

Prestatieafspraken 2018



WONINGBOUWVERENIGING
Hoek van Holland



Woningbouwvereniging Hoek van Holland,
huurdersplatform Houdt Zicht en
gemeente Rotterdam

CONCEPT, 8 november 2017

Prestatieafspraken 2018

Woningbouwvereniging Hoek van Holland, huurdersplatform Houdt Zicht en gemeente Rotterdam

Partijen:

- Woningbouwvereniging Hoek van Holland (verder: WVH), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer F. Claessens.
- Gemeente Rotterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder Stedelijke ontwikkeling en Integratie, de heer R.A.C.J. Simons.
- Huurdersplatform Houdt Zicht, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A. van de Scheur.

Overwegende dat:

- Partijen elkaar in de uitvoering van het woonbeleid blijvend als belangrijke partners zien, allen vanuit hun eigen maatschappelijke rol.
- Partijen behoefte hebben aan een gezamenlijk handelingskader: de prestatieafspraken zijn geen doel, maar een middel om samen te werken in de uitvoering van het woonbeleid, elkaars maatschappelijke activiteiten op elkaar af te stemmen en draagvlak te creëren.
- Partijen bij overleg en afweging om te komen tot (realisatie van de) prestatieafspraken gebruikmaken van het instrument 'TransparantieTool' van Aedes.
- De prestatieafspraken tot stand zijn gekomen met volwaardige betrokkenheid van de huurdersorganisatie, in lijn met de Woningwet.
- De prestatieafspraken gebaseerd zijn op de op 15 december 2016 door de gemeenteraad vastgestelde woonvisie 2030, waarvan de grondslag destijds is voorgelegd aan de huurdersorganisaties en corporaties.
- De gemeente met deze prestatieafspraken geen afbreuk doet aan haar publiekrechtelijke taken en plichten en deze onverminderd uitvoert.
- De prestatieafspraken een integraal karakter hebben, recht doen aan de diversiteit van de Rotterdamse woonopgaven en tevens het resultaat zijn van gezamenlijke afwegingen daaromtrent.
- De prestatieafspraken door een beperkte looptijd aansluiten bij de actualiteit.
- De prestatieafspraken openbaar zijn.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1. Doelstelling

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

Artikel 2. Inhoudelijke afspraken:

1. Afspraken tussen partijen zijn opgenomen in bijlage 1: Prestatieafspraken 2018.
2. Deze bijlage maakt onlosmakelijk deel uit van de overeenkomst.

Artikel 3. Gewijzigde omstandigheden

1. Behoudens bijzondere omstandigheden, hanteren de partijen de bijgevoegde afspraken.
2. Ingeval er sprake is van een omstandigheid die partijen niet hebben voorzien, treden zij in overleg om in de geest van de gemaakte afspraken een redelijk alternatief overeen te komen.
3. Tot het vorige lid behoort ook ander beleid en/of andere regelgeving als gevolg van een nieuw regeerakkoord.

Artikel 4. Kader van de afspraken

1. De onderstaande genoemde documenten zijn relevant voor de uitleg van de prestatieafspraken. De onderstaande opsomming is willekeurig en heeft geen rangorde:
 - Actieprogramma woonoverlast
 - Convenant regionale aanpak hennepkwekerijen
 - Convenant regionale aanpak woonoverlast
 - Convenant gegevensuitwisseling + Convenant screening
 - Beleidskader WMO 2015-2018
 - Actieprogramma Langer Thuis
 - Convenant Huisvesting Bijzondere doelgroepen 2015 (HBD)
 - Koersdocument Rotterdams armoedebeleid
 - Convenant Preventie Huisuitzettingen
 - Beleidskader verkoop huurwoningen

2. De in het vorige lid genoemde documenten zijn [en de omschrijving is voor de partijen] genoegzaam bekend.

Artikel 5. Monitoring

1. Partijen monitoren gedurende de looptijd de uitvoering van de inspanningen/afspraken zoals bedoeld in artikel 2 in de bij partijen bekend zijnde directie-overleggen.
2. Over de mogelijkheid van een tussentijdse evaluatie van de inspanningen zoals geformuleerd in deze prestatieafspraken maken partijen indien daartoe aanleiding bestaat nadere afspraken.

Artikel 6. Geschillen

1. Partijen spannen zich in eventuele geschillen omtrent de uitvoering van de Prestatieafspraken altijd in goed onderling overleg op te lossen.

2. In geval dit niet mogelijk is treden partijen in overleg op welke wijze het geschil beslecht zal moeten worden.

Artikel 7. Looptijd en varia

1. Deze prestatieafspraken zijn gesloten voor bepaalde duur en treden in werking op 1 januari 2018 en lopen t/m 31 december 2018.
2. Deze overeenkomst kan worden aangehaald als "prestatieafspraken 2018".

Aldus overeengekomen te Rotterdam op 4 december 2017 en in drievoud opgesteld,

De heer F. Claessens
Woningbouwvereniging Hoek van Holland

De heer R.A.C.J. Simons
Gemeente Rotterdam

De heer A. van de Scheur
Huurdersplatform Houdt Zicht

BIJLAGE 1: PRESTATIEAFSPRAKEN

Bijlage als bedoeld in artikel 2 van de prestatieafspraken.

De partijen spreken af:

1. Realiseren aantrekkelijke woonmilieus

1.1 Omvang en gewenste ontwikkeling woningvoorraad

1. WVH start in 2018 met de bouw van 70 levensloopbestendige woningen op locatie Korrelbeton (plan 1), nu project Prins Hendrikstraat / Jolinkstraat genoemd. Het betreft een DAEB investering en is bedoeld om doorstroming in het dorp op gang te brengen. 24 woningen in het project worden verhuurd onder de lage aftoppingsgrens, de rest heeft een huur tussen aftoppings- en liberalisatiegrens.
2. WVH start in 2018 de terugbouw van twee door brand verwoeste woningen aan de Tasmanweg. Het