgers, vitale beroepsgroepen en voor Zuiderlingen. In het hoofdstuk beschikbaarheid zijn hierover afspraken gemaakt. Daarnaast voeren corporaties en de gemeente gesprekken over hoe zij het toewijzingsbeleid kunnen inzetten om de doelen van NPRZ te realiseren, in het bijzonder om de sociale stijgers te faciliteren. Dit resulteert in 2026 meer gedeeld inzicht in bestaande initiatieven en gebruik van middelen. Begin 2027 kunnen gemeente en corporaties nieuwe initiatieven vastleggen in concrete afspraken. Deze afspraken lopen via de werkgroep beschikbaarheid.
3. **Rotterdams Goed Wonen:** De gemeente heeft het programma Rotterdams Goed Wonen opgezet om misstanden in woningen- van overbewoning tot achterstallig onderhoud – aan te pakken en de leefbaarheid in buurten te verbeteren. Gemeente en corporaties werken aan Goed Wonen samen in de vijf wijken. Gemeente betreft corporaties tijdig bij de verdere uitrol.

Het Rijk, de gemeente, corporaties en het programmabureau NPRZ hebben onder begeleiding van de adviescommissie van Rijn verder invulling gegeven aan de procesafpraak uit de Woontop. Het advies richt zich op drie uitvoeringslijnen: versnelling en opschaling van nieuwbouw, aanpak slechte woningvoorraad en verzakkings- en funderingsproblematiek Bloemhof, aanpak van grootschalige geconcentreerde problematische particuliere voorraad in Carnisse. Naast Bloemhof en Carnisse adviseert de commissie Hillesluis, Tarwewijk, Lombardijen en Hart van IJsselmonde en Sportdorp als focusgebieden te hanteren.

4. **Uitwerking van advies Woontop.** Het advies is een eerste stap naar anders werken aan de woonopgave van het NPRZ. Partijen werken aan een nadere concretisering en uitwerking van het advies, waaronder:
- Uitwerking overall organisatie en governance Woontop afspraken
 - Vervolgstrategie voor het (gefaseerd) beschikbaar maken en inrichting van het proces van beschikbaarstelling van de voorgestelde middelen
 - Uitwerking van een verdelingssystematiek/regeling voor de gerichte uitkering van middelen
 - Uitwerking van de planvorming voor Bloemhof en voor Carnisse, inclusief rol bewoners en structurering van de samenwerking gemeente, Rijk en corporaties.

DEEL B – INDIVIDUELE AFSPRAKEN

1. DUWO
2. Habion
3. Havensteder
4. Hef Wonen
5. MaasWonen
6. Ressort Wonen
7. SOR
8. SSH
9. Wbv Hoek van Holland (WVH)
10. Woonbron
11. Wooncompas
12. Woonstad Rotterdam (incl. Stadswonen Rotterdam)

B.1 – Prestatieafspraken DUWO



1. DUWO en gemeente zetten in op een stabiele bouwstroom, ook voor de periode vanaf 2028. Het werkpakket omvat o.a. de volgende projecten: Veemtoren en EUR-locatie (naast het Van der Groot gebouw).

Deze lijst is niet statisch. In overleg kunnen er nog projecten bijkomen of afvallen om de continue bouwstroom te garanderen.

2. DUWO is een studentenhuysvester die nog niet actief is in het Rotterdamse. Wanneer er woningen zijn opgeleverd zal DUWO ook actief meedoen met de overige thema's binnen de PA.

B.2 – Prestatieafspraken Habion



Algemeen

Habion richt zich op de huisvesting van kwetsbare ouderen. In de wijk 110-morgen richt Habion zich op het bieden van een veilig en comfortabel (t)huis aan bewoners, waaronder (kwetsbare) ouderen. De wijk 110 morgen biedt ons de kans om oud en jong met elkaar te verbinden op buurt en wijkniveau. Daarnaast heeft Habion ook bezit in Overschie en onderzoekt mogelijkheden voor een nieuwe ontwikkeling.

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

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

A. Beschikbaarheid

Nieuwbouw, vernieuwbouw, transformatie en flexwoningen

	sociale huur	middenhuur	vrije sector	koop	totaal
Nieuwbouw	120	25			145
Vernieuwbouw*					0
Transformatie**					0
Flexwoningen***					0
Totaal	120	25	0	0	145

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

** Betreft een functiewijziging naar wonen.

*** Tijdelijke woningbouw, onderdeel gemeentelijk programma StartR.

1. Habion en gemeente zetten in op een stabiele bouwstroom conform het projectambitiedocument 110 Morgen, ook voor de periode vanaf 2028.
2. Komende jaren wordt samengewerkt aan de complexen: Cliostraat (Clioflat), Achillesstraat (Achillesflat) en Icarusstraat (Icarusflat).
3. Habion zet zich in op de vernieuwbouw, renovatie en verduurzaming van de complexen Herastraat (e.o), en de Medusastraat (e.o).
4. Habion heeft de komende vijf jaar het voornemen om in de wijk 110-morgen circa 450 woningen te vernieuwen en te verduurzamen. De Gemeente en Huurdersplatform worden intensief meegenomen in de planvorming door Habion. Hiervoor is het projectambitiedocument 110-morgen leidend.
5. De investeringen sloop/nieuwbouw/transformatie/vernieuwbouw van Habion bedragen voor 2026 en 2027 ongeveer 50 miljoen.
6. Vanaf het moment dat besluitvorming heeft plaatsgevonden en bewoners zijn geïnformeerd, trekken partijen samen op om de projecten tot een succes te maken. Op dat moment wordt er ook een projectplan gemaakt en worden ingrepen in een gebouw en in de openbare ruimte in onderlinge afstemming gecombineerd uitgevoerd.
7. Habion wil de goedkope en betaalbare voorraad minimaal gelijk houden en investeren in het verduurzamen van deze voorraad. Bij uitbreiding en vervanging van bezit zal worden toegevoegd in de gereguleerde- en de middeldure huur.

8. Partijen constateren gezamenlijk dat er in de wijk 110-morgen behoefte is aan een woningaanbod met een differentiatie aan huurprijzen en doelgroepen.
9. Habion onderzoekt samen met zorgorganisatie Laurens de mogelijkheid om gezamenlijk de (leegstaande) voormalige revalidatielocatie Antonius IJsselmonde, gelegen aan de Groene Tuin 1 te Rotterdam, te vernieuwen. Het onderzoek gaat na of op de locatie circa 330 woningen voor kwetsbare ouderen kunnen worden gerealiseerd, waar ouderen naar behoefte verzorgd en verpleegd kunnen worden. De behoefte aan woningen voor ouderen in de gemeente Rotterdam is namelijk groot. De gemeente Rotterdam staat er positief tegenover dat Habion en Laurens de vernieuwing van de locatie onderzoeken, en dat wanneer de woningen daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd, Habion en Laurens gezamenlijk eigenaar worden van de locatie, via een op te richten VOF.

Verkoop en liberalisaties

	2026	2027
Verkoop sociale woningen	10	10
Terugkoop woningen	0	0
Liberalisaties sociale woningen	25	25
- waarvan naar middenhuur	25	25

10. Habion verwacht in 2026-2027 de bovengenoemde aantallen (sociale) woningen te verkopen of te liberaliseren, op basis van eerder gemaakte afspraken.

Verhuringen

	2026	2027
t/m kwaliteitskortingsgrens	0	0
t/m 1e aftoppingsgrens	50	50
t/m 2e aftoppingsgrens	0	0
t/m sociale huurgrens	25	35
t/m middenhuurgrens	25	25
Totaal	100	110

11. Ondanks de grootschalige aanpak in de wijk 110-morgen, heeft Habion in de gemeente Rotterdam een aantal complexen voor ouderen beschikbaar in diverse huurprijzen. Ook de nieuwbouw Apollostraat wordt in de periode van deze prestatieafspraken opgeleverd.
12. Voor de complexen welke aangemerkt zijn als sloop, heeft Habion een vastgoedbeheerder aangesteld voor de tijdelijke verhuur. Deze vastgoedbeheerder Gapph heeft nauwe betrokkenheid met de zittende huurders en de wijk. De nieuwe tijdelijke bewoners worden sociaal en maatschappelijk ingezet voor de nog resterende huurders van het sloopcomplex en gekoppeld aan de bewonersorganisatie 110-morgen. De huurprijzen van de tijdelijke bewoners, zijn sociale huurprijzen en worden passend toegewezen. Dit draagt bij aan de gemeenschap, maar ook aan de financieel kwetsbare huurders, ondanks dat het van tijdelijke aard is.

B. Inzet specifieke groepen

	sociale huur	middenhuur	vrije sector	koop	totaal
Aandachtsgroepen	0	0	0	0	0
- waarvan studenten	0	0	0	0	0
- waarvan jongeren	0	0	0	0	0
Ouderen	120	25	0	0	145
- waarvan geclusterd	120	25	0	0	145
Totaal	120	25	0	0	145

Ouderen

1. Habion bouwt woningen voor ouderen waar bewoners tot in de laatste fase van hun leven verzorgd en verpleegd kunnen worden. En waar ouderen elkaar kunnen ontmoeten. Daarom maken we geen onderscheid tussen woningen voor ouderen en de geclusterde woonvorm.
2. De gemeente informeert Habion actief over (mogelijke) ontwikkelingen ten aanzien van het woonaanbod voor (kwetsbare) ouderen.
3. Habion informeert de gemeente bij veranderingen van de doelgroep of het woonconcept op locaties van Habion.
4. Gezien het specifieke karakter en werkgebied van Habion zijn de afspraken over studenten niet van toepassing. Echter kunnen de partijen (gemeente, Huurdersplatform 110-morgen en Habion) hier mede vanwege het projectambitiedocument 110-morgen voor de wijk 110-morgen specifieke afspraken over maken, indien gewenst.

Huisvesting Kwetsbare Doelgroepen (HKD)

5. Voor de wijk 110-Morgen hebben wij in overleg met de gemeente een aantal complexen aangewezen voor sloop en nieuwbouw. Hiervoor is gezamenlijk een projectambitiedocument opgesteld. De betreffende woningen waren voorheen zeer geschikt voor reguliere HKD-zoekenden. Door de ingestelde verhuurstop in aanloop naar de sloop/nieuwbouw zijn deze woningen momenteel niet beschikbaar. Dit heeft als gevolg dat wij ten tijde van deze prestatieafspraken geen regulier woningaanbod hebben in de lagere huurprijsklasse binnen deze wijk. Voor HKD-zoekenden die behoren tot de doelgroep ouderen, kunnen wij woningen aanbieden in de lagere huurcategorie, mits deze beschikbaar en passend zijn.

Huishoudens met lage- en middeninkomens

6. Habion wijst de woningen toe volgens de inkomensrichtlijnen die door de overheid zijn gesteld. Ouderen met een hoger inkomen mogen ook gehuisvest worden in een sociale huurwoning. Dit kan bijvoorbeeld van belang zijn als de bewoner graag in de buurt wil blijven wonen of wil gaan wonen in de buurt van de kinderen. Sociale verbondenheid is belangrijk voor ouderen. Daarom maakt Habion gebruik van de ruimte om maximaal 15% van de vrijgekomen woningen toe te wijzen aan deze doelgroep.

Toewijzing bij nieuwe woonconcepten

7. Habion zet in op het realiseren van woon- en leefgemeenschappen in de complexen waar wij aan de slag gaan (nieuwbouw en verduurzaming). Dit betekent dat we m.b.t. de toewijzing inzetten op persoonlijke gesprekken met bewoners. Het ophalen van wat iemand kan bijdragen of juist nodig heeft van medebewoners om hier te wonen maakt onderdeel uit van de toewijzing. Dit gaat in overleg met huurdersplatform 110-morgen, de gemeente, Maaskoepel en de zorg op locatie. We werken vanuit de huidige woonruimteverdeelsystemen die dit ook mogelijk maken.

Inzet maatschappelijk vastgoed

8. Habion stimuleert dat bewoners en gebruikers røring creëren en creatief omgaan met het gebruik van de algemene ruimten van het vastgoed.
9. De gemeente stimuleert partijen zoals huisartsen, apotheken, fysiotherapeuten, welzijnsorganisaties en ondernemers om gebruik te maken van de mogelijkheden van het woon(zorg)gebouw en het huis van de wijk.
10. De gemeente spant zich in om activiteiten voor (kwetsbare) doelgroepen zo veel mogelijk in woon(zorg)gebouwen van Habion te laten plaatsvinden.

C. Duurzaamheid

Aantallen naar verwachting	EFG
Aantal EFG 31-12-2025	204
Aantal EFG 31-12-2026	204
Aantal EFG 31-12-2027	204

Afname EFG over de jaren 2026 – 2027 0

1. In 2026 – 2027 heeft Habion ca 207 woningen met een EFG label. De aanpak van de EFG-labels zijn opgenomen in het projectambitiedocument 110-morgen in samenwerking met Habion en de gemeente. Deze zijn in 2027 nog niet zichtbaar in de aantallen.

	2026	2027
Aantal woningen aardgasvrij(gereed)	0	0
Aantal zonnepanelen te installeren	0	50
Geplaatste zonnepanelen in KWp	0	22

2. Habion en de gemeente streven naar aansluiting van de wijk 110-morgen op een nieuw aan te leggen warmtenet. Aardgasvrij is afhankelijk van aansluiting op het warmtenet Rotterdamse Warmte.
3. Habion plaatst zonnepanelen ten goede van het energieverbruik in de algemene ruimtes. In 2026 staan er geen objecten in Rotterdam op de planning. In 2027 staan Eucalyptushof I & II op de planning. Habion inventariseert de mogelijkheden om meer zonnepanelen te plaatsen.

D. Betaalbaarheid

Maatschappelijke bijdrage aan Betaalbaarheid

Habion en de andere Rotterdamse corporaties onderscheiden zich van andere verhuurders in Rotterdam. Jaarlijks leveren zij een belangrijke bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen. Dit doen zij door niet de maximale huur in rekening te brengen maar een veel lagere huur.

Maximale maandhuur 31-5-2025*	€	1.032.493
Netto maandhuur 31-5-2025*	€	741.152
verschil	€	291.341
naar jaarhuur	€	3.496.092

In 2024 bedroeg deze jaarlijkse bijdrage voor Habion € 3.496.092

E. Leefbaarheid

	2026	2027
begroting Leefbaarheid in euro's	€ 125.000	€ 125.000
- waarvan bestemd voor NPRZ-gebied	€ -	€ -

Habion heeft in de periode 2026-2027 circa € 250.000 voor leefbaarheid en thuismaken gereserveerd. De aandacht gaat uit naar:

1. De wijk 110-morgen is schoon, heel en veilig door inzet wijkteams, vrijwilligers vanuit de bewonersorganisatie en medewerkers Habion.
2. Habion, de gemeente, het Huurdersplatform en bewonersorganisatie onderschrijven het buurtverbeterplan van de wijk 110- morgen en werken ook de komende jaren intensief samen.

3. Habion zet zich onder de noemer 'Thuis is meer dan een huis' samen met gemeente, bewoners en andere partners in voor veilig en comfortabel wonen van (kwetsbare) bewoners.

F. Technische bouwkwaliteit: gezond en veilig wonen

	2026	2027
begroting Onderhoud in euro's	€ 1.500.000	€ 1.500.000
- vv. begroting aanpak VSLAB*	€ 750.000	€ 750.000
- vv. onderhoud in NPRZ-gebied		
aantal woningen categorie 5-6	0	0
- waarvan met bestemming sloop	0	0

* Aanpak Vocht, schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid

1. Aan regulier onderhoud geeft Habion een bedrag uit van € 1,5 miljoen in 2026 en € 1,5 miljoen in 2027. Habion heeft geen bezit in het NPRZ-gebied.
2. Habion zorgt dat in alle nieuwe of te renoveren gebouwen voor ouderen een brandmeldinstallatie aanwezig is.
3. Habion en de gemeente stimuleren en ondersteunen bewoners in grotere wooncomplexen, om samen met de brandweer en/of specialisten brandveiligheid (Docsa) om controles uit te voeren, in het kader van brandveiligheid. Aandachtspunten worden opgepakt en met de bewoners besproken door middel van themasessies.
4. Habion heeft geen woningen met een conditiescore van 5 en 6.
5. Aanpak van vocht en schimmel richt zich op 2 punten, namelijk de staat van de woning en/of bewonersgedrag. Habion heeft op preventieve wijze aandacht besteedt aan vocht en schimmelproblematiek in samenwerking met de gemeente met de inzet van energicoaches en het projectambitiedocument 110-morgen voor de wijk 110-morgen.

B.3 – Prestatieafspraken Havensteder



Algemeen

De voorgenomen prestatie van Havensteder krijgt wettelijke verankering in het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente, te weten de Rotterdamse Woonvisie. Hierdoor vindt aansluiting plaats tussen de prestaties van Havensteder en het lokale volkshuisvestingsbeleid.

De taak van Havensteder is het passend huisvesten van de doelgroep, zoals vastgelegd in de Woningwet. In het verlengde hiervan mag Havensteder specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed bouwen en verhuren en bepaalde diensten voor leefbaarheid uitvoeren.

De gemeente Rotterdam streeft naar goed wonen nu en in de toekomst, met voldoende betaalbare woningen voor diverse doelgroepen. In de Rotterdamse Woonvisie ("Een koers tot 2040 en acties voor de komende 5 jaar") staat het bieden van een thuis voor iedere Rotterdammer centraal, met specifieke aandacht voor groepen op de woningmarkt die in een kwetsbare positie verkeren. De gemeente wil de komende jaren bouwen aan wijken voor iedereen. Het is daarbij van belang om toe te werken naar een vitale, evenwichtige woningvoorraad, te verdichten rondom OV-knooppunten en te investeren in leefbare wijken met een goede mix van bewoners. Het uitgangspunt is dat Rotterdam een groene, bereikbare en sociale stad blijft, waarin inwoners prettig kunnen wonen, ook als zij extra ondersteuning nodig hebben.

