

Rotterdamse Prestatieafspraken 2024 - 2025

Prestatieafspraken 2024-2025: Een Rotterdams thuis voor iedereen

Goed, gezond en veilig wonen

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

Beschikbaarheid

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

Duurzaamheid

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

Betaalbaarheid

- Samenwerking ter voorkoming huissuitzettingen, aanpak van betalingsrisico's, schulden en geldzorgen.

Leefbaarheid

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

Specifieke doelgroepen

- **Studenten:** startbouw van 904 studentenwoningen en het uitvoeren van de maatregelen uitvoeringsplan Studentenhuisvesting.
- **Ouderen:** - Startbouw 607 woningen bestemd voor ouderen, waarvan ongeveer 438 woningen als geclusterde woonvorm.
- De uitbreiding naar 20 Thuisplusfats verspreid over de stad.
- **Jongeren:** groeien toe naar 10% verhueringen aan jongeren tot 23 jaar
- Afspraken over bijdrage aan de taakstelling Huisvesting Kwetsbare Doelgroepen (HKD), statushouders.
- Verbeteren zichtbaarheid en vergroten aanbod op Woonwet Rijnmond van grote gelijkvloerse rotstoel- en doorpankeltijde woningen.



Gemeente Rotterdam

Ondertekenblad prestatieafspraken 2024-2025, 12 december 2023

Ondertekening is voor deel A en de individuele delen B.

Ton de Rond Habion	Jan Pierweijer Huurdersplatform 110 morgen
Hedy van den Berk Havensteder	Dennis de Lange Huurdersalliantie De Brug
Marieke Kolsteeg Hef Wonen	Wyrnus Pikeur Huurdersraad Hef Wonen
Richard de Boer MaasWonen	Ton Thomassen Stichting Huurdersbelangen MaasWonen
Frans Desloover Ressort Wonen	Arie Pronk Huurdersvereniging Rozenburg
Dick Mol SOR	Riet Kranenburg Huurdersplatform SOR
Felix Sevenheck SSH	Tino van Rossum Huurdersorganisatie BoKS
Marcel Korthorst Wbv Hoek van Holland	Xander van de Scheur Huurdersvereniging Houdt Zicht
Richard Sitton Woonbron	Mariska Oostveen Verenigde huurders Woonbron te Rotterdam in oprichting

<p>Harro Zanting Wooncompas</p>	<p>Henk Hesper Bewonersraad Progressie</p>
<p>Miriam Hoekstra – van der Deen Woonstad Rotterdam</p>	<p>Laurie Hermanns Klantenraad</p>
	<p>Robin Croes SHS</p>
<p>Chantal Zeegers Gemeente Rotterdam</p>	

INHOUDSOPGAVE

Inleiding

Deel A – gezamenlijke afspraken

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

Deel B – individuele afspraken

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

Inleiding

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

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

Kaders

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

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

Nationale Prestatieafspraken (NPA)

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

Monitor

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

DEEL A – GEZAMENLIJKE PRESTATIEAFSPRAKEN

A. Beschikbaarheid

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

Nieuwbouw, vernieuwbouw, transformatie en flexwoningen

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

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

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

** Betreft een functiewijziging naar wonen.

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

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

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

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

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

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

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

In het Doorbouwakkoord zijn onder meer afspraken gemaakt over:

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

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

Uitgangspunten hierbij zijn:

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

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

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

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

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

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

Verkoop en liberalisaties

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

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

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

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

Verhuringen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Huurcategorie	2024	2025
t/m kwaliteitskortingsgrens ²	496	507
t/m 1e aftoppingsgrens ³	3.013	3.114
t/m 2e aftoppingsgrens ⁴	894	932
t/m liberalisatiegrens ⁵	1.469	1.561

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

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

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

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

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

t/m middenhuurgrens ⁶	493	488
Totaal	6.365	6.602

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

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

De genoemde aantallen verhuringen zijn een inschatting.