De afspraken in Deel B.3 zien op voorgenomen activiteiten die aanvullend zijn op de collectieve afspraken tussen Rotterdamse woningcorporaties, de gemeente en de huurdersorganisaties zoals vervat in Deel A. De afspraken sluiten aan bij de Nationale Prestatieafspraken 2024 en de volkshuisvestelijke Rijksprioriteiten, met aandacht voor betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid, wonen-zorg en technische leefbaarheid. We hebben daarnaast aandacht voor randvoorwaarden voor goede gebiedsontwikkeling in Lombardijen en Vreewijk ondergebracht in de paragraaf over leefbaarheid. Samenwerking met Stichting Huurders Alliantie De Brug (SHA De Brug) is van groot belang om de ambitie van Havensteder gestand te doen. Signalen, inzichten en zorgen van SHA De Brug zijn verwerkt in de navolgende afspraken.

De afspraken zijn onder voorbehoud van wijziging in wet- & regelgeving, investerings- en leencapaciteit, belastingen en heffingen, veranderende (markt)situatie, eventueel benodigde goedkeuring van VvE en/of instemming van 70% van de huurders.

A. Beschikbaarheid

Nieuwbouw, vernieuwbouw, transformatie en flexwoningen

	sociale huur	middenhuur	vrije sector	koop	totaal
Nieuwbouw	543	12			555
Vernieuwbouw*					0
Transformatie**	1				1
Flexwoningen***	40				40
Totaal	584	12	0	0	596

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

** Betreft een functiewijziging naar wonen

*** Tijdelijke woningbouw, onderdeel gemeentelijk programma StartR

1. De totale investeringen sloop en nieuwbouw bedragen voor 2026 € 47 miljoen en voor 2027 € 49 miljoen.

De aantallen bouwstarts van woningen betreft de volgende projecten:

- Merwehavens, Nieuw Mathenesse. Nieuwbouw, start bouw: 2026. 99 woningen.
- Van Meekeregebied, Pijperstraat, Oud-Crooswijk. Nieuwbouw, start bouw: 2026. 36 woningen.
- ZoHo Fase 1, Agniesebuurt. Nieuwbouw, start bouw: 2026. 109 woningen.
- Wilgenring, Schiebroek. Flexwoningen, start bouw: 2026. 40 woningen.
- Herlaerstraat 5, Agniesebuurt. Transformatie, start bouw: 2027. 1 woning.

- Dordtsestraatweg 426-438, Vreewijk. Nieuwbouw, start bouw: 2027. 12 woningen.
- Rise, Stadsdriehoek. Nieuwbouw, start bouw: 2027. 299 woningen.

Havensteder sloop 259 woningen om bovenstaande ontwikkelingen mogelijk te maken. Sommige van de woningen zijn reeds gesloopt. De netto toevoeging door sloop/nieuwbouw of nieuwbouw is dan 337 woningen. Van bovenstaande ontwikkelingen vallen er 12 woningen binnen het NPRZ-gebied en 544 woningen onder de noemer 'nultredenwoning'.

2. Havensteder en gemeente zetten in op een stabiele bouwstroom, ook voor de periode vanaf 2028. De komende jaren wordt samengewerkt, naast de in deel A genoemde grote gebiedsontwikkelingen, aan de projecten: Franz Leharstraat, Van Meekereengebied, Agniesebuurt Oost, Crooswijk West, Kop van Homerus, Gorgiashof, Complex 206 2e fase, Nieuw Pompenburg, Optoppen Lage Land, Dantestraat/Tassopad, Dwerggras, Enkzone, Schipper 3, Motorstraatgebied, Schiekadeblok, ZoHo Fase 2 en gebiedsontwikkeling Schiebroek.
3. Aanvullend op bovenstaande projecten wil Havensteder een aantal kanslocaties voor nieuwbouw verder verkennen, zoals bijvoorbeeld Roerdomplaan, Grote Beer en ontwikkelingen in de Enkzone. Havensteder vraagt de gemeente om flexibiliteit in de capaciteit om in te kunnen spelen op kansen en om verkenningen van deze kanslocaties gezamenlijk te kunnen doorlopen. De samenwerking loopt conform de afspraken die zijn gemaakt op de 24-Uurs van 19 en 20 september 2024 over het opnemen van locaties op de kaart uitvoerbare locaties als deze kansrijk blijken.
4. Gemeente begrijpt de wens van Havensteder en Woonstad om in gezamenlijkheid te kijken naar een langetermijnperspectief voor de wijken Het Lage Land en Prinsenland, zodat ontwikkelingen in samenhang tot stand komen en de uitvoering ervan onderling goed afgestemd kan verlopen. Het maken van een complete gebiedsvisie/gebiedsambitiedocument op korte termijn is helaas niet realistisch. Daarom is de intentie om in gezamenlijkheid te kijken op welke wijze een en ander op een alternatieve wijze kan worden opgepakt.

Verkoop en liberalisaties

5. Havensteder verwacht in 2026 – 2027 de volgende aantallen sociale woningen te gaan verkopen (uitponden en complexgewijs) of te liberaliseren:

	2026	2027
Verkoop sociale woningen	80	170
Terugkoop woningen	0	0
Liberalisaties sociale woningen	75	75
- waarvan naar middenhuur	45	45

6. Bij projecten waar renovatie voor Havensteder te kostbaar is en sloop/nieuwbouw niet mogelijk of wenselijk is, kan complexgewijze verkoop (met opknapverplichting) een passend scenario zijn. Havensteder vraagt in die gevallen de gemeente constructief mee te denken, zodat dit niet zal leiden tot een afname van sociale huurwoningen.

SHA De Brug tekent aan tegen verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen te zijn.

Verhuringen

7. Havensteder verwacht op basis van de historische mutatiegraad in 2026 en 2027 het volgende aantal zelfstandige woningen te verhuren.

	2026	2027
t/m kwaliteitskortingsgrens	65	65
t/m 1e aftoppingsgrens	825	830
t/m 2e aftoppingsgrens	170	165
t/m sociale huurgrens	480	410
t/m middenhuurgrens	80	80
Totaal	1620	1550

Waarvan:

	sociale huur	middenhuur	vrije sector	koop	totaal
Aandachtsgroepen					0
- waarvan studenten					0
- waarvan jongeren					0
Ouderen	24				24
- waarvan geclusterd	24				24
Totaal	24	0	0	0	24

B. Inzet specifieke groepen

Senioren

1. Havensteder neemt deel aan het initiatief 'Van groot naar beter'. Het gaat hierbij om senioren door te laten stromen, zodat er een woning voor een groter huishouden, bijvoorbeeld een gezin, vrijkomt.
2. Havensteder rolt het Langer Thuis-concept uit in de ontwikkeling van Rise. Havensteder gaat op zoek naar een geschikte zorgpartij.

Jongeren

3. Havensteder ambieert een rechtvaardige verdeling van haar vrijkomende sociale huurwoningen. Om hieraan bij te dragen, hanteert Havensteder het voorrangslabell 'geschikt voor jongeren tot 23 jaar' en 'geschikt voor jongeren 23 t/m 27 jaar' voor een gedeelte van haar voorraad, zodat de slaagkans van de brede groep jongeren verbetert.

A. Voor de periode 2025-2026 heeft Havensteder circa 950 zelfstandige woningen tot de kwaliteitskortingsgrens voor jongeren tot 23 jaar gelabeld.

B. Voor de periode 2025-2026 heeft Havensteder circa 3.800 zelfstandige woningen binnen het sociale segment voor jongeren tussen de 23 en 27 jaar gelabeld.

4. Door wijzigen in de Wet op de huurtoeslag per 2026 gaat Havensteder begin 2026 na welke labelling zij wil toepassen voor de doelgroep t/m 27 jaar.
5. Havensteder continueert de pilot van Friends-contracten binnen de vrijesectorhuur (dure huur). Een Friends-contract maakt het mogelijk om een woning te delen met vrienden. Specifieke aandacht gaat hierin uit naar de mogelijkheden voor het vergroten van het woningaanbod voor jongeren.

C. Duurzaamheid

Isoleren

<i>Aantallen naar verwachting</i>	EFG
Aantal EFG 31-12-2025	2698
Aantal EFG 31-12-2026	1798
Aantal EFG 31-12-2027	1218

1. Havensteder isoleert in 2026 en 2027 circa 800 woningen toekomst klaar in haar vastgoedportefeuille via verbeterprojecten en heeft de intentie om t/m 2028 alle EFG-labels weg te werken. Ultimo 2027 zijn er nog 1200 rode energielabels. De ambitie bij de verbeterprojecten is minimaal de Rotterdamse isolatiestandaard en maximaal de norm vanuit de Nationale Standaard. Naast deze isolatieslag isoleert Havensteder ook woningen via het onderhoud.

Aardgasvrij

	2026	2027
Aantal woningen aardgasvrij(gereed)	1180	480
Aantal zonnepanelen te installeren	846	
Geplaatste zonnepanelen in KWp	344	

- Havensteder onderzoekt op dit moment in Schiebroek de aansluiting van meerdere complexen op een warmtenet. Het betreft in totaal zo'n 730 woningen voor een periode tot aan 2030. Voor 2026 en 2027 heeft Havensteder 1.400 woningen op de planning staan om aardgasvrij te maken. Deze woningen liggen in de wijken Tussendijken, Lage Land en Ommoord. Havensteder stelt SHA De Brug in staat om kennis te nemen van haalbaarheidsonderzoeken voor aardgasvrije wijken.

Zonnepanelen

- Havensteder onderzoekt samen met energiecoöperatie Energie van Rotterdam het beschikbaar stellen van daken voor het plaatsen van zonnepanelen.

Klimaatadaptatie

- Havensteder neemt klimaatadaptatieve eisen mee bij nieuwbouw zoals opgenomen binnen de eisen van de omgevingsvergunning. Havensteder zet in op het realiseren van waterberging bij gemeenschappelijke binnentuinen met name in de oude stadswijken van Rotterdam.
- Havensteder begroot ca. €2 miljoen per jaar voor klimaatadaptatieve maatregelen op grond van hitte en wateroverlast. Gemeente Rotterdam ondersteunt inhoudelijk in het ontwikkelen van het waterplan van Havensteder om daarmee de opgaven en oplossingsrichtingen per wijk in beeld te brengen.

Circulariteit

- Havensteder volgt de ontwikkelingen in de vastgoedsector en wil in haar rol als opdrachtgever de markt stimuleren om circulaire toepassingen in te zetten. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat dit niet leidt tot meerkosten. In nieuwbouwprojecten onderzoeken we de mogelijkheden om meer circulair te bouwen. In het verbeteren en onderhouden van bestaande woningen onderzoeken we de mogelijkheden om meer biobased te isoleren.

D. Betaalbaarheid

Maatschappelijke bijdrage aan Betaalbaarheid

- Havensteder en de andere Rotterdamse corporaties onderscheiden zich van andere verhuurders in Rotterdam. Jaarlijks leveren zij een belangrijke bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen. Dit doen zij door niet de maximale huur in rekening te brengen maar een veel lagere huur.
In 2025 bedroeg deze jaarlijkse bijdrage voor Havensteder € 162.733.320.
- Havensteder gaat uit van gelijkblijvende woonlasten bij verduurzaming.
- Havensteder vraagt SHA formeel advies over de jaarlijkse indexatie van de huurprijzen die zij in rekening brengt. Daarnaast betreft Havensteder SHA De Brug bij onderzoek naar betaalbaarheidsproblemen die zich bij sommige van de huurders voordoen.

E. Leefbaarheid

	2026	2027
begroting Leefbaarheid in euro's	€ 3.504.782	€ 3.504.782
- waarvan bestemd voor NPRZ-gebied		

Leefbaarheidsaanpak in de wijken

- Havensteder verhuurt maatschappelijk onroerend goed aan maatschappelijke initiatieven die een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid.

Specifieke inzet in Rotterdam-Zuid

2. Havensteder is voornemens een taakoverdracht aan te gaan met Wooncompas, een andere woningcorporatie. Het doel van de taakoverdracht is om het volkshuisvestelijk belang te borgen, door de taak te beleggen bij woningcorporatie Wooncompas die financieel beter geëquipeerd is om de uitdagingen op het gebied van woningverbetering, renovatie en onderhoud voor deze verhuureenheden aan te gaan. Door de taakoverdracht komt Havensteder eraan toe om de middelen voor de volkshuisvesting elders in Rotterdam in te zetten. Havensteder ontvangt graag een positieve zienswijze van de gemeente Rotterdam op de taakoverdracht. Havensteder zal de komende jaren extra investeren in vroegsignalering en in ondersteuning achter de voordeur. Deze inzet is gericht op het tijdig signaleren van problematiek en het versterken van de sociale basis in de wijken. Havensteder verzoekt de gemeente Rotterdam om hierin als volwaardige partner op te treden door de samenwerking met Maatschappelijke Ontwikkeling (MO), sociale wijkteams en welzijnsorganisaties te intensiveren, zodat vroegtijdige interventies beter op elkaar worden afgestemd. Verder verzoekt Havensteder de gemeente structureel capaciteit en middelen beschikbaar te stellen, zodat sociale en fysieke opgaven in samenhang en op integrale wijze kunnen worden aangepakt.

Lombardijen

Specifiek voor Lombardijen juicht Havensteder actieve gemeentelijke inzet toe voor de integrale gebiedsontwikkeling van Lombardijen, conform het gebiedsambitiedocument voor Lombardijen en het toekomstperspectief voor de wijk tot 2040, waaronder de ontwikkeling van het stationsgebied. Havensteder werkt samen met de gemeente Rotterdam, Synchroon en bewoners aan de uitvoering van het Toekomstperspectief Lombardijen 2040. Havensteder ziet graag dat het sociale domein in de gemeentelijke inzet voor Lombardijen een gelijkwaardige positie krijgt ten opzichte van het fysieke domein. De gemeente doet haar best voor het binnenhalen van additionele middelen vanuit Rijk en provincie voor realisatie van deze ambitie.

Wij vragen de gemeente te borgen dat bestaande, door de wijk gewaardeerde voorzieningen en programma's bestaanszekerheid behouden. Daarnaast vragen wij de gemeente, vanuit het cluster Maatschappelijke Ontwikkeling, om extra tactisch-strategische focus op de uitbreiding van het voorzieningenaanbod en goede programmering, in het kader van de ambities uit het Toekomstperspectief Lombardijen 2040. Daarbij is ook een gezamenlijk plan voor structurele financiële borging gewenst. Havensteder stelt waar mogelijk de ruimten beschikbaar. De gemeente zorgt voor duurzame verankering, inhoudelijke programmering en inzet van middelen. Zo waarborgen we gezamenlijk dat plekken van waarde structureel bijdragen aan de leefbaarheid en sociale samenhang in de wijk.

Havensteder richt zich in Lombardijen specifiek op het versterken van bestaande bewonersnetwerken, het vergroten van de veiligheid, het bevorderen van zelfredzaamheid en het verbeteren van het mentale welzijn van bewoners. We vragen de gemeente om hierin als volwaardige partner op te trekken, en om hiervoor zowel capaciteit als budget beschikbaar te stellen. Op korte termijn geldt dit vooral voor het Molièregebied, waar de urgentie het hoogst is rondom de verdere ontwikkelingen van complex 206fII. Daarbij vragen wij de gemeente om samen de verantwoordelijkheid te nemen in het vinden van een tijdelijke en passende locatie in Rotterdam voor de hier gehuisveste zorgorganisatie.

Wij spreken met de gemeente af, ten aanzien van de gebiedsontwikkeling, dat bewoners van Lombardijen de kans krijgen om in de wijk te blijven wonen. We bouwen voort op Toekomstperspectief Lombardijen 2040 en het Sociaal Stedelijk Statuut. Een praktisch uitgangspunt hierbij is het principe *eerst bouwen, dan slopen*. Als dit om zwaarwegende redenen niet haalbaar blijkt, treden gemeente en Havensteder gezamenlijk op in communicatie en bij het zoeken naar de meest optimale oplossing voor bewoners. Wij zetten ons in om de voorwaarden te scheppen die het mogelijk maken dat bewoners die in Lombardijen willen blijven wonen, dit ook daadwerkelijk kunnen.

In de gezamenlijke ontwikkeling van de Kop van Homerus werken gemeente Rotterdam, Havensteder en Synchroon/BAM op een transparante wijze naar een gezamenlijke besluitvorming waarbij zorgvuldigheid naar bewoners centraal staat.

Vreewijk

Specifiek voor Vreewijk wenst Havensteder actieve inzet vanuit de gemeente, in de vorm van capaciteit en middelen waar de sociale en fysieke opgave samenkomen. Dit leidt in de loop van 2026 tot een gezamenlijk vastgesteld gebiedsambitiedocument waarin de mogelijkheden van vernieuwing en uitbreiding van de woningvoorraad in Vreewijk integraal onderdeel van de plannen worden.

Voor Vreewijk zet Havensteder sterker in op het bevorderen van sociale cohesie en buurtbinding. Daarnaast ligt de focus op het verbeteren van het mentale welzijn van bewoners, het stimuleren van doorstroommogelijkheden binnen de wijk, en het vergroten van de ervaren veiligheid. Wij vragen de gemeente – specifiek vanuit het cluster Maatschappelijke Ontwikkeling (MO) – om hierin als volwaardig partner op gebiedsniveau op te trekken. Daarbij verwachten we ook aandacht voor armoedebestrijding en een goede verbinding tussen welzijn, zorg en participatie, zodat bewoners beter ondersteund worden. Extra aandacht voor jongeren en hun perspectief is daarbij onmisbaar, zodat ook de nieuwe generatie stevig geworteld blijft in de wijk en perspectief ervaart voor de toekomst.

F. Technische bouwkwaliteit: gezond en veilig wonen

	2026	2027
begroting Onderhoud in euro's	€ 90.214.578	€ 99.251.269
- vv. begroting aanpak VSLAB*	€ 3.899.348	€ 4.794.806
- vv. onderhoud in NPRZ-gebied		
aantal woningen categorie 5-6		
- waarvan met bestemming sloop		

* Aanpak Vocht, schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid

Onderhoud

De totale uitgaven aan onderhoud bedragen voor 2026 €91 miljoen en voor 2027 €98 miljoen.

Veilig wonen

De totale uitgaven voor het aanpakken van vocht/schimmel bedragen voor 2026 €2,2 miljoen en voor 2027 €2,2 miljoen. Havensteder heeft in het proces van melding, uitvoering en nazorg een nieuw protocol doorgevoerd. Bij de eerste melding wordt de woning gereinigd en de oorzaak van schimmel onderzocht. De reiniging en het onderzoek worden door gespecialiseerde aannemers uitgevoerd. Binnen Havensteder is er een toegewijd uitvoeringsteam opgezet om alle schimmelmeldingen nauwlettend in de gaten te houden. Dit team zal in een nazorgtraject periodiek contact opnemen met huurders die een schimmelmelding doen. Het uitgangspunt is daarbij dat huurders pas losgelaten worden als de woning 12 maanden schimmelvrij is. Er wordt ingezet op coaching rondom bewonersgedrag als daar de oplossing ligt en monitoring van schimmelklachten om op langere termijn klachten beter te kunnen voorspellen. Daarnaast zet Havensteder in op het voorkomen van schimmel bij renovatieprojecten, door het programma van eisen schimmelproof te maken.

De totale uitgaven aan asbestsanering bedragen voor 2026 € 0,7 miljoen en voor 2027 € 0,7 miljoen.

De totale uitgaven m.b.t. brandveiligheid bedragen voor 2026 € 2,2 miljoen en voor 2027 € 2 miljoen.

Fundering

Havensteder voert een breed risicogestuurd onderzoeksprogramma uit waarbij de panden met een kwetsbare fundering onderzocht en gemonitord worden. Havensteder investeert ongeveer €900.000 paar jaar in onderzoek. Havensteder prioriteert funderingsherstel op basis van handhavingstermijnen voortkomend uit funderingsonderzoeken conform de F30 marktstandaard. Havensteder voert bij ruim 130 woningen per jaar funderingsherstel uit. Jaarlijks begroot Havensteder ruim €15 miljoen euro voor funderingsherstel.

Overig

Havensteder beschikt over robuuste en kwalitatief hoogwaardige data van het woningbestand. De data wordt onder andere gebruikt voor het vaststellen van het aantal WWS-punten dat Havensteder kan toedelen aan een woning, waarop vervolgens een streefhuur wordt vastgesteld. Er is data voorhanden over onder meer oppervlakten en NEN2580-rapporten. Daarnaast beschikt Havensteder over de juiste adresgegevens van het vastgoed die kunnen verschillen ten opzichte van de adressen die elders geregistreerd staan. Havensteder maakt gebruik van geavanceerde software, koppelt informatiesystemen aan elkaar en maakt gebruik van digitale tweelingen.

De gemeente is bronhouder van de gegevens in de Basisregistratie Adressen Gebouwen (BAG), die alle officiële gegevens van alle adressen en gebouwen in Nederland bevat. Havensteder en gemeente gaan in gesprek om de uitwisseling van data tussen beide organisaties te verbeteren, om zo toe te werken naar verenigbaarheid tussen de data van Havensteder en de data in de BAG. Havensteder komt graag tot beheer- en procesafspraken in de informatieketen met de gemeente en de BAG.

B.4 – Prestatieafspraken Hef Wonen



Algemeen

Deel B is een nadere uitwerking van de individuele bijdrage van Hef Wonen aan de gezamenlijke afspraken in deel A.

A. Beschikbaarheid

Nieuwbouw, vernieuwbouw, transformatie en flexwoningen

1. Hef Wonen en gemeente spannen zich maximaal in om 512 bouwstarts van woningen in 2026-2027 te realiseren:

	sociale huur	middenhuur	vrije sector	koop	totaal
Nieuwbouw	269	64			333
Vernieuwbouw*	108				108
Transformatie**	6				6
Flexwoningen***	65				65
Totaal	448	64	0	0	512

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

** Betreft een functiewijziging naar wonen

*** Tijdelijke woningbouw, onderdeel gemeentelijk programma StartR

2. Onderdeel van de hierboven genoemde aantallen bouwstarts betreft de sloop van 124 woningen (plus 108 tijdelijke onttrekking Joubert).
3. Van de hierboven genoemde aantallen woningen bevinden zich 374 binnen het NPRZ-gebied.
4. De woningen zijn niet voor specifieke doelgroepen gelabeld, zoals 55-plus, jongeren tot 23 jaar of zorgbehoevenden.
5. Naar verwachting zijn 233 woningen nultreden-woningen: Neus 4, Verboom 90, Pioen 8 benedenwoningen, 6 onderbouw Schiebroek fase 4 en 125 nieuwbouw (waarvan 171 woningen in sociaal segment). Er worden geen zorggeschikte woningen gebouwd, d.w.z. rolstoeltoegankelijke (geclusterde) zelfstandige woonvorm met mogelijkheid tot het leveren van intensieve zorg voor bewoners met een Wlz-indicatie.
6. De totale investeringen voor bovengenoemde projecten in 2026 en 2027 bedragen € 190 miljoen.

De aantallen bouwstarts van woningen betreft de volgende projecten:

- Nieuwbouw Neus: 19 woningen (DAEB) + 1 BOG, geplande start 2026
 - Nieuwbouw Verboom: 110 (DAEB), geplande start 2027
 - Nieuwbouw Pioen: 72 (DAEB), geplande start 2027
 - Nieuwbouw Fase 3 & 5 Schiebroek: 132 (DAEB en niet DAEB), geplande start 2027
 - Vernieuwbouw Joubert/Bloemfontein/Blok E: 108 (aanvulling circa 16 toevoeging nieuwbouw Joubert nog niet opgenomen in de tabel) geplande start 2027
 - Flexwoningen Spoorzone/Hefpark: 65 DAEB, geplande start 2027
7. Hef Wonen en de gemeente zetten in op een stabiele bouwstroom. De gemeente zorgt daarom, aanvullend aan de projecten in bovenstaande tabel, voor personele capaciteit om de volgende projecten doorgang te laten vinden c.q. op te starten:
 - Rietveld gebiedsontwikkeling nieuwbouw sociaal en middenhuur (inclusief verwerving gemeentelijke rest-stroken ten behoeve van de realisatie van deze woningen).
 - Schiebroek: planteam van vak 1 continueren, opstarten (2025) en continueren vakken 2 en 3 en opstarten planteam vak 4 in 2026.
 - Grote Beer, opstarten planteam in 2026 (BOK afspraak Alexander).
 - Compensatie woningen Schiebroek Stephanusschool elders in de stad.

- Bijdrage aan uitwerking planontwikkeling Afrikaanderwijk en Bloemhof Noord. Voortzetting projectteam Joubert (inclusief invul-nieuwbouwlocatie voor Hef Wonen).
- Bijdrage aan uitwerking planontwikkeling Lamprei-buurt in Hoogvliet (samen met Woonbron).
- Aanpak Huize Dorpsveld (Charlois).
- Herontwikkeling huize Dijkveld, opstarten planteam in 2026/ 2027 (Hordijkerveld).
- Haalbaarheidsonderzoek optoppen in Hordijkerveld.
- De gemeente betreft Hef Wonen bij de ontwikkeling van Rijnhaven, van fase 2 en bij Stadionpark (vanwege de BOK afspraak).

8. Focuswijk, Schiebroek

Hef Wonen en Havensteder hebben stevige ambities voor de wijk Schiebroek-Zuid. Wij zetten ons actief in met projecten, die al deels in uitvoering zijn en met plannen die momenteel worden voorbereid, waarbij we graag het aanpassen van achterstand in het fysieke en sociale domein gelijktijdig meenemen en elkaar hierin versterken. Havensteder en Hef Wonen verwachten van de gemeente een intensieve samenwerking waarbij we onze ambities waarmaken. Daarom vragen wij de gemeente om Schiebroek op te nemen in de uitvoeringsagenda van de Omgevingsvisie als focuswijk binnen in het programma Wijkontwikkeling+, voor de periode 2026-2033, of om Schiebroek aan te wijzen als accentwijk om daarmee extra middelen beschikbaar te krijgen om de noodzakelijke transformatie in de wijk te realiseren.

9. Batman

Schiebroek-Zuid is gebied voor het project Batman, vanuit de regionale Versnellingstafel. Doel van deze pilot is om te bezien of met een andere, betere en mogelijk goedkopere werkwijze, maatregelen op het gebied van Flora en Fauna regelgeving vergund kunnen worden door ODH. Het gaat dan om een groter gebied dan individuele projecten. Hef Wonen verwacht inzet van mensen en middelen van gemeente voor deze pilot.

10. Tijdelijke woonoplossingen

Voor tijdelijke huisvestingsvragen zoekt Hef Wonen naar creatieve oplossingen, bijvoorbeeld plaatsing van tijdelijke woonunits, mits dit op een verantwoorde manier mogelijk is qua veiligheid, ruimte en voorzieningen. Wij vragen de gemeente om hier met ons over mee te denken, met als doel er samen voor te zorgen dat de reguliere vrijkomende sociale huurwoningen zoveel mogelijk kunnen worden toegewezen aan woningzoekenden met een permanente woonvraag.

Verkoop en liberalisaties

11. Hef Wonen verwacht in 2026-2027 de volgende aantallen sociale woningen te gaan verkopen, terugkopen of liberaliseren.

	2026	2027
Verkoop sociale woningen	1	8
Terugkoop woningen	10	10
Liberalisaties sociale woningen	70	70
- waarvan naar middenhuur	50	60

Verhuringen

12. Hef Wonen verwacht in 2026-2027 de volgende verhuringen te realiseren.

	2026	2027
t/m kwaliteitskortingsgrens	80	80
t/m 1e aftoppingsgrens	500	500
t/m 2e aftoppingsgrens	275	275
t/m sociale huurgrens	200	200

t/m middenhuurgrens	110	114
Totaal	1165	1169

13. Beter Benutten Bestaande Voorraad

Hef Wonen is in 2025 gestart met een pilot woningdelen. In de pilot experimenteren we met Friendscontracten in 10 woningen in de niet-DAEB, om het woningaanbod in het middensegment hiermee te vergroten. Dit woningaanbod is in eerste instantie gericht op werkende jongeren. De pilot loopt door in 2026. Eind 2026 evalueert Hef Wonen de pilot, samen met andere Rotterdamse corporaties die ook pilots doen voor het beter benutten van de bestaande voorraad. Op basis van de evaluatie bepaalt Hef Wonen wat onze inzet wordt vanaf 2027.

B. Inzet specifieke groepen

Senioren

1. Toekomstbestendig woonzorgcomplex

Hef Wonen werkt in 2026-2027 in samenspraak met zorgpartij Laurens aan de modernisering van woonzorgcomplex Dorpsveld (Charlois). Doel is te zorgen voor een toekomstbestendig woonzorgcomplex, met de transformatie van intramurale eenheden naar meer zelfstandige woningen en een "thuishaven" voor de buurt, een aanloopfunctie voor buurtbewoners.

4. Scootmobielstallingen

In 2026 streeft Hef Wonen naar de realisatie van zes stallingsruimten, met behulp van subsidie van de gemeente. Uitgangspunt is dat de realisatie niet ten koste gaat van woningen, ruimte wordt bijvoorbeeld ook gezocht in containerruimtes of buiten het complex.

5. Sociale huismeesters

In complexen de Waelestein (Charlois) en de Gulden Waard (IJsselmonde) zijn in 2025 sociale huismeesters gestart. De huismeesters zijn extra ogen en oren in het complex en ze organiseren activiteiten voor en met bewoners, samen met een welzijnspartij en wijkpartners. De gemeentesubsidie voor de sociale huismeesters is verlengd tot eind 2026, dus deze inzet zetten we in 2026 voort. De sociale huismeesters werken nauw samen met de medewerkers van Hef Wonen als een team, aan communitybuilding. In 2026 onderzoeken we hoe we onze gezamenlijke inzet hierop structureel kunnen borgen, ook na 2026.

6. Vitale woongemeenschap

In seniorencomplex Achter de Fuik ("Sneep", Hoogvliet) werkt Hef Wonen samen met welzijnspartij DOCK en de bewoners aan een vitale woongemeenschap, met behulp van subsidie van de gemeente. DOCK organiseert activiteiten en maakt bewoners ook wegwijs in het sociale netwerk in de wijk. Hef Wonen zoekt in haar bezit naar kansrijke complexen om samen met de gemeente nog meer vitale woongemeenschappen op te kunnen zetten.

7. Thuisplusflat

In 2025 startte Hef Wonen met het concept Thuisplusflat in de Westerslein (Hoogvliet), in samenwerking met de bewonersgroep en de Leliezorggroep. In 2026 leggen we onze afspraken vast in een samenwerkingsovereenkomst met de Leliezorggroep. Hef Wonen pakt in 2026 de ontmoetingsruimte in het complex aan. Hef Wonen inventariseert in welke complexen nog meer een Thuisplusflat of vergelijkbaar woonconcept voor ouderen kan worden gerealiseerd.

Huurders met begeleiding

8. Gemengd wonen-project

Hef Wonen werkt in 2026 aan een pilot om een gemengde woonvorm te realiseren in een bestaand wooncomplex met een zorgpartij, in afstemming met de gemeente. Gemengd wonen is een woonvorm waarbij zowel bewoners met als zonder begeleiding samenwonen, met extra inzet op communitybuilding. In deze woonvorm wordt ontmoeting en sociale interactie tussen bewoners gestimuleerd, waarbij alle bewoners kunnen bijdragen aan en/of profiteren van ondersteuning.

C. Duurzaamheid

Isoleren

1. Hef Wonen heeft per 31-12-2025 1821 woningen met een EFG-label. In 2026 en 2027 neemt dit aantal naar verwachting af met ruim 1.000 labels.

aantal woningen met EFG-label

<i>Aantallen naar verwachting</i>	EFG
Aantal EFG 31-12-2025	1821
Aantal EFG 31-12-2026	1121
Aantal EFG 31-12-2027	787

Afname EFG over jaren 2026-2027

1034

Aardgasvrij

2. Hef Wonen verwacht 336 woningen aardgasvrij op te leveren in 2026-2027.

aantal woningen aardgasvrij en zonnepanelen

	2026	2027	totaal
Aantal woningen aardgasvrij(gereed)	74	262	336 woningen
Aantal zonnepanelen te installeren	927	0	927 zonnepanelen
Geplaatste zonnepanelen in KWp	408	0	408 kWp

D. Betaalbaarheid

Maatschappelijke bijdrage aan Betaalbaarheid

Hef Wonen en de andere Rotterdamse corporaties onderscheiden zich van andere verhuurders in Rotterdam. Wij leveren een belangrijke bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen. Dit doen wij door niet de maximale huur in rekening te brengen maar een veel lagere huur.

In 2025 bedroeg de jaarlijkse bijdrage van Hef Wonen ruim 84 miljoen.

Maximale maandhuur 31-5-2025*	€ 20.073.578
Netto maandhuur 31-5-2025*	€ 13.058.827

Verschil € 7.014.751

naar jaarhuur € 84.177.012

*) betreft sociale, zelfstandige, woningen

E. Leefbaarheid

Hef Wonen werkt samen met de bewoners, gemeente en andere wijkpartners aan leefbare buurten. In 2026 en 2027 zetten Hef Wonen en de gemeente gezamenlijk in op het versterken van woon- en buurtgemeenschappen door een combinatie van instrumenten en activiteiten.

Hef Wonen zet onder meer in op "schoon, heel en veilig", stimuleert onderlinge ontmoeting en meedoen van bewoners in complex en/of buurt, zet in op bestrijding van woonfraude en overlast. Ook verbeteren en verfraaien we de woonomgeving, bijvoorbeeld door gevelkunst en de aanpak van binnentuinen.

1. Hef Wonen geeft in 2026-2027 circa 6 miljoen aan leefbaarheid uit.

	2026	2027	totaal
begroting Leefbaarheid in euro's	€ 3.000.000	€ 3.000.000	€ 6.000.000

2. In het kader van de nieuwe integrale aanpak "Rotterdams Goed Wonen" van de gemeente werkt Hef Wonen intensief samen met de gemeente aan de bestrijding van ondermijning, woonfraude en woonoverlast in de focuswijken Bloemhof en Pendrecht Zuidwijk. In 2026 werkt Hef Wonen samen met de andere Rotterdamse gemeente en corporaties Rotterdam, aan een Rotterdams convenant ondermijning en woonfraude.

F. Technische bouwkwaliteit

1. Hef Wonen geeft in 2026-2027 circa 155 miljoen uit aan onderhoud. Hiervan is circa 25 miljoen bestemd voor de aanpak van vocht, schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.

	2026	2027	totaal
begroting Onderhoud in euro's	€ 80.000.000	€ 75.000.000	€ 155.000.000
- vv. begroting aanpak VSLAB*	€ 12.500.000	€ 12.500.000	€ 25.000.000
- vv. onderhoud in NPRZ-gebied	€ 35.000.000	€ 30.000.000	€ 65.000.000
aantal woningen categorie 5-6	285	150	435
- waarvan met bestemming sloop	0	0	0

* Aanpak Vocht, schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid

B.5 – Prestatieafspraken MaasWonen



Algemeen

Dit 'deel B' maakt de individuele bijdrage van MaasWonen aan de prestatieafspraken voor 2026 en 2027 met de gemeente Rotterdam inzichtelijk. In het gezamenlijke 'deel A' staan de afspraken die voor alle Rotterdamse woningcorporaties gelijk zijn, en is de optelsom zichtbaar van alle bijdragen.

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

A. Beschikbaarheid

Nieuwbouw, vernieuwbouw, transformatie en flexwoningen

1. MaasWonen zet in op de start bouw van de volgende aantallen woningen in 2026-2027:

	sociale huur	middenhuur	vrije sector	koop	totaal
Nieuwbouw	148				148
Vernieuwbouw*					0
Transformatie**					0
Flexwoningen***					0
Totaal	148	0	0	0	148

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

** Betreft een functiewijziging naar wonen

*** Tijdelijke woningbouw, onderdeel gemeentelijk programma StartR

Dit betreft de volgende projecten:

Project	CBS-buurt	Startbouw	Oplevering bouw	Aantal sociaal	Aantal midden	Aantal totaal
4 studio's Emmahuis	Blijdorp	2026	2026	4		4
Optoppen Laurens	Ommoord	2026	2027	58		58
Blok B S&A	Feijenoord	2026	2028	86		86

2. MaasWonen heeft de ambitie om de geplande 176 middenhuur woningen die onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan (Simeon en Anna blok C) te ontwikkelen in de verwachting dat het stelsel rond middenhuur wordt aangepast.
3. De nieuwe woningen zijn allemaal gelabeld voor ouderen. Met het verbouwen van algemene ruimten naar studio's (Emmahuis), het optoppen van gebouw Laurens en de bouw van Simeon en Anna, blok B draagt MaasWonen bij aan de realisatie van geclusterd wonen voor ouderen (zorgwoningen).
4. Wanneer MaasWonen de vier genoemde projecten realiseert bedragen de totale investeringen in nieuwbouw van MaasWonen voor 2026 en 2027 € 40,4 miljoen.
5. Locaties voor toekomstige herontwikkeling:

- **Dorpsweg (Carnisse/Oud Charlois)**

MaasWonen beschikt aan de Dorpsweg over een nieuwbouwgrondpositie. Een plan voor gezamenlijke herontwikkeling van de gehele locatie met gemeente en HEF Wonen is in de voorliggende periode van prestatieafspraken niet tot stand gekomen. MaasWonen is bereid tot overleg over herontwikkeling op deze locatie.

- **De Wilgenborgh (Schiebroek-Zuid)**

Het complex De Wilgenborgh bestaat uit twee gebouwdelen. De laagbouw is tijdelijk verhuurd aan de gemeente Rotterdam voor de opvang van Oekraïense ontheemden. De woningen in de hoogbouw zijn tot 2035 langjarig verhuurd aan stichting Timon. MaasWonen wil de gehele locatie na 2035 herontwikkelen. In 2026 vraagt MaasWonen de gemeente om afstemming over de stedenbouwkundige mogelijkheden.

- **Joachim & Anna (Zuidwijk)**

Het complex Joachim & Anna bestaat uit een woongedeelte met 78 woningen en een intramuraal deel met zorgeenheden. In 2026 vraagt MaasWonen afstemming over de stedenbouwkundige mogelijkheden voor renovatie dan wel herontwikkeling van deze locatie.

Verkoop en liberalisaties

	2026	2027
Verkoop sociale woningen		
Terugkoop woningen		
Liberalisaties sociale woningen	4	4
- waarvan naar middenhuur	4	4

- MaasWonen verwacht afhankelijk van huuropzeggingen in 2026 – 2027 circa 4 sociale huurwoningen naar het gereguleerde middenhuur segment te liberaliseren in de wooncomplexen Mariniershof (Centrum) en De Grindhorst (Hillegersberg).

Verhuringen

- MaasWonen verwacht in 2026 – 2027 de volgende verhuringen te realiseren:

	2026	2027
t/m kwaliteitskortingsgrens	2	2
t/m 1e aftoppingsgrens	100	140
t/m 2e aftoppingsgrens	4	40
t/m sociale huurgrens	20	20
t/m middenhuurgrens	5	5
Totaal	131	207

In 2027 is het aantal verhuringen hoger vanwege de in 2028 verwachte oplevering van Simeon en Anna blok B met 86 sociale huurwoningen.

B. Inzet specifieke groepen

	sociale huur	middenhuur	vrije sector	koop	totaal
Aandachtsgroepen					0
- waarvan studenten					0
- waarvan jongeren					0
Ouderen	148				148
- waarvan geclusterd	148				148
Totaal	148	0	0	0	148

Ouderen

- MaasWonen realiseert in Simeon en Anna blok B naast 86 sociale huurwoningen voor ouderen een buurtkamer met ontmoetingsfunctie voor de bewoners en bezoekers van het verpleeghuis Hof op Zuid, de bewoners van de woonblokken B en C en (oudere) buurtbewoners.
- Bij de toewijzing van de sociale en middenhuur woningen geeft MaasWonen voorrang aan senioren uit de wijk Feijenoord zodat zij binnen de eigen wijk kunnen doorstromen naar een passende woning, ongeacht het type woning dat zij achterlaten. MaasWonen en gemeente werken samen om de doorstroming te realiseren.
- MaasWonen werkt samen met de gemeente om ouderen te ondersteunen in het langer thuis wonen en zet de volgende acties voort: vitale woongemeenschappen in de wooncomplexen Bertrand Russell (Ommoord) en Poort van Oost (Overschie). Inzet voor een dementievriendelijke stad door het verbeteren van bewegwijzering in alle wooncomplexen en het realiseren van een dementievriendelijke inrichting van algemene ruimten bij de verduurzaming en renovatie van de wooncomplexen Emmahuis (Blijdorp) en Laurens (Ommoord). In woongebouw Kerkeplaats (Oude Noorden) wordt de pilot Sociaal huismeester in 2026 voortgezet.
- In de wooncomplexen Bertrand Russell, De Sevenscamp, Nieuw Verlaat en Ravenswaerde komen na ingebruikname van de ondergrondse vuilcontainers, gepland voor einde 2025, inpandige containerruimtes vrij die in 2026 en 2027 verbouwd worden tot stallingruimten voor fietsen en/of scootmobiel.

Opvang van Oekraïense ontheemden

- MaasWonen verhuurt in het voormalige verpleeghuis De Wilgenborgh tijdelijk onzelfstandige woonruimte aan de gemeente Rotterdam in het kader van de noodopvang van Oekraïense ontheemden.

C. Duurzaamheid

- MaasWonen heeft nog een beperkt aantal woningen met EFG label. In 2028 heeft MaasWonen geen woningen meer met EFG label.

Aantallen naar verwachting	EFG
Aantal EFG 31-12-2025	7
Aantal EFG 31-12-2026	7
Aantal EFG 31-12-2027	

- MaasWonen rondt in 2026-2027 twee grote verduurzamingsingrepen af van:
 - 237 woningen in wooncomplex Laurens (Ommoord, Prins Alexander);
 - 127 woningen in wooncomplex Emmahuis (Blijdorp, Noord).

	2026	2027
Aantal woningen aardgasvrij(gereed)	71	
Aantal zonnepanelen te installeren		
Geplaatste zonnepanelen in KWp	271,84	

- MaasWonen zet in 2026 voor 271,84 KWp per jaar aan zonnepanelen aan. Het gaat om 614 zonnepanelen waarvan de baten ten goede komen aan de bewoners en zo bijdragen aan de betaalbaarheid van de algemene energielasten die via de servicekosten worden doorbelast.

Klimaatadaptatie

- Bij het toekomst klaar isoleren van woningen heeft MaasWonen is naast het binnenhouden van warmte in de winter, ook aandacht voor het weren van warmte in de zomer om hittestress in de (senioren)wooncomplexen van MaasWonen te voorkomen door de toepassing van zonwerend glas en/of zonwering.
- Bij de herinrichting van de gemeenschappelijke tuinen van wooncomplexen wordt klimaatadaptatie meegenomen in het ontwerp door aandacht te hebben voor beschutting, waterbuffering en biodiversiteit. In 2026/2027 betreft het de tuinen van de wooncomplexen Kerkeplaats en Emmahuis.

D. Betaalbaarheid

Maatschappelijke bijdrage aan Betaalbaarheid

Maas Wonen en de andere Rotterdamse corporaties onderscheiden zich van andere verhuurders in Rotterdam. Jaarlijks leveren zij een belangrijke bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen. Dit doen zij door niet de maximale huur in rekening te brengen maar een veel lagere huur.

In 2025 bedroeg deze jaarlijkse bijdrage voor Maas Wonen circa € 6,5 miljoen:

Maximale maandhuur 31-5-2025*	€	237.371
Netto maandhuur 31-5-2025*	€	176.128
verschil	€	61.243
naar jaarhuur	€	734.919
*) betreft sociale, zelfstandige, woningen		

- MaasWonen past geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe. De streefhuur van de sociale huurwoningen van MaasWonen is bepaald op 85% van maximaal redelijk. De kosten van het

gebruik van de ontmoetingsruimten belast MaasWonen in het kader van betaalbaarheid van woonlasten en meer regie op het beheer van deze ruimten sinds 2022 structureel niet meer door via de servicekosten.

E. Leefbaarheid

	2026	2027
begroting Leefbaarheid in euro's	€ 143.390	€ 100.787
- waarvan bestemd voor NPRZ-gebied		

1. MaasWonen heeft in de periode 2026-2027 circa € 250.000 voor leefbaarheid gereserveerd. Voor een deel betreft dit (een aandeel van) de kosten van de huismeesters en woonconsulenten die worden ingezet ten behoeve van veiligheid en overlastbestrijding in de gemeenschappelijke ruimten en in de direct hieraan grenzende omgeving en het stimuleren en faciliteren van ontmoeting in de woongebouwen.
2. MaasWonen is in NPRZ-gebied actief met de bouw van Simeon & Anna blok B (en mogelijk C).

F. Technische bouwkwiteit: gezond en veilig wonen

	2026	2027
begroting Onderhoud in euro's	€ 2.441.189	€ 2.771.488
- vv. begroting aanpak VSLAB*		
- vv. onderhoud in NPRZ-gebied	€ 1.265.061	€ 348.001
aantal woningen categorie 5-6		
- waarvan met bestemming sloop		

* Aanpak Vocht, schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid

1. MaasWonen heeft geen aanpak op het gebied van VSLAB omdat deze problematiek in haar bezit niet speelt. MaasWonen heeft geen woningen met conditiescore van 5 of 6.

B.6 – Prestatieafspraken Ressort Wonen

Algemeen

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

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

Deel B is een nadere uitwerking van de individuele bijdrage van Ressort Wonen aan de gezamenlijke afspraken in deel A. Daarnaast bevat het enkele aanvullende afspraken die specifiek tussen Ressort Wonen, Huurdersvereniging Rozenburg en gemeente Rotterdam worden afgesproken. Tussentijdse evaluatie vindt plaats in april, bij de monitor op basis van het jaarverslag. We nemen gezamenlijk de voortgang door en escaleren op punten waar nodig naar directie/bestuur.

Ressort Wonen werkt met prioriteit voor 4 van de 17 Sustainable Development Goals.

- Geen armoede
- Goede gezondheid en Welzijn
- Duurzame steden en gemeenschappen
- Partnerschap om doelstellingen te bereiken

A. Beschikbaarheid

Nieuwbouw, vernieuwbouw, transformatie en flexwoningen

	Sociale huur	Middenhuur	Vrije sector	Koop	Totaal
Nieuwbouw	<88	<80	0	0	<168
Vernieuwbouw*	0	0	0	0	0
Transformatie**	0	0	0	0	0
Totaal	<88	<80	0	0	<168

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

** Betreft een functiewijziging naar wonen

*** Tijdelijke woningbouw, onderdeel gemeentelijk programma StartR

Dit betreft de volgende projecten (onder voorbehoud van definitieve planvorming en een sluitende businesscase):

	Wijk	Type	Start bouw	Aantal sociaal	Aantal midden
Bernhardstraat	Rozenburg	Sloop/nieuwbouw	2026	8	0
Rozet	Rozenburg	Nieuwbouw	2027	<50	<50
Laan van Nieuw Blankenburg/Kerkweg	Rozenburg	Nieuwbouw	2029	<30	<30
Totaal				<88	<80

1. Ressort Wonen heeft zich ten doel gesteld om eind 2028 meer huishoudens te huisvesten 'in, op, naast, onder, voor en achter' bestaand vastgoed. Ressort Wonen heeft een analyse gemaakt met de meest kansrijke mogelijkheden waaronder optopwoningen in de Rivierenbuurt. Ressort Wonen gaat de planvorming en haalbaarheid verder onderzoeken in 2026.

2. Daarnaast geeft Ressor Wonen invulling aan het Regioakkoord met de doelstelling meer evenwichtige spreiding van sociale voorraad over de regio door de komende jaren 217 nieuwe huurwoningen in de gemeente Voorne aan Zee te realiseren.
3. De totale investeringen sloop en nieuwbouw van Ressor Wonen bedragen voor 2026 en 2027 7 miljoen.
4. Ressor Wonen gaat 8 nieuwe appartementen bouwen op de plaats van 8 te slopen woningen aan de Bernhardstraat. We onderzoeken de mogelijkheden om deze woningen te verhuren aan cliënten van stichting Pameijer.
5. We verkennen diverse uitbreidingslocaties voor nieuwbouw en we vragen hiervoor wederom een actieve bijdrage, zoals ambtelijke ondersteuning, wederkerigheid in afspraken en medewerking van Gemeente Rotterdam. Ressor Wonen en gemeente onderzoeken of een alternatieve vorm voor nieuwbouw op deze locatie mogelijk is.
6. Ressor Wonen heeft de intentie om nieuwe woningen te realiseren voor alle doelgroepen. Ook in het middenhuursegment. We willen woningen zo ontwerpen en bouwen zo dat zij aansluiten bij uiteenlopende (toekomstige) behoefte van onder andere jongeren, alleenstaanden en senioren.

Verkoop en liberalisaties

	2026	2027
Verkoop sociale woningen	2	2
Terugkoop sociale woningen	0	0
Liberalisatie sociale woningen	0	0
- waarvan naar middenhuur	5	5

7. Ressor Wonen verwacht twee woningen per jaar te verkopen. Dit aantal is gebaseerd op de woningen met een verkooplabel. We verwachten geen extra woningen uit het sociale segment te labelen voor verkoop, tenzij dit financieel noodzakelijk is.
8. We verwachten, naar aanleiding van een nieuwe portefeuillestrategie, een aantal verschuivingen in de huurprijscategorieën. Dit kan mogelijk ook betekenen dat we meer woningen toevoegen in de middenhuur. Ook verwachten wij meer woningen vanuit de kwaliteitskortingsgrens naar de eerste aftoppingsgrens te brengen. Dit sluit meer aan bij de lokale vraag in Rozenburg. Ook overwegen wij de woningen met een huurprijs in de kwaliteitskortingsgrens tijdelijk te verhuren, voor de duur van maximaal 5 jaar.

Verhuringen

	2026	2027
t/m kwaliteitskortingsgrens	4	4
t/m 1 ^e aftoppingsgrens	78	86
t/m 2 ^e aftoppingsgrens	23	23
t/m sociale huurgrens	10	10
t/m middenhuurgrens	5	5
Totaal	120	128

We verwachten in 2027 8 woningen meer te verhuren, in verband met de mogelijke oplevering van de Bernhardstraat.

B. Inzet specifieke groepen (onder voorbehoud van een sluitende businesscase)

	Sociale huur	Middenhuur	Vrije sector	Koop	Totaal
Aandachtsgroepen	15	15	0	0	0
- waarvan studenten	0	0	0	0	0
- waarvan jongeren	15	15	0	0	0
Ouderen	25	25	0	0	0
- waarvan geclusterd	25	25	0	0	0
Totaal	40	40	0	0	80

Senioren

1. Inzet op stimuleren doorstroming uit eengezinswoningen door nieuwbouw voor ouderen. Hierbij is het doel zoveel mogelijk verhuisbeweging op gang brengen. Ressort Wonen wijst de woningen uit nieuwbouw zoals bijvoorbeeld project Rozet bij voorkeur toe aan inwoners uit Rozenburg, met het oog op maximale doorstroming binnen Rozenburg. We maken daarbij maximaal gebruik van de mogelijkheid om lokaal maatwerk toe te passen.
2. Ressort Wonen geeft daarnaast vervolg aan de doorstroomregeling voor senioren. Met een aantrekkelijk pakket aan maatregelen, zoals aanbod nieuwbouw, huurgewenning en de inzet van een wooncoach, worden senioren verleid om vanuit een eengezinswoning door te stromen naar een passende gelijkvloerse woning.
3. Rozenburg wordt genoemd als kleine kern waar een aanpak seniorvriendelijke wijk is/wordt opgezet en gemeente is hier actief in betrokken.
4. Extra inzet op kwaliteit dienstverlening aan senioren, door de inzet van een seniorenconsulent. Ressort Wonen heeft de wens om de pilot, na evaluatie, door middel van subsidiemogelijkheden vanuit de gemeente Rotterdam, te verlengen.
5. Ressort Wonen gaat door met de inventarisatie en eventuele realisatie van (extra) scootmobielplekken en benut hiervoor de subsidiemogelijkheden vanuit de gemeente Rotterdam. Ook verkennen we samen met de gemeente Rotterdam de inzet van deelscootmobielen.

Jongeren

6. Nieuwbouw ontwikkelen we voor een brede doelgroep, ook voor jongeren.

Huishoudens met (lage) middeninkomens

7. Ressort Wonen verwacht vijf woningen per jaar te verhuren aan middeninkomens.

Taakstelling huisvesting statushouders en huisvesting kwetsbare doelgroepen (HKD)

8. Bijdrage aan huisvesting van statushouders werkt Ressort Wonen naar rato/naar vermogen.
9. Voor de overig urgente doelgroepen, zoals kandidaten vanuit de één route naar een thuis, wil Ressort Wonen met één vaste zorgpartij werken, namelijk stichting Pameijer. Dit, zodat Ressort Wonen de begeleiding en samenwerking geborgd heeft. Ressort Wonen, gemeente en stichting Pameijer gaan hierover in gesprek om te bekijken hoe er voldoende kandidaten aan Ressort Wonen gekoppeld kunnen worden. We leveren liever meer woningen aan één zorgpartij dan minder woningen aan meer zorgpartijen.

C. Duurzaamheid

Aantallen naar verwachting	EFG
Aantal EFG 31-12-2025	70
Aantal EFG 31-12-2026	53
Aantal EFG 31-12-2027	50

1. In 2025 heeft Ressor Wonen 70 woningen met e, f, g label. Dit betreft vooral woningen in onze VVE-complexen en deze worden aangepakt in 2026, 2027 en 2028. In 2029 heeft Ressor Wonen in principe (want risico door afhankelijkheid van medewerking van eigenaar-bewoners) geen woningen meer met e, f, g labels.

	2026	2027
Aantal woningen aardgasvrij (gereed)	53	53
Aantal zonnepanelen te installeren	0	0
Geplaatste zonnepanelen in kWp	0	0

Aardgasvrij

2. Ressor Wonen wacht op aansluiting op het warmtenet.
3. Ressor Wonen verwacht van de gemeente Rotterdam dat "derden" toegang tot de leiding vanuit AVR mogelijk wordt gemaakt en maximaal inzet op (financiële) haalbaarheid van de businesscase bv. met subsidiemogelijkheden.

Zonnepanelen

4. Ressor Wonen zal beleid ontwikkelen in 2026 hoe te acteren bij mogelijke afschaffing van de salderingsregeling met als doel om nog steeds voordeel te houden voor onze huurders.

Klimaatadaptatie/groen

5. Ressor Wonen verwacht in 2026 – 2027 geen groen toe te voegen (in m²). Het betreft wel inzet op groene gezamenlijke buitenruimte en ook het stimuleren groene eigen buitenruimten.

	2026	2027
Bijdrage in m ²	0	0

6. Ressor Wonen moedigt huurders in samenwerking met gemeente aan om tuinen te vergroenen in plaats van te bestraten.
7. Ter voorkoming van hittestress horen we graag van gemeente wat het programma 'Rotterdam gaat voor groen' voor Rozenburgers te bieden heeft. Mogelijk ligt hier nog een kans voor de buitenruimte bij het seniorencomplex Nieuw Welgelegen.
8. Ressor Wonen ontwikkelt een document voor het omgaan met hittestress bij seniorencomplexen met als doel duidelijkheid voor onze huurders te verschaffen.
9. Ressor Wonen betreft VvE 010, bij verduurzamingsopgaven binnen de VvE's waarbij zij bezit heeft in samenwerking met de VvE beheerder en stimuleert om gebruik te maken van kennis bij VvE010 en andere stimuleringsbijdragen voor VvE's vanuit de gemeente.

Bewonersinformatie

10. Ressor Wonen zorgt dat bewoners goed geïnformeerd worden over het zo adequaat mogelijk gebruik maken van warmte installatie, zonnepanelen en zonneboiler. Ook het nut van ventileren leggen we hierbij uit.

D. Betaalbaarheid

Maatschappelijke bijdrage aan Betaalbaarheid

Ressor Wonen zet in op een betaalbare huurprijs, passend bij de kwaliteit van de woning.

1. In afwijking van de IAH-afspraken zoals vastgelegd in deel A, voeren wij de IAH wél door voor middeninkomens. Voor deze doelgroep passen wij de IAH toe met een huurverhoging van maximaal € 50. Deze extra huurverhoging wordt gedurende de looptijd van de prestatieafspraken uitsluitend toegepast bij huren in 2026 tot de huurgrens van € 750,00. Waar nodig leveren wij maatwerk om onbedoelde knelpunten te voorkomen. De extra inkomsten die hiermee worden gegenereerd, zetten wij gericht in voor de realisatie van nieuwe woningen voor middeninkomens, zodat het aanbod voor deze doelgroep op Rozenburg kan groeien. Voor de hogere inkomens volgen wij deel A. Voor 2027 gaan we in overleg met HVR om vast te stellen of op basis van de dan bekende gegevens de IAH-huurgrens kan/moet worden opgetrokken naar een hoger bedrag.
2. Huurprijzen toppen we af op de aftoppingsgrenzen bij mutatie.
3. De gemiddelde streefhuur bedraagt in 2026 en 2027 minimaal 80%.
4. We blijven, samen met de gemeente en onze samenwerkingspartners, preventief samenwerken als het gaat om schuldhulpverlening.
5. We passen maatwerk oplossingen toe als de individuele situatie van de huurder hierom vraagt.

E. Leefbaarheid

	2026	2027
Begroting Leefbaarheid in euro's	122.500,-	122.500,-
- waarvan bestemd voor NPRZ-gebied	0	0

Aansluitend op de gebiedsvisie Rozenburg zetten gemeente en Ressor Wonen met welzijnspartners in op maatschappelijke versterking.

In het kader van opgavegericht werken organiseert gemeente in samenwerking met Ressor Wonen een strategische dialoog met Ressor Wonen en andere stakeholders om maatschappelijke thema's zoals aanpak eenzaamheid, vitale woongemeenschappen, armoedepreventie, energiezuinig wonen en bevorderen sociale cohesie te agenderen. Ook bewoners worden betrokken. Doel is instandhouden en liever nog verbeteren van de veerkracht op Rozenburg. Aandachtsbuurten zijn de Platenbuurt en de Vogelbuurt. Kwetsbare huurders en ouderen zijn aandachtsgroepen.

Ressor Wonen heeft in de periode 2026-2027 circa € 245.000,- voor leefbaarheid gereserveerd. De aandacht gaat uit naar aanpak veerkracht.

F. Technische bouwkwiteit: gezond en veilig wonen

	2026	2027
Begroting Onderhoud in euro's	10.000	10.000
- Wv. Begroting aanpak VSLAB*	0	0
- Wv. Onderhoud in NPRZ-gebied	0	0
Aantal woningen categorie 5-6	0	0
- Waarvan met bestemming sloop	0	0

* Aanpak Vocht, schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid

1. Ressor Wonen heeft binnen de gemeente Rotterdam geen problemen met funderingen of woningen met loden leidingen.
2. Ressor Wonen heeft 95% van zijn woningen voorzien van Politie Keurmerk Veilig Wonen en zal bij nieuwe keuringen blijven investeren in de geest van dit keurmerk.
3. Ressor Wonen actualiseert in 2026 haar beleid voor brandveiligheid en koppelt daar maatregelen aan om de gemeenschappelijke ruimten van de appartementencomplexen (galerij, hal, portiek) brandveilig te houden.
4. De conditie van onze woningen is over het algemeen heel goed. De aanpak van vocht en schimmel richt zich vooral op communicatie over bewonersgedrag en de noodzaak van ventileren. Ressor Wonen gaat op preventieve basis meer aandacht besteden aan vocht en schimmelproblematiek bij haar woningen.

B.7 – Prestatieafspraken SOR

Algemeen



SOR staat voor een thuisgevoel voor iedereen en richt zich in het bijzonder op (kwetsbare) senioren met een beperkt inkomen, in de stadsregio Rotterdam. Ze biedt (hoogwaardige) woningen met aanvullende diensten en faciliteren zorgverlening door andere partijen die beiden aansluiten op verschillende leefstijlen en inkomensniveaus. Hierbij wordt rekening gehouden met een veranderende vraag vanuit de markt. De diverse woongebouwen sluiten aan bij de verschillende woonwensen van de diverse doelgroepen. Sturen op acceptabele woonlasten, veiligheid en duurzaamheid is belangrijk. In de samenwerking met andere partijen vervult zij, om haar doelstellingen te realiseren, haar rol als verhuurder en vastgoedeigenaar, maar ook de rol als regisseur wordt versterkt.

SOR verhuurt in totaal ongeveer 5.200 woningen voor senioren en 1.900 verzorg- en verpleegplekken in Rotterdam en omliggende gemeente.

In haar portefeuillestrategie focust SOR zich op de stad Rotterdam. In deze stad heeft SOR ongeveer 3.600 woningen in de sociale sector (DAEB) en 750 woningen in de middenhuur en vrije sector (niet-DAEB) verdeeld over 49 woongebouwen in 25 verschillende wijken van Rotterdam.

SOR stond gezien haar financiële situatie lange tijd onder bijzonder beheer van het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) en verscherpt toezicht van AW (Autoriteit Wonen). Het verscherpt toezicht is eind 2024 opgeheven door AW. De situatie van bijzonder beheer door WSW is nog steeds van toepassing. Dit betekent concreet dat SOR geen leningen kan aantrekken voor haar investeringen. Alle uitgaven moeten betaald worden uit kasstromen of verkopen.

In 2025 is een nieuw herstelplan bij het WSW ingediend en goedgekeurd. Dit herstelplan is leidend/bepalend voor de activiteiten en uitgaven die SOR in 2026 en 2027 kan doen. De focus van SOR zal conform dit herstelplan de komende jaren (t/m 2028) minder liggen op de uitbreiding van haar voorraad, maar op het inhalen van uitgesteld onderhoud. Het toevoegen van woningen gebeurt alleen nog door ingrepen in de bestaande voorraad (optoppen, ondertoppen, en splitsen) en in combinatie met uitgesteld onderhoud.

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

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

Het Huurdersplatform SOR ondertekent de gezamenlijke afspraken (deel A) met uitzondering van de afspraak over de huisvesting van kwetsbare groepen (C 3.10).

In de categorale seniorencomplexen wonen op dit moment al bewoners met dementie of andere psychiatrische aandoeningen. Dit legt nu al druk op de leefbaarheid en maakt dat een prettige, veilige woonomgeving voor de oudere bewoners in deze woongebouwen niet vanzelfsprekend is.

De opgelegde huisvesting van het extra aantal kwetsbare personen (deel A) in de woongebouwen van SOR veroorzaakt bovendien zeer veel overlast. Met name in de avond, nacht en in het weekend—wanneer begeleiding en specifieke zorg ontbreken—lopen de problemen op. Deze opgelegde huisvesting van kwetsbare komt boven op de reeds toenemende zorgzwaarte door de vergrijzing binnen de eigen bewonersgroep. Alles bij elkaar vormt dit een onaanvaardbare belasting voor de huidige bewoners. Het Huurdersplatform SOR kan en wil hier geen verantwoordelijkheid voor dragen.

A. Beschikbaarheid

Nieuwbouw, vernieuwbouw, transformatie en flexwoningen

1. SOR voegt in 2026 en 2027 63 woningen (start bouw) toe door haar beter benutten van de bestaande voorraad:
 - o De optopprojecten de Robijn, Kleyburg en de Bonnefooi (Totaal 47 woningen). Voor alle drie de projecten geldt dat deze alleen doorgang kunnen vinden als externe financiering door het WSW wordt geborgd. Deze toezegging is er op dit moment nog niet, maar moet per project aangevraagd gaan worden.
 - o Woningsplitsing 16 sociale huurwoningen :
Voor woningsplitsing is SOR in de eerste plaats afhankelijk van de mutaties van woningen die hiervoor geschikt zijn. Naar verwachting zullen er in 2026/2027 8 woningen vrij komen die gesplitst kunnen worden. Er worden zo (netto) 8 woningen toegevoegd aan woningvoorraad.
2. Alle woningen die worden toegevoegd zijn nultredenwoningen, bestemd voor ouderen en bevinden zich in geclusterde woonvormen.
3. SOR is bezig met de uitwerking van een pilot woningdelen waarbij huurders van SOR de mogelijkheid wordt geboden hun eigen woning te gaan delen met iemand anders. Bij voldoende animo zullen de eerste woningen in 2026 gedeeld gaan worden op deze manier.

Verkoop en liberalisaties

4. SOR heeft geen plannen om in 2026 en 2027 woningen in Rotterdam te verkopen of te liberaliseren waardoor de voorraad sociale huurwoningen afneemt.
5. Wel kan het voorkomen dat woningen die nu sociaal verhuurd worden na mutatie in de middenhuur of vrije sector worden verhuurd om te zorgen dat de verhouding prijs/kwaliteit verbeterd wordt. Als dat gebeurt wordt er tegelijkertijd gekeken welke woning die nu boven de sociale huurgrens wordt verhuurd goedkoper gemaakt kan worden zodat de omvang van de sociale woningvoorraad op termijn gelijk blijft.

Verhuringen

Op basis van ervaringen uit het verleden is de volgende inschatting gemaakt voor het aantal nieuwe verhuringen 2026/2027.

Huurprijscategorie vrijkomende woningen	2026	2027
Tot de kwaliteitkortingsgrens < € 477,20	36	31
Tot 1e aftoppingsgrens < € 682,96	82	68
Tot de 2 ^{de} aftoppingsgrens	146	165
Tot Liberalisatiegrens =< € 879,66	36	48
Tot Middenhuurgrens =< € 1.184,82	55	52
	355	364

B. Inzet specifieke groepen

1. Huisvesting kwetsbare doelgroepen: SOR huisvest in 2026 en 2027 niet meer kwetsbare doelgroepen dan zij naar rato van het aantal sociale huurwoningen zou hoeven te doen.
2. Statushouders: gezien haar categorale karakter geldt voor SOR dat zij alleen statushouders 55+ zonder gezinshereniging huisvest.
3. Gezien de omvang van het aantal woongebouwen vergt een gedegen inventarisatie van plekken voor extra scootmobielruimten bij alle woongebouwen van SOR een te grote belasting van de organisatie. Mede omdat hierbij ook bewoners betrokken zullen moeten worden. SOR heeft al grof in beeld in welke woongebouwen de stalling van scootmobielen een probleem is. Deze "urgentie"lijst wordt gebruikt wanneer extra ruimten worden gerealiseerd of in gesprekken over deelmobiliteit.

C. Duurzaamheid

1. SOR richt zich bij duurzaamheid voornamelijk op de werkzaamheden die ervoor zorgen dat er ze in 2028 nagenoeg geen woningen met een EFG label meer in haar bezit meer heeft. In de periode 2026-2027 worden naar verwachting van 55 (van de 112 woningen met een EFG label) het label verbeterd.
2. Daarnaast wordt bij de werkzaamheden die worden gedaan in kader van uitgesteld onderhoud, ook gekeken of hiermee direct een positieve bijdrage aan duurzaamheid kan worden geleverd. Zo wordt bij kozijnvervanging niet alleen het meest isolerende glaswerk toegepast, maar ook gekeken naar de warmtewerendheid hiervan.
3. Gezien haar financiële grenzen, de opgave uitgesteld onderhoud 2026/2027 en de omvang van de organisatie, gelden de afspraken uit deel A over duurzaamheid die betrekking hebben op onderstaande zaken niet voor SOR:
 - o 3.12 Aardgasvrij
 - o 4.15 zonnepanelen
 - o 5. E-laden
 - o 9.28 Klimaatadaptatie

Bij de volgende twee afspraken wordt in afwijking van deel A afgesproken dat:

4. (9.30 Hittestress) SOR in 2026/2027 uitsluitend onderzoekt wat het hanteren van de streefwaarde van 4,8 betekent voor haar bezit.
5. (9.31 extra groen buitenruimte): SOR bij het onderzoeken van de meekoppelkansen niet alleen de aanlegkosten betreft maar ook de beheerkosten.

D. Betaalbaarheid

Maatschappelijke bijdrage aan Betaalbaarheid

SOR en de andere Rotterdamse corporaties onderscheiden zich van andere verhuurders in Rotterdam. Jaarlijks leveren zij een belangrijke bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen. Dit doen zij door niet de maximale huur in rekening te brengen maar een veel lagere huur. In 2024 bedroeg deze jaarlijkse bijdrage voor SOR iets meer dan 16,7 miljoen euro.

E. Leefbaarheid

1. SOR geeft naar verwachting in de periode 2026- 2027 € 835.000 uit in haar hele werkgebied aan leefbaarheid (exclusief loonkosten huismeester, woonregisseurs etc.)
2. Zodra het Rotterdamse plan van aanpak ondermijning gereed is, wordt dit gedeeld met SOR en kijkt zij of ze zich hieraan ook kan committeren.

F. Technische bouwkwaliteit: gezond en veilig wonen

1. SOR zet in 2026 en 2027 in op het inhalen van uitgesteld onderhoud in haar totale. Hiervoor is een bedrag gereserveerd van ongeveer 48,3 miljoen. Dit is nog niet gespecificeerd naar gemeente. Gezien de omvang van het bezit in Rotterdam (70% van de totale voorraad) en de leeftijd van het bezit in combinatie met de opgave uitgesteld onderhoud, gaat naar verwachting het grootste deel van dit budget uitgegeven worden in Rotterdam.
2. SOR heeft voor haar woongebouwen Siloam en Boekholt een grootschalige ingreep in de buitenschil en installaties in voorbereiding. Deze wordt in 2026/2027 uitgevoerd.

B.8 – Prestatieafspraken SSH

Algemeen



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

Momenteel wordt door de gemeente Rotterdam, studentenhuysvesters en onderwijsinstellingen geschreven aan het vernieuwde Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting vanaf 2026. Door invulling te geven aan dit uitvoeringsplan is het de bedoeling dat vraag en aanbod van studentenhuysvesting de komende tijd meer in balans komt. In deze prestatieafspraken volgen SSH, BoKS en gemeente de afspraken zoals die in het uitvoeringsplan zijn gemaakt.

A. Beschikbaarheid

Nieuwbouw, vernieuwbouw, transformatie en flexwoningen

1. SSH zet zich in voor de start bouw van het volgende project voor studenten:

Project	Wijk	Type	Startbouw	Aantal sociaal	Totaal aantal
Rush*	Kralingen	Nieuwbouw	2028	466	466

**uitname woningen van andere ontwikkelende partij*

2. SSH zet zich in voor uitbreiding van het bezit Rotterdam door realisatie van nieuwbouw. De SSH wil graag investeren in sociale studentenhuysvesting, grotendeels onzelfstandig, op de as centrum tot Campus Woudestein. Concreet is de SSH in gesprek met de EUR voor de bouw van 400 studentenwoningen op campus Woudestein (plot 14, locatie naast het Langeveld gebouw). Dit plan bevindt zich in de initiatieffase. De SSH vraagt de gemeente om aanvullend sociale studentenhuysvesting te programmeren bij passende gebiedsontwikkelingen.
3. Om studentenhuysvesting te realiseren is het belangrijk dat de parkeernorm 0 is. De SSH, gemeente en andere Rotterdamse studentenhuysvesters onderzoeken samen hoe het huidige parkeerbeleid voor studentenhuysvesting kan worden verbeterd.

Verkoop en liberalisaties

4. De SSH verkoopt, liberaliseert en sloopt geen woningen in 2026-2027.

Verhuringen

5. SSH verwacht in 2026-2027 de volgende verhuringen te realiseren:

Huurcategorie	2026	2027
t/m kwaliteitskortingsgrens	75	50
t/m 1e aftoppingsgrens	118	143
t/m 2e aftoppingsgrens	7	7
t/m sociale huurgrens	12	12
t/m middenhuurgrens	0	0
Totaal	212	212

6. De SSH verhuurt de woonruimten met een campus- of jongerencontract. SSH richt zich bij verhuur op MBO, HBO en WO studenten.

- SSH gaat de huisvesting van internationale studenten evalueren. De SSH gaat onderzoeken of de huisvesting van internationale diplomastudenten in reguliere kamers met behulp van een voorrang regeling een beter alternatief is dan het huisvesten van deze doelgroep voor maximaal een jaar in het short stay contingent.

B. Inzet specifieke groepen

Taakstelling huisvesting kwetsbare doelgroepen (HKD)

- De SSH kan een bijdrage leveren in de huisvesting van jonge statushouders en jongeren uit de zorg. De SSH kan hierbij haar werkwijze Goeie Buur (deze wordt al in Utrecht en Zwolle toegepast) benutten. We verkennen deze methode voor Rotterdam en doet dit in goed overleg met BoKS.

C. Duurzaamheid

Isoleren

- De SSH heeft in Rotterdam geen zelfstandige woningen met een E, F of G label. Van de onzelfstandige woningen hebben we begin 2026 meer duidelijkheid over de energielabels. Door het vernieuwde Woningwaarderingssysteem Onzelfstandig (WWSO) zijn deze labels namelijk wel vereist.

Zonnepanelen

- We leggen zonnepanelen op daken die daarvoor geschikt zijn. Er is subsidie verleend voor het leggen van zonnepanelen van het EIH en d'Blaauwe Molen. Hier zullen ongeveer 500 huishoudens van profiteren.

Overig

- SSH stimuleert duurzaam gedrag met behulp van diverse duurzaamheidcampagnes.
- Huurders kunnen twee keer per jaar een duurzaam huurdersinitiatief aanvragen.

D. Betaalbaarheid

- De kamers van de SSH waar huurtoeslag mogelijk is, hebben een huurprijs van 100% WWS(O). Kamers waar geen huurtoeslag mogelijk is, hebben een streefhuur van 80% met een ondergrens van de kwaliteitskortingsgrens. Kleinere zelfstandige woningen worden afgetopt op de eerste aftoppingsgrens en verhuurd met een campuscontract. Grotere zelfstandige woningen worden afgetopt op de sociale huurgrens en verhuurd met een jongerencontract.

E. Leefbaarheid

- SSH betreft BoKS actief bij beleidsontwikkeling en de Woonbesturen actief bij operationele zaken op hun complex. Bij het ontbreken van een Woonbestuur worden bewoners of BoKS betrokken bij operationele zaken op complexen.
- SSH stelt jaarlijks € 50.000 (SSH totaal) beschikbaar voor huurdersinitiatieven op het gebied van leefbaarheid, duurzaamheid en bewonersparticipatie. Twee keer per jaar honoreert SSH samen met BoKS de beste voorstellen.

F. Technische leefbaarheid: goed, gezond en veilig wonen

- Aan regulier onderhoud geeft SSH een bedrag uit van € 1.110.382, - in 2026 en € 1.039.255 in 2027.
- De SSH zorgt voor brandveilige gebouwen. De gebouwen voldoen aan de eisen van de brandweer en worden regelmatig hierop gecontroleerd. Eventuele aandachtspunten worden opgepakt. Complexbeheerders controleren met grote regelmaat het vrijhouden van vluchtroutes en

nooduitgangen en andere zaken die kunnen zorgen voor brandonveilige situaties. Bewoners worden aangesproken op door gedrag veroorzaakte onveilige situaties.

B.9 – Prestatieafspraken

Wbv Hoek van Holland (WVH)



Algemeen

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

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

WVH gaat in 2026 het portefeuilleplan herijken en gaat hierover in gesprek met de gemeente en Houdt Zicht. Op basis van het portefeuilleplan zal ook het streefhuur en verkoopbeleid opnieuw worden beoordeeld.

A. Beschikbaarheid

Nieuwbouw, vernieuwbouw, transformatie en flexwoningen

	sociale huur	middenhuur	vrije sector	koop	totaal
Nieuwbouw					0
Vernieuwbouw*					0
Transformatie**					0
Flexwoningen***	84				84
Totaal	84	0	0	0	84

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

** Betreft een functiewijziging naar wonen

*** Tijdelijke woningbouw, onderdeel gemeentelijk programma StartR

1. Voldoende capaciteit, inzet en financiële middelen vanuit de gemeente Rotterdam voor inzet op nieuwbouw Hoek van Holland. Met name vanwege de specifieke positie tussen natura 2000 gebieden en stikstofproblematiek.
2. WVH vraagt specifiek aandacht voor de verhoging van grondprijzen en/of bouwkosten door vertraging vanuit de kant van de gemeente of andere overheden waarbij dit voor WVH gevolgen heeft voor de investeringskosten voor onze nieuwbouwprojecten zoals bij het Lemairepark in 2023.
Lemairepark: Dossierhouder wonen heeft in december 2023 heeft toegezegd dat ze begrijpt dat wij recht hebben op compensatie. Volgens haar zijn er ook mogelijkheden in het Doorbouwfonds. De compensatie wordt gezocht bij het Prins Hendrikhof als een combinatie van investering in terrein (parkeren) door de gemeente en het loslaten van enkele stedenbouwkundige eisen.
3. Er zijn gesprekken tussen Gemeente en WVH over de 42-84 flexwoningen (Krimslot) maar gegeven het feit dat de doorlooptijd voor permanente huisvesting ongeveer gelijk is, heeft dat de voorkeur van WVH. De flexwoningen zijn niet opgenomen in de begroting van WVH, omdat het nog onvoldoende concreet is.
4. Gemeente en WVH zetten nog steeds in op een stabiele bouwstroom voor de periode vanaf 2026. Dit doen we door te werken aan de ontwikkeling van de Prins Hendrikhof/Lemairepark (56 woningen, waarvan 50% sociaal (29), 50% midden (27)). Wij hanteren de grondprijzenbrief van 14 mei 2024-heden.
5. De gemeente is gestart in 2024 met de voorbereidingen voor planvorming gebied Krimslot. Uitgangspunt blijft dat WVH de sociale huurwoningen ontwikkelt (op basis van het huidige coalitieakkoord 25%).

6. Voor de middenhuur Prins Hendrikhof/Lemairepark is dit onder voorbehoud van financiering. WVH en gemeente zetten via lobby in voor meer financieringsmogelijkheden van corporaties voor middenhuur.
7. De totale investeringen nieuwbouw van WVH bedragen voor 2026 € 1,787 mln. en 2027 € 6,509 mln (prijspeil oktober 2025)
8. Wij vragen de gemeente Rotterdam om het project met de stadsconsulent door te zetten om met lokaal belanghebbenden afstemming te vinden hoe we binnen de bestaande woningvoorraad oplossingen kunnen vinden voor de lokale wooncrisis.

Verkoop en liberalisaties

	2026	2027
Verkoop sociale woningen	0	0
Terugkoop woningen	0	0
Liberalisaties sociale woningen	4	4
- waarvan naar middenhuur	4	4

1. WVH verwacht afhankelijk van huuropzeggingen in 2026 – 2027 circa 4 sociale woningen naar het middensegment te liberaliseren.

Verhuringen

	2026	2027
t/m kwaliteitskortingsgrens	4	4
t/m 1e aftoppingsgrens	55	55
t/m 2e aftoppingsgrens	26	26
t/m sociale huurgrens	14	14
t/m middenhuurgrens	8	8
Totaal	107	107

B. Inzet specifieke groepen

	sociale huur	middenhuur	vrije sector	koop	totaal
Aandachtsgroepen					0
- waarvan studenten					0
- waarvan jongeren	31				31
Ouderen	629				629
- waarvan geclusterd					0
Totaal	629	0	0	0	629

Ouderen

1. Ontwikkelaar Sonneborgh realiseert een nieuwe woonzorglocatie in Lemairepark. WVH neemt 29 sociale aanleunwoningen van Sonneborgh af.
2. WVH en Houdt Zicht blijven in gesprek gaan over het labelen van specifiek vastgoed en informeren over de uitkomst de gemeente.

Jongeren

3. Als de huidige bewoners uit het Bertus Blikt huis verhuisd zijn naar de nieuwe locatie in Lemairepark, dan ziet WVH mogelijkheden om het Bertus Blikt huis om te bouwen tot appartementen voor éénpersoonshuishoudens/jongeren.
4. WVH rondt in 2026 de renovatie van de Korrelbetonwoningen (92 appartementen aan de Prins Hendrikstraat) af. Deze woningen zijn geschikt als starterswoningen waarvan een deel specifiek jongerenwoningen.
5. WVH, Houdt Zicht en gemeente gaan in gesprek hoe de slaagkansen voor jongeren in Hoek van Holland kunnen worden vergroot.

Huishoudens met (lage) middeninkomens

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

Taakstelling huisvesting kwetsbare doelgroepen (HKD)

8. WVH levert naar rato haar bijdrage aan de huisvesting van groepen woningzoekenden, die extra ondersteuning behoeven.

Hoekenezen

9. WVH bemiddelt incidenteel woningen direct aan lokale urgente gevallen. Dit gaat om vrijwilligers van partijen die op afroep snel beschikbaar moeten kunnen zijn in het dorp (bijvoorbeeld KNRM).
10. WVH onderzoekt met de gemeente en Houdt Zicht de mogelijkheden binnen de nieuwe huisvestingsverordening om de slaagkansen van jongeren lokaal te vergroten.
11. WVH wijst alle woningen van het nieuwbouwprojecten Prins Hendrikhof en Lemairehof met voorrang toe aan inwoners uit Hoek van Holland. Dit alles met het oog op een maximale doorstroming in het dorp.

C. Duurzaamheid

EFG-labels

<i>Aantallen naar verwachting</i>	EFG
Aantal EFG 31-12-2025	125
Aantal EFG 31-12-2026	125
Aantal EFG 31-12-2027	0
Afname EFG over jaren 2026-2027	125

Isoleren

1. Uiterlijk in 2028 heeft WVH geen woningen met E, F, G label.

Aardgasvrij

2. WVH verwacht in 2026 – 2027 geen woningen op te leveren die aardgasvrij(gereed) zijn, omdat er in Hoek van Holland nog geen alternatief warmtenet is wel sluit WVH aan bij de bijeenkomsten over dit onderwerp.
3. In de meeste WVH-woningen wordt nog gebruik gemaakt van gas om te koken. Er zijn huurders die liever willen overstappen op elektrisch koken. Niet alleen vanwege de hoge kosten voor gas, maar ook vanwege de veiligheid. Een overstap naar elektrisch koken is mogelijk door een Perilex aansluiting aanbrengen. WVH biedt huurders die daarom vragen een Perilex aansluiting aan zonder huurverhoging. Bij mutatiwoningen wordt elektrisch koken standaard voorbereid.

Zonnepanelen

4. Zie deel A.

	2026	2027	totaal	
Aantal woningen aardgasvrij(gereed)	0	0	0	woningen
Aantal zonnepanelen te installeren	0	0	0	zonnepanelen
Geplaatste zonnepanelen in kWp	0	0	0	kWp

D. Betaalbaarheid

Maatschappelijke bijdrage aan Betaalbaarheid

WVH en de andere Rotterdamse corporaties onderscheiden zich van andere verhuurders in Rotterdam. Jaarlijks leveren zij een belangrijke bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen. Dit doen zij door niet de maximale huur in rekening te brengen maar een veel lagere huur.

Maximale maandhuur 31-5-2025*	€	1,972,762
Netto maandhuur 31-5-2025*	€	1,127,000
verschil	€	845,762
naar jaarhuur	€	10,149,144
*) betreft sociale, zelfstandige, woningen		

In 2025 bedroeg deze jaarlijkse bijdrage voor WVH € 10.149.144.

1. In afwijking van de IAH-afspraken zoals vastgelegd in deel A is WVH voornemens om inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen en de manier waarop jaarlijks middels adviesaanvraag met onze huurdersvereniging af te stemmen. De inkomsten die hieruit voortvloeien komen ten goede aan investeringen voor woningbouw en woningverbeteringen van WVH. Voor de terugvalregeling die in deel A wordt benoemd sluiten wij als WVH wel graag aan. Deels doen we dat al door huren te corrigeren tot 1 euro onder de liberalisatiegrens wanneer bewoners dalen in inkomen tot een huurtoeslaggerechtigd inkomen.
2. Wij ronden in 2026 ons portefeuilleplan af. Duidelijk is dat wij tegen de financiële grenzen aanlopen. We blijven investeren in bestaande bouw (hoofdzakelijk eengezinswoningen) zonder de huur te verhogen. Nieuwbouw (appartementen) blijft uit. Hierdoor hebben wij een zeer laag streefhuurpercentage. Wij gaan in 2026 onze streefhuur in lijn brengen met het product (kwaliteit van de woningen). Daarvoor gebruiken we de woonstandaard als basis. Dat betekent dat we een logischere huurprijs voor het betreffende product krijgen maar tegelijk ook dat de kans groot is dat we niet de 70% toewijzingen aan de primaire doelgroep kunnen realiseren.

E. Leefbaarheid

	2026	2027	totaal
begroting Leefbaarheid in euro's	€ 30,000	€ 30,000	€ 60,000
- waarvan bestemd voor NPRZ-gebied	€ -	€ -	€ -

Leefbaarheid is een speerpunt van WVH in het koersplan. WVH gaat voor gevarieerde buurten, zowel als het gaat om woningtype, huishoudsamenstelling, leeftijd als inkomen. WVH heeft een budget voor leefbaarheid gereserveerd. De aandacht gaat uit naar onderstaande onderdelen.

1. WVH benut beleidsinstrumenten (vrije toewijzingsruimte, huurbeleid, liberalisering en evt. verkoop) voor het aantrekken van 'sterke' huishoudens en een 'gezonde' doorstroming.
2. WVH zet buurtgesprekken met welzijn op de hoek, politie en gemeente voort.
3. Actieve inzet voor aanpak van openbaar groen. Over de aanpak van het groen bij de complexen 310, 010 en bij de Korrelbetonwoningen gaan gemeente en WVH in gesprek en maken een afgestemd plan. Initiatief ligt bij de gemeente.

4. Voortzetting van structureel overleg gemeentelijke projecten vanuit Stadsbeheer via het programma overleg buitenruimte. De gemeente zorgt ervoor dat WVH wordt betrokken en geïnformeerd.
5. WVH en gemeente zetten de samenwerking in het welzijnswerk in Hoek van Holland voort.
6. Voortzetten in 2026 en 2027 van het gezamenlijk initiatief WVH, Gemeente (dorpsraad), Welzijn op de Hoek om de wijk in te gaan en straatverhalen op te halen en een vervolg te geven (Wijkcollectie).
7. WVH vraagt één vast contactpersoon voor overlast en woonfraude voor Hoek van Holland omdat er met regelmaat verdachte omstandigheden worden geconstateerd.
8. WVH vraagt een concreet vervolg van het pilot project rondom de deelscootmobiel voor de zichtflats waarbij ook Houdt Zicht wordt betrokken.
9. Verkoop is momenteel nog niet aan de orde maar mocht dit wijzigingen dan maken we samen met Houdt Zicht een beheersplan.

F. Technische bouwkwaliteit: gezond en veilig wonen

	2026	2027	totaal	
begroting Onderhoud in euro's	€ 7,492,000	€ 6,816,000	€ 14,308,000	
- vv. begroting aanpak VSLAB*	€ 45,375	€ -	€ 45,375	
- vv. onderhoud in NPRZ-gebied	€ -	€ -	€ -	
aantal woningen categorie 5-6	0	0	0	woningen
- waarvan met bestemming sloop	0	0	0	woningen

* Aanpak Vocht, schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid

1. WVH heeft geen loden leidingen in haar bezit (WVH heeft in de periode van juli 2021 tot maart 2022 steekproefsgewijs (bij mutatie) leidingen van woningen gecontroleerd en steeds vastgesteld dat er geen loden leidingen aanwezig waren.).
2. WVH trekt samen met de gemeente om een check te doen op alle brandgangen. Afhankelijk van eigendom en de scope kunnen de brandgangen van gemeente en WVH mee in het project Prins Hendrikstraat.
3. Bij groot onderhoudsprojecten (zoals in Platte dakenbuurt en Oranjepannenbuurt) wordt ook de ventilatie installaties naar de huidige standaardnorm gebracht.
4. WVH heeft geen woningen met conditiescore 5 en 6.
5. De aanpak van vocht en schimmel richt zich vooral op communicatie over bewonersgedrag en de noodzaak van ventileren. WVH besteedt op preventieve basis meer aandacht aan vocht en schimmelproblematiek bij haar woningen in samenwerking met de gemeente met de inzet van energiecoaches.
6. Als we gaan werken in een woning van voor 1994, dan controleren we altijd eerst op asbest.