⁶ In 2023 is deze € 1.075

B. Inzet specifieke groepen

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

Studenten

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

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

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

Jongeren

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

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

Senioren

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

Bouwen voor ouderen

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

Seniorvriendelijke wijk

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

Thuisplusflats

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

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

Wonen en zorg

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

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

Doorstroming senioren

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

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

Scootmobielstallingen

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

Functionaris ondersteuning van leefbaarheid en welzijn in seniorencomplexen

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

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

Vitale woongemeenschappen

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

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

Dementievriendelijke stad

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

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

Huisvesting Urgente Doelgroepen

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

Huisvesting Kwetsbare Doelgroepen (HKD)

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

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

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

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

Statushouders

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

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

Rolstoelwoningen

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

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

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

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

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

⁸ GBO is 'gebruiksoppervlakte'

C. Duurzaamheid

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

Algemeen

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

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

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

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

Aanpak EFG labels en isoleren

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

Rotterdamse isolatiestandaard

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

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

in de aantallen woningen die conform deze standaard worden geïsoleerd.

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

Belemmerende regels

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

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

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

Aardgasvrij

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

Deze aantallen zijn wel afhankelijk van:

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

Uitvoering Transitievisie Warmte

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

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

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

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

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

⁹ Opvolger van de Transitievisie Warmte

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

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

Zonnepanelen

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

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

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

Te hoge energielasten

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

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

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

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

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

Gemengde complexen

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

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

¹¹ Stimulering Duurzame Energieproductie

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

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

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

Stimuleren duurzaamheidstechnieken

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

E-laden

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

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

Klimaatadaptatie

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

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

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

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

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

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

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

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

Klimaatadaptatie: Hittestress

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

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

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

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

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

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

Circulariteit

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

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

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

D. Betaalbaarheid

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

Huurbeleid

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

Ook zijn er ook afspraken met corporaties gemaakt over het huurbeleid voor de periode 2023-2025. De hoogst toegestane huurstijging voor sociale huurwoningen is gebaseerd op de ontwikkeling van de CAO. Ook veel uitkeringen en het minimumloon zijn aan deze ontwikkeling gekoppeld. Wat betreft de vrije sector geldt de laagste van de CAO-ontwikkeling of de inflatie (CPI) plus 1 procent.

Voor het jaar 2024 houdt dit zeer waarschijnlijk in dat de maximale huurverhoging voor een sociale huurwoning 5,8% (CAO-ontwikkeling) bedraagt en voor een vrije sector woning maximaal 4,9% (CPI + 1%).

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

Samenwerking

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

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

Huisuitzetting

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

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

Schuldhulpverlening

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

Aanpak schulden en geldzorgen

6. De gemeente helpt mensen met geldzorgen met inkomensondersteuning.

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

E. Leefbaarheid

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

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

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

Vitale woonwijken

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

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

Veiligheid

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

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

Woonoverlast

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

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

Goed huren en verhuren

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

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

Aanpak Woonfraude

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

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

VvE-010

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

Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Social Return on Investment (SROI)¹³

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

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

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

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

F. Technische leefbaarheid: Goed, gezond en veilig wonen

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

Onderhoud

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

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

Aanpak brandveiligheid

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

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

Aanpak loden leidingen

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

Aanpak schimmel

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

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

Aanpak woningen conditiescore 5 en 6

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

De corporaties hebben nog zeker 1.327 woningen in categorie 5 en 6. Voor 386 van deze woningen zijn concrete plannen voor herontwikkeling of sloop. Voor de overige woningen geldt dat de corporaties deze

aanpakken zodat deze vanaf 2026 een conditiescore hebben van 4 of lager. Waarbij opgemerkt moet worden dat eventuele VvE's autonoom zijn in hun besluitvorming.

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

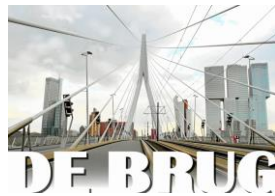
Aanpak funderingen

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

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

**Rotterdamse
Prestatieafspraken
2024 - 2025**

DEEL B – Havensteder, De Brug en gemeente Rotterdam



Algemeen

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

A. Beschikbaarheid

Nieuwbouw, vernieuwbouw, transformatie en flexwoningen

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

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

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

** Betreft een functiewijziging naar wonen

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

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

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

5. De nieuwbouwplannen van Havensteder voor zover nu bekend, zijn in de onderstaande tabel opgenomen.

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

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

Verkoop en liberalisaties

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

Verhuringen

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

Huurcategorie	Verwachte verhuringen 2024	Verwachte verhuringen 2025
t/m kwaliteitskortingsgrens	105	115

t/m 1e aftoppingsgrens	615	680
t/m 2e aftoppingsgrens	190	240
t/m liberalisatiegrens	455	535
t/m middenhuurgrens	80	80
Totaal	1.445	1.650

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

B. Inzet specifieke groepen

Senioren

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

Jongeren

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

Huishoudens met middeninkomens

6. Havensteder volgt de afspraken binnen Maaskoepel en adverteert de middenhuur woningen op WoonnetRijnmond. Deze woningen worden met voorrang aangeboden aan woningzoekenden met een middeninkomen. De helft van het aanbod aan middenhuurwoningen wordt daarbij met voorrang aangeboden aan huurders die een sociale huurwoning in de regio achterlaten. Havensteder communiceert hierover via haar website.
7. Havensteder start in 2024/2025 met de bouw van 21 middenhuurwoningen in Rotterdam. Deze woningen zullen ook conform bovenstaand voorrangmodel verhuurd worden.
8. Havensteder kan voor de toewijzing aan middeninkomens gebruik maken van de zogenaamde beleidsvrije ruimte tot 15%.

Overige doelgroepen

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

C. Duurzaamheid

Isoleren

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

Aardgasvrij

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

Zonnepanelen

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

Betaalbaarheid verduurzaming

2. Bij aanpassing naar aardgasvrij krijgen zittende bewoners een kookplaat en nieuwe pannenset om elektrisch te kunnen koken, zodat hier ook geen extra kosten voor gemaakt hoeven te worden.
3. Voor plaatsing van PV-panelen betaalt de bewoner een bijdrage aan de servicekosten. Het uitgangspunt is dat de kosten die de bewoner betaalt, altijd lager zijn dan het bedrag dat de panelen opleveren.

Klimaatadaptatie

4. Havensteder neemt klimaatadaptatieve maatregelen mee bij nieuwbouw, zoals deze zijn vastgesteld in ons interne 'Programma van Eisen nieuwbouw' (o.a. in projecten Tuinbuurt Vrijlandt en de Vinkenstraat).
5. Havensteder zet in op het realiseren van waterberging bij gemeenschappelijke binnentuinen in Rotterdam Noord, Oost en West.
6. De gemeente ontwikkelt samen met Havensteder (en in samenspraak met de andere Rotterdamse corporaties) in 2024 een systematiek waarmee de waterbergingsopgave (op basis van de

klimaatstresstesten) per wijk en per corporatie inzichtelijk gemaakt wordt. Op basis hiervan worden verdere maatregelen bepaald.

7. Havensteder voert waterberging en vertraagde afvoer bij nieuwbouw en tuinaanpakken door.
8. In samenspraak bekijken gemeente en Havensteder bij welke complexen de hemelwaterafvoer van de gemengde riolering afgekoppeld kunnen worden en wie welke kosten maakt.
9. Havensteder voert onderzoek uit naar de kansrijkheid van waterberging en hergebruik in kruipruimten bij hun complexen.
10. Havensteder stelt 2024 en 2025 een beleidslijn en meerjarenprogramma op met betrekking tot hitteaanpak, met speciale aandacht voor seniorencomplexen. Wij leren graag van de Rotterdamse corporaties met betrekking tot het creëren van toegankelijke koele ruimtes.

Circulariteit

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

Overig

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

D. Betaalbaarheid

Huurbeleid

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

E. Leefbaarheid

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

Zuid en NPRZ

3. De gemeente zet zich in om de leefbaarheid van het gebied rondom de Pleinweg te vergroten, met name in de buitenruimte en rondom het bedrijfsonroerendgoed.

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

F. Technische leefbaarheid: Goed, gezond en veilig wonen

Onderhoud

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

Veilig wonen

2. Havensteder voert het brandveiligheidsprogramma uit, waarin we in aangewezen complexen diverse maatregelen treffen om de gebouwen brandveiliger te maken (o.a. vluchtveiligheid, beperken van kansen op brandverspreiding en het ontstaan van brand). In 2024 en 2025 worden ruim 1.700 woningen in 42 complexen van Havensteder in Rotterdam brandveiliger gemaakt.

Fundering

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