B.10 – Prestatieafspraken Woonbron



Algemeen

A. Beschikbaarheid

Nieuwbouw, vernieuwbouw, transformatie en flexwoningen

	sociale huur	middenhuur	vrije sector	koop	totaal
Nieuwbouw	433	67	0	0	500
Vernieuwbouw*	0	0	0	0	0
Transformatie**	6	0	0	0	6
Flexwoningen***	0	0	0	0	0
Totaal	439	67	0	0	506

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

** Betreft een functiewijziging naar wonen.

*** Tijdelijke woningbouw, onderdeel gemeentelijk programma StartR.

- De start bouw in 2026 en 2027 betreft de volgende projecten (onder voorbehoud van definitieve planvorming):

Projectnaam	wijk	startbouw	Type	sociaal	midden	waarvoor sociale huur gesloopt
Optopper Tuinenhoven	IJsselmonde	2026	Nieuwbouw	11	0	0
Merwe-Vierhavens	Delfshaven	2026	Nieuwbouw	100	0	0
Urkersingel	Carnisse	2027	Nieuwbouw	0	51	0
Texelsestraat*	Carnisse	2026	Nieuwbouw	29	0	0
Dirck Hoffblok	Delfshaven	2027	Nieuwbouw	121	16	92
Singelblok Oudeland Oost	Hoogvliet-noord	2027	Nieuwbouw	55	0	0
Transformatie Ruilstraat	Delfshaven	2026	Transformatie	6		5
Carnisse eiland Aalscholverstraat	Carnisse	2026	Nieuwbouw	34	0	0
Carnisse eiland kavel 4	Carnisse	2026	Nieuwbouw	56	0	69
TOTAAL				412	67	166
Bergweg intramuraal	Oude Noorden	2026	Transformatie	27	0	0

*) gezamenlijke inzet op collectief wonen

- Woonbron en gemeente zetten in op een stabiele bouwstroom, ook voor de periode vanaf 2028. Er is een aantal specifieke gebiedsontwikkelingen waarbij de gemeente en Woonbron afspreken capaciteit te borgen in het werkpakket in de periode 2026 en 2027 om voortgang vanaf 2028 mogelijk te maken. Dit betreft vaak een combinatie van renovatie met verdichtingskansen en/of sloop/nieuwbouw:

- Sportdorp IJsselmonde
- Overschie Lugt en Burg. Baumannlaan
- Jan Meertensflat Lombardijen
- Lampreibuurt Hoogvliet
- Waterschip Pernis
- Passarelstraat Delfshaven (alleen opgaveverkenning)

Woonbron en de gemeente maken in kwartaal 1 2026 per project concrete afspraken over de inzet van capaciteit en de planning voor het opstellen van ruimtelijke producten.

3. Daarnaast is Woonbron een van de beoogde uitnemende (en eventuele bouwende) partijen voor het sociale segment in de gebiedsontwikkelingen Sportcampus, Schiehaven-Noord, Parkhaven en Feyenoord XL. Om als Woonbron zo spoedig mogelijk sociale huurwoningen hier te kunnen gaan uitnemen of bouwen is de structurele inzet en urgentie van de gemeente op deze locaties nodig.
4. Daarnaast blijft de gemeente zich actief inzetten op de uitname van minimaal 50 sociale huurwoningen op de Parnassia locatie Hart van Zuid.
In het kader van onze inzet in Carnisse, waar we maar weinig woningen hebben, is overeen gekomen dat de gemeente zich hard maakt voor deze nieuwbouwlocatie om perspectief te bieden aan huurders die wooncarrière willen maken.
5. De gemeente en corporaties gaan van start met enkele projecten waarin de Rotterdamse Werkwijze 2.0, met de nadruk op parallel plannen, wordt uitgetoetst. Voor Woonbron betreft dit het project Burg. Baumannlaan e.o..
6. Woonbron wil starten met het optoppen van 1 galerijflat in IJsselmonde en ervaart daar de nodige complexiteit, rondom regelgeving, techniek, kostprijs en parkeren. Indien de pilot succesvol wordt afgerond in 2026 zullen gemeente en Woonbron zich inspannen om belemmeringen weg te nemen zodat spoedig een doorstart kan worden gemaakt voor de bouw van 100 optopwoningen op de omliggende gebouwen.
7. Een aantal gebiedsontwikkeling leidt nog niet tot nieuwbouw in 2026-2030 waarschijnlijk, maar hebben wel eerder een plek gekregen in gesprekken tussen de gemeente en Woonbron. Als er kansen zijn om voortvarender gebiedsontwikkeling op te gaan pakken vanuit gemeentezijde, wordt afgesproken dat in ieder geval in de afweging expliciet wordt meegewogen: Centrumplan IJsselmonde.
8. Woonbron onderzoekt de funderingen van de wijk Het Nieuwe Westen. Indien hier panden met een korte handhavingstermijn uitkomen, zal planvorming moeten plaatsvinden. Daarbij zal de studie worden verricht naar renovatie en funderingsherstel versus sloop nieuwbouw en eventueel verdichting. Een en ander zal zich afspelen in relatie tot de gemeentelijke cultuurhistorische visie op de wijk. Woonbron beoogt hier dan met de gemeente projectoverstijgend afspraken over te maken (conform de gemeentelijke wijkgerichtwerken ambitie op dit gebied).
9. Bij projecten waar renovatie voor Woonbron te kostbaar is en sloop/nieuwbouw niet mogelijk of wenselijk is, kan complexgewijze verkoop (met opknapverplichting) een passend scenario zijn. Woonbron vraagt in die gevallen van de gemeente om constructief mee te denken en te verkennen of extra nieuwbouw mogelijk is.
10. Een bijzonder project op het gebied van fundering is de Willem Buytewechstraat Delfshaven. Hier heeft Woonbron bezit in een straat met veel VvE's en een divers beeld aan funderingsproblemen. We trekken hier samen met de gemeente (Funderingsloket) op in dit gebied, waarbij de gemeente een belangrijke rol neemt in het informeren en ondersteunen van de particuliere eigenaren.
11. Het betaald parkeren bij het regiokantoor van Woonbron op de Hollands Tuin in IJsselmonde is voor Woonbron een grote kostenpost in haar bedrijfsvoering. Gemeente en Woonbron spreken een inspanningsverplichting voor 2026 voor de ruil van parkeerplaatsen. Volledig kostenverhaal door Woonbron.

Verkoop en liberalisaties

	2026	2027
Verkoop sociale woningen	103	97
Terugkoop woningen	23	18
Liberalisaties sociale woningen	35	40
- waarvan naar middenhuur	34	40

12. Onderdeel van bovenstaande inschatting van verkopen, aankopen en liberalisaties is een enkele complexmatige verkoop. Daarnaast is Woonbron voornemens enkele bedrijfsmatige panden (eventueel momenteel met maatschappelijk functie) te verkopen. Waar van toepassing wordt de zienswijze van de gemeente gevraagd.
13. Woonbron werkt aan een nieuwe strategie met als doel haar financiële ruimte voor nieuwbouw te laten toegroeien om de doelstelling nieuwbouw volgend uit de Nationale Prestatieafspraken te benaderen. Indien Woonbron voor bezit dat zij verkoopt evenredig nieuwbouw kan toevoegen

blijft haar sociale voorraad op peil en neemt de voorraad in de stad als totaal toe met (grotendeels) betaalbare koop. Woonbron gaat in de tweede helft van 2026 met de gemeente in overleg over deze nieuwe strategie.

Verhuringen

	2026	2027
t/m kwaliteitskortingsgrens	102	105
t/m 1e aftoppingsgrens	559	562
t/m 2e aftoppingsgrens	102	103
t/m sociale huurgrens	254	253
t/m middenhuurgrens	62	74
Totaal	1079	1097

B. Inzet specifieke groepen

	sociale huur	middenhuur	vrije sector	koop	totaal
Aandachtsgroepen					0
- waarvan studenten					0
- waarvan jongeren					0
Ouderen	194	1			195
- waarvan geclusterd	194	1			195
Totaal	194	1	0	0	195

1. Woonbron heeft zogenaamde 'Specials' aangewezen in haar bestaande voorraad, dit zijn geclusterde seniorengebouwen met gemeenschappelijke voorzieningen. Door een renovatie worden deze gebouwen eigentijds gemaakt qua kwaliteit en duurzaamheid en aan de vereisten voor deze doelgroep. In 2026 leveren we de Special IJsselburgh in Beverwaard op met 195 eenheden.
2. Waar mogelijk en haalbaar voegen we zorggeschikte woningen toe gebruikmakend van de subsidieregeling van het Rijk. Zo hebben we een subsidieaanvraag gedaan om 25 woningen in de Nancy Zeelenberg zorggeschikt te maken t.b.v. een zorgvilla Tante Toos.
3. In onze Special Bergweg starten we met de toevoeging van 27 intramurale eenheden voor Humanitas Zorg door middel van de transformatie van BOG ruimtes.
4. Woonbron is in 2025 een pilot gestart met Friendscontracten in de niet-DAEB om het woningaanbod voor de sociale doelgroep te vergroten. Die wordt in 2026 geëvalueerd. Als daar voldoende potentie uit blijkt, wordt de inzet daarop doorgezet.
5. Woonbron gaat gebruik maken van de vrije beleidsruimte bij verhuringen. Daarvoor zal zij tot maximaal 10% van de sociale verhuringen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de daeb-inkomensgrens.
6. Woonbron gaat inzetten op behoud van netto huur bij doorstroming van groot naar beter: bijvoorbeeld bij senioren die een grote woning van Woonbron achterlaten. In 2026 werkt Woonbron in overleg met de Huurdersraad een regeling en de voorwaarden uit.

C. Duurzaamheid

Aantallen naar verwachting	EFG
Aantal EFG 31-12-2025	1506
Aantal EFG 31-12-2026	1259
Aantal EFG 31-12-2027	983

	2026	2027	totaal
Aantal woningen aardgasvrij(verwarming)	300	243	543 woningen
Aantal zonnepanelen te installeren	0	0	0 zonnepanelen
Geplaatste zonnepanelen in KWp	0	0	0 kWp

1. Woonbron verwacht uiterlijk 2029 alle woningen met het label E, F of G te hebben aangepakt. Daarbij de kanttekening dat er waarschijnlijk woningen resteren die een monument zijn, zich in een VvE bevinden of die in de planning staan om gesloopt of uitgepond te gaan worden of een andere uitzonderingsgrond kennen, dit conform landelijke regelgeving hierover die nog in ontwikkeling is.
Van de huidige voorraad woningen met een E, F of G label bevinden zich er circa 470 in VvE's.

Een deel van alle resterende woningen met een E, F of G-label wordt weggewerkt via ingrijpende renovatie of door sloop-nieuwbouw. Voor deze trajecten is de snelheid van de gemeente t.a.v. omgevingsvergunning van groot belang.

De minister van VRO heeft aangegeven dat de handhaving van het wegwerken van E, F en G-labels bij de gemeenten komt te liggen. Er kunnen redenen zijn dat gemeente en Woonbron samen concluderen dat er zwaarwegende factoren zijn waardoor uitfasen van woningen met een E, F of G-label niet tijdig lukt maar wel op afzienbare termijn. Daarover gaan partijen met elkaar tijdig over in gesprek

2. De verwachte aantallen woningen aardgasvrij betreffen nieuwbouwwoningen en een renovatieproject.
Bij aanpassing naar aardgasvrij in bewoonde staat krijgen zittende huurders een kookplaat en nieuwe pannenset om elektrisch te kunnen koken. Voor de huurder zijn hier geen kosten aan verbonden.
3. Woonbron verwacht in 2026-2027 geen zonnepanelen te installeren in de bestaande bouw. Bij nieuwbouwwoningen zijn panelen vaak wel aanwezig.
4. Aanvullend op de afspraak in deel A over circulariteit bij huurderswisseling, gaan de HR en Woonbron met elkaar in gesprek over wat er binnen Woonbron meer mogelijk is. Dat zal dan specifiek over het overnemen van vloeren gaan. In de eerste helft van 2026 vindt dat gesprek plaats. Op dat moment bepalen we of daar binnen Woonbron nog aanvullende acties nodig en/of mogelijk zijn.
5. Woonbron neemt de koelruimte op in het programma van eisen voor de zogenaamde 'thuisplusflats'. Als een thuisplusflat gerenoveerd wordt, dan wordt deze eis ook toegepast.

D. Betaalbaarheid

Maatschappelijke bijdrage aan Betaalbaarheid

Woonbron en de andere Rotterdamse corporaties onderscheiden zich van andere verhuurders in Rotterdam. Jaarlijks leveren zij een belangrijke bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen. Dit doen zij door niet de maximale huur in rekening te brengen maar een veel lagere huur.

In 2025 bedroeg deze jaarlijkse bijdrage voor Woonbron € 66.764.724.

E. Leefbaarheid

	2026	2027
begroting Leefbaarheid in euro's	€ 804.500	€ 804.500
- waarvan bestemd voor NPRZ-gebied	€ 402.250	€ 402.250

F. Technische bouwkwaliteit: gezond en veilig wonen

	2026	2027	totaal	
begroting Onderhoud in euro's	€ 16.464.650	€ 22.554.929	€ 39.019.579	
- vv. begroting aanpak VSLAB*	€ 7.271.388	€ 7.713.988	€ 14.985.376	
- vv. onderhoud in NPRZ-gebied			€ -	
aantal woningen categorie 5-6	0	0	0 woningen	
- waarvan met bestemming sloop			0 woningen	

* Aanpak Vocht, schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid

G. NPRZ

Woonbron levert in het kader van NPRZ een bijdrage aan het woon- en leefmilieu in de wijk Carnisse. Vanuit de positie van 'betrokken buurman', want Woonbron bezit in Carnisse slechts een klein aantal huurwoningen.

Woonbron heeft de afgelopen jaren al 27 mln euro gealloceerd in Carnisse in grotendeels activiteiten die te maken hebben met de particuliere voorraad. Woonbron zal naar voren toe niet meer geld voor de particuliere voorraad reserveren. Wij willen dit alleen in overweging nemen indien de onrendabele top 100% door subsidie wordt gedekt en het past binnen onze visie en financiële en organisatorische mogelijkheden.

1. Woonbron heeft in de Eilandenbuurt circa 85 woningen aangekocht. In 2025 zijn we gestart met de verduurzaming van de eerste fase daarvan, in de periode van de prestatieafspraken zal de tweede fase volgen. Indien er passende subsidie beschikbaar komt, kan uitbouw van deze woningen nog tot de mogelijkheden behoren.
2. Aanpalend aan de gemeentelijke aanpak voor de gevels in de Fazantstraat zet Woonbron in op een aanpak van portieken met Woonbronbezit. Daarin zullen 31 woningen verduurzaamd worden en waar mogelijk vergroot.
3. De huurders van sociale huurwoningen denken proactief mee aan uitdagingen van de wijk en oplossingen daarvoor in de Denktank Carnisse samen met de projectleider sociaal van Woonbron.

B.11 – Prestatieafspraken Wooncompas

WOONCOMPAS

Algemeen

Deel B is een nadere uitwerking van de individuele bijdrage van Wooncompas aan de gezamenlijke afspraken in deel A. Daarnaast bevat het enkele aanvullende afspraken die specifiek tussen Wooncompas, Huurdersorganisatie Progressie en gemeente worden afgesproken. Gezien het specifieke karakter, de omvang en het werkgebied van Wooncompas zijn de afspraken over jongeren, studenten en NPRZ uit Deel A niet van toepassing, evenals stedelijk geaggregeerde aantallen en taakstellingen, tenzij deze in Deel B expliciet zijn uitgewerkt.

A. Beschikbaarheid

Nieuwbouw, vernieuwbouw, transformatie en flexwoningen

	sociale huur	middenhuur	vrije sector	koop	totaal
Nieuwbouw					0
Vernieuwbouw*					0
Transformatie**					0
Flexwoningen***	150				150
Totaal	150	0	0	0	150

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

** Betreft een functiewijziging naar wonen

*** Tijdelijke woningbouw, onderdeel gemeentelijk programma StartR

1. Wooncompas en Havensteder werken samen met de gemeente Rotterdam aan het project Flexwoningen Meijersplein, gericht op de realisatie van circa 150 flexwoningen. De voortgang van het project is afhankelijk van de bestuurlijke afweging door de gemeente over de samenhang met de geplande parkeergarage naast het metrostation. De gemeente maakt deze afweging en biedt zo spoedig mogelijk duidelijkheid over de voorkeursroute en planning, zodat partijen hun voorbereidingen tijdig kunnen voortzetten.
2. Wooncompas en de gemeente komen overeen om in 2026 gezamenlijk de nota van uitgangspunten voor het project Aarhof, inclusief het naastgelegen perceel (RTDBA3001), vast te stellen als voorbereiding op de beoogde start van de bouw in Q1 2028. De prestatieafspraken vormen hierbij het kader. Uitgangspunt is een sterk verdicht programma waarin het aantal sociale huurwoningen ten minste op hetzelfde niveau blijft. De gemeente draagt zorg voor het leveren en continueren van actieve planologische ondersteuning en voldoende ambtelijke capaciteit, gericht op het tijdig doorlopen van procedures en het tijdig verlenen van de benodigde bouwvergunning.
3. Wooncompas zal in opmaat naar de voorgenomen taakoverdracht met Havensteder in Vreewijk en Lombardijen in 2026 deelnemen aan de stuurgroep Lombardijen en zal richting het moment van taakoverdracht begin 2027 participeren in de herijking van de al bestaande samenwerkingsovereenkomst Lombardijen.
4. In 2026 werken Wooncompas, Havensteder en de gemeente Rotterdam gezamenlijk aan het opstellen van het (gebieds)ambitiedocument Vreewijk. Hierin worden de gezamenlijke ambities voor de wijk Vreewijk vormgegeven. Dit document vormt de inhoudelijke basis voor een op te stellen samenwerkingsovereenkomst en uitwerking voor een uitvoeringsagenda in de daaropvolgende fase.
5. De gemeente ondersteunt het uitgangspunt dat bij deze publieke taakoverdracht geen volkshuisvestelijke middelen weglekken via overdrachtsbelasting en draagt dit standpunt waar nodig actief uit richting relevante overheden en partijen.
6. De gemeente wordt verzocht om een formele zienswijze te verstrekken, die wordt betrokken bij de interne besluitvorming binnen beide corporaties met betrekking tot de voorgenomen taakoverdracht.
7. Als in 2027 de noodzaak ontstaat om afspraken te maken over NPRZ die relevant zijn voor Wooncompas, treden partijen met elkaar in overleg om hierover nadere afspraken te maken.

Verkoop en liberalisaties

	2026	2027
Verkoop sociale woningen	0	0
Terugkoop woningen	0	0
Liberalisaties sociale woningen	0	0
- waarvan naar middenhuur	0	0

8. De verkoop van BOG-, MOG- en ZOG-panden kan, conform het portefeuillebeleid van Wooncompas, aan de orde zijn. Daarnaast worden woningen met een verkooplabel, waaronder woningen uit overgenomen portefeuilles, bij mutatie uitgepond. Gezien de lange woonduren en lage mutatiegraad is het feitelijke verkoopmoment afhankelijk van natuurlijke mutatie.

Verhuringen

	2026	2027
t/m kwaliteitskortingsgrens	0	0
t/m 1e aftoppingsgrens	45	45
t/m 2e aftoppingsgrens	0	0
t/m sociale huurgrens	5	5
t/m middenhuurgrens	2	2
Totaal	52	52

9. Wooncompas verwacht in de periode 2026–2027 de hierboven benoemde verhuringen te realiseren, exclusief woningen die via taakoverdracht aan Wooncompas worden overgedragen en exclusief eventuele flexwoningen.

B. Inzet specifieke groepen

	sociale huur	middenhuur	vrije sector	koop	totaal
Aandachtsgroepen	50				50
- waarvan studenten					0
- waarvan jongeren					0
Ouderen					0
- waarvan geclusterd					0
Totaal	50	0	0	0	50

1. Bij flexwoningen Meijersplein wordt uitgegaan van een inzet van 30% huisvesting voor specifieke doelgroepen. In het overleg tussen de gemeente en Wooncompas wordt vastgesteld welke mix van doelgroepen passend is en welke aandachtspunten daarbij gelden, met inachtneming van draagkracht, leefbaarheid en de beheerbaarheid van het project.

C. Duurzaamheid

Aantallen naar verwachting	EFG
Aantal EFG 31-12-2025	80
Aantal EFG 31-12-2026	80
Aantal EFG 31-12-2027	13

1. Per 1 januari 2026 beschikt Wooncompas over 80 woningen met een energielabel E, F of G. Voor deze woningen zijn duurzaamheidsinvesteringen in voorbereiding. De verduurzaming van 67 woningen binnen het project Rietstapstraat/Landstraat wordt naar verwachting in 2027 afgerond. De verduurzaming van de resterende 13 woningen aan de Terbregse Rechter Rottekade wordt voorzien in 2028, onder voorbehoud van verdere uitwerking en uitvoering.

	2026	2027
Aantal woningen aardgasvrij(gereed)	0	84
Aantal zonnepanelen te installeren	0	0
Geplaatste zonnepanelen in kWp		0

2. De verduurzaming van het project Rietstapstraat/Landstraat betreft 67 woningen met een EFG-label. Na afronding in 2027 voldoen alle 84 woningen binnen het complex aan de Standaard voor woningisolatie en zijn zij daarmee voorbereid op een aardgasvrije toekomst.
3. Wooncompas verwacht in 2026 – 2027 groen toe te voegen (in m²). Het betreft hier inzet op groene gezamenlijke buitenruimte en ook het stimuleren groene eigen buitenruimten.

	2026	2027
Bijdrage in m ²	0	0

4. Wooncompas zet zich in 2026 en 2027 in voor het vergroenen van de woonomgeving, met focus op groene gezamenlijke buitenruimten en het stimuleren van vergroening van privé-buitenruimten. Deze inzet wordt niet gemeten in vierkante meters, maar sluit aan bij natuurlijke ingrepen binnen beheer, onderhoud en projectmatige verbeteringen.

D. Betaalbaarheid

Maatschappelijke bijdrage aan Betaalbaarheid

Wooncompas en de andere Rotterdamse corporaties onderscheiden zich van andere verhuurders in Rotterdam. Jaarlijks leveren zij een belangrijke bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen. Dit doen zij door niet de maximale huur in rekening te brengen maar een veel lagere huur.

In 2025 bedroeg deze jaarlijkse bijdrage voor Wooncompas € 1.866.744.

E. Leefbaarheid

	2026	2027
begroting Leefbaarheid in euro's	€ 34.290	€ 34.290
- waarvan bestemd voor NPRZ-gebied		

F. Technische bouwkwaliiteit: gezond en veilig wonen

	2026	2027
begroting Onderhoud in euro's	€ 2.101.539	€ 896.901
- vv. begroting aanpak VSLAB*		
- vv. onderhoud in NPRZ-gebied		
aantal woningen categorie 5-6		
- waarvan met bestemming sloop		

* Aanpak Vocht, schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid

B.12 – Prestatieafspraken

Woonstad Rotterdam



Algemeen

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

A. Beschikbaarheid

Nieuwbouw, vernieuwbouw, transformatie en flexwoningen

1. Woonstad Rotterdam en gemeente spannen zich maximaal in om 1.248 bouwstarts van woningen in 2026-2027 te realiseren:

	sociale huur	middenhuur	vrije sector	koop	totaal
Nieuwbouw	794	59	0	0	853
Vernieuwbouw*	14	0	0	0	14
Transformatie**	0	0	0	0	0
Flexwoningen***	381	0	0	0	381
Totaal	1189	59	0	0	1248

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

** Betreft een functiewijziging naar wonen

*** Tijdelijke woningbouw, onderdeel gemeentelijk programma StartR

2. Onderdeel van de hierboven genoemde aantallen bouwstarts van woningen betreft de sloop van 543 woningen. Woonstad Rotterdam en gemeente gaan zorgvuldig om met sloop. Het uitgangspunt voor de woningvoorraad van Woonstad Rotterdam is daarom 'behoud, tenzij'.
3. Van de hierboven genoemde aantallen bouwstarts woningen bevinden zich 103 binnen het NPRZ-gebied. Daarnaast vallen 381 woningen onder houtbouw, Parisproof en/of maken gebruik van bouwstromen of fabrieksmatige/industriële bouwmethoden. Verder zijn 1.053 woningen aangemerkt als 'nultredenwoning'.
4. De totale investeringen voor nieuwbouw, vernieuwbouw, transformatie en flexwoningen bedragen in 2026 en 2027 bijna € 260 miljoen.

De aantallen bouwstarts van woningen betreffen de volgende projecten (onder voorbehoud van definitieve plan- en besluitvorming):

Project	CBS-buurt	Startbouw	Ingerep	Sociale huur	Midden huur	Aantal totaal
PB01262 Tijdelijke woningbouw Toepad	Kralingen-Crooswijk	2026	FlexWonen	381		381
PB01292-01/02 De Kaai	Feijenoord	2026	Nieuwbouw	103		103
PB01203-02 Van de Lecke- van der Stoep	Kralingen-Crooswijk	2026	Nieuwbouw	148	59	207
PB01235 Hoekpand Berkelplein Sophiastraat	Kralingen-Crooswijk	2026	Nieuwbouw	16		16
Allard Piersonweg	Delfshaven	2027	Nieuwbouw	75		75
PB01302 Meidoornblok	Noord	2026	Nieuwbouw	17		17
PB01176 de Hoge Wiek	Centrum	2026	Nieuwbouw	362		362
PB01223 Bajonet 2	Centrum	2026	Nieuwbouw	73		73
Transformatie Boomgaardhof 45AB	Centrum	2026	Transformatie	2		2
Transformatie Kralingen West Exercitiestraat - Paradijslaan	Kralingen-Crooswijk	2026	Transformatie	12		12
				1.189	59	1.248

5. Binnen de genoemde projecten en aantallen realiseert Woonstad Rotterdam in 2026 - 2027 de volgende aantallen woningen die voor de volgende doelgroepen bestemd zijn:

	sociale huur
Aandachtsgroepen	627
- waarvan studenten	627
- waarvan jongeren	0
Ouderen	84
- waarvan geclusterd	0
Totaal	711

Bouwstroom 2028-2030

6. Woonstad Rotterdam en gemeente zetten in op een stabiele bouwstroom, ook voor de periode vanaf 2028. De komende jaren wordt samengewerkt, naast de in deel A genoemde gebiedsontwikkelingen aan het werkpakket zoals begin november '25 overeengekomen tussen Woonstad Rotterdam en de gemeente Rotterdam.

Het werkpakket omvat o.a. de volgende projecten: Carex-locatie, de Snor (optoppen), Dreischor, M4H, Oostervantkwartier (fase 2b), Oostervantkwartier (fase 3), Oranjeboom 3 (fase 1), Rijnhaven, Tarwebuurt (fase 1) en Tarwebuurt (fase 2).

Deze lijst is niet statisch. In overleg kunnen er nog projecten bijkomen of afvallen om de continue bouwstroom te garanderen.

Ontwikkelvisie voor Lage Land en Prinsenland

7. Havensteder en Woonstad Rotterdam willen samen met de gemeente werken aan een ontwikkelvisie voor Lage Land en Prinsenland. De opgave in deze wijken vraagt om een integrale aanpak waarin verduurzaming van het bestaande bezit, vergroening van de openbare ruimte, visie op mobiliteit en zorgvuldige verdichting hand in hand gaan.
8. Voor de uitvoering zetten Havensteder en Woonstad Rotterdam in op strategisch partnerschap met meerdere partijen, om kennis, capaciteit en investeringen optimaal te bundelen. In onze gezamenlijke visie 'plan van nú aanpakken' geven wij aan waarom nú aanpakken essentieel is. Havensteder en Woonstad Rotterdam vragen de gemeente om, mede op basis van de uitvoeringsstrategie, in 2026 capaciteit beschikbaar te stellen om gezamenlijk te werken aan een gebiedsambitie document.

Pilot Middenhuur

9. De gemeentelijke pilot 'middenhuur' heeft als doel om meer betaalbare huurwoningen voor middeninkomens te realiseren. Vanuit Woonstad Rotterdam is het voornemen om met het project Oranjeboom 3, fase 1 hier actief aan bij te dragen. Woonstad Rotterdam en gemeente Rotterdam gaan hierover in gesprek.

Verkoop en liberalisaties

10. Woonstad Rotterdam verwacht in 2026-2027 de volgende aantallen sociale woningen te verkopen of te liberaliseren:

	2026	2027
Verkoop sociale woningen	173	173
Terugkoop woningen	106	106
Liberalisaties sociale woningen	43	43
- waarvan naar middenhuur	29	29

11. Ten behoeve van de doorstroom hebben de huurders van Woonstad Rotterdam (incl. Stadswonen Rotterdam) veelal voorrang bij verhuur en verkoop. Alle verkochte woningen zijn in principe voorzien van een eeuwigdurende zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding van 2 jaar.

12. Bij de jaarlijkse monitor van verkopen en liberalisaties geeft Woonstad Rotterdam ook inzicht in het aantal woningen dat vanuit de vrije sector weer is toegevoegd aan het sociale segment. Deze informatie wordt gedeeld met de Klantenraad.

Alle genoemde aantallen zijn nadrukkelijk een inschatting.

Verhuringen (Woonstad Rotterdam)

Woonstad Rotterdam verwacht in 2026 – 2027 de volgende verhuringen te realiseren:

	2026	2027
t/m kwaliteitskortingsgrens	105	110
t/m 1e aftoppingsgrens	980	974
t/m 2e aftoppingsgrens	235	255
t/m sociale huurgrens	440	446
t/m middenhuurgrens	235	245
Totaal	1995	2030

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

<i>studentenhuisvesting</i>	2026	2027
t/m kwaliteitskortingsgrens	1300	1250
t/m 1e aftoppingsgrens	350	400
t/m 2e aftoppingsgrens	15	20
t/m sociale huurgrens	75	60
t/m middenhuurgrens	12	20
Totaal	1752	1750

Alle genoemde aantallen zijn nadrukkelijk een inschatting.

‘Van groot naar beter’

13. Woonstad Rotterdam gaat inzetten op behoud van netto huur bij doorstroming van groot naar beter: senioren die een grote woning van Woonstad achterlaten. In Q1 2026 werken de Klantenraad en Woonstad Rotterdam de regeling en voorwaarden gezamenlijk uit. De streefdatum is start per 1 juli 2026.

Ouderen

14. In 2026 wordt de inzet van sociaal huismeesters stedelijk geëvalueerd. Woonstad Rotterdam brengt voor deze evaluatie de effecten en aandachtspunten in beeld en bespreekt deze met de gemeente en Klantenraad.

B. Duurzaamheid

<i>Aantallen naar verwachting</i>	EFG
Aantal EFG 31-12-2025	1160
Aantal EFG 31-12-2026	1075
Aantal EFG 31-12-2027	960

1. Bij aanvang van 2026 heeft Woonstad Rotterdam circa 1.160 woningen met e, f, g label. In 2026-2027 verwacht Woonstad Rotterdam 200 woningen met een e, f, g label weggewerkt te hebben.
2. In de periode 2026 - 2027 staan ca. 1.013 woningen³³ op de planning om aardgasvrij te maken.
3. Hittestress wordt door Woonstad Rotterdam meegenomen in duurzaamheidsaanpak op basis van hittebeleid. Woonstad Rotterdam gaat hierover in 2026 in gesprek met de Klantenraad.

C. Betaalbaarheid

³³ O.b.v. bouwstarts; aantallen afhankelijk van voortgang gebiedsaanpakken

Maatschappelijke bijdrage aan Betaalbaarheid

Woonstad Rotterdam en de andere Rotterdamse corporaties onderscheiden zich van andere verhuurders in Rotterdam. Jaarlijks leveren zij een belangrijke bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen. Dit doen zij door niet de maximale huur in rekening te brengen maar een veel lagere huur.

In 2025 bedroeg deze jaarlijkse bijdrage voor Woonstad Rotterdam € 183.959.138³⁴.

D. Leefbaarheid

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

1. Woonstad Rotterdam (incl. Stadswonen Rotterdam) geeft in 2026-2027 ruim € 18 miljoen aan leefbaarheid uit.
Hiermee ondersteunt Woonstad Rotterdam het behouden van een schone, veilige buurt, het vroegtijdig signaleren van problemen in en rond de wooncomplexen en maken zij de onderlinge ontmoeting mogelijk in complex, buurt en/of wijk.
2. Woonstad Rotterdam biedt in 2026 de Klantenraad inzicht in de opbouw en inzet van het leefbaarheidsbudget. Aansluitend organiseren partijen een thematisch overleg om het thema leefbaarheid verder te verkennen, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin.
Stadswonen Rotterdam
3. Ook in 2026/27 blijft Stadswonen Rotterdam, sinds 1961 dé (grootste) studentenhuisvester van Rotterdam, zich inzetten voor de ondersteuning van de actieve beheerstructuur in haar (studenten)woongebouwen, met financiële middelen en begeleiding.
4. In 31 studentenwooncomplexen is een wooncommissie actief, en in vier wooncomplexen voor (recent) afgestudeerden is een bewonerscommissie actief om het leef- en studieklimaat te versterken. Hierdoor is er in 90% van de wooncomplexen (met tenminste 25 woningen of groter) sprake van een actieve bewonersvertegenwoordiging.
5. Dankzij deze inzet is Stadswonen Rotterdam in staat om effectief beheer te voeren in samenwerking met haar huurders. Dit draagt bij aan het voorkomen van overlast en zorgt ervoor dat er een nauwe betrokkenheid blijft bestaan tussen Stadswonen Rotterdam en haar bewoners. Hierdoor wordt de leefbaarheid in en rondom de wooncomplexen gewaarborgd.

E. Technische bouwkwiteit: gezond en veilig wonen

1. Woonstad Rotterdam geeft in 2026-2027 circa 448 miljoen euro uit aan onderhoud. Hiervan is circa 16 miljoen bestemd voor de aanpak van vocht, schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.
2. Woonstad Rotterdam heeft 175 woningen met een conditiescore van 5 of 6. De inzet van corporaties is om woningen met een conditiescore 5 of 6 zo snel mogelijk te verbeteren. Voor deze woningen geldt dat Woonstad Rotterdam zich committeert om deze in 2026 – 2027 aan te pakken zodat deze woningen vanaf 2028 een conditiescore hebben van 4 of lager.

³⁴ Verschil tussen huidige netto maandhuren van alle zelfstandige sociale huurwoningen en de maximale huren van deze woningen (peildatum 31 mei 2025) x 12 maanden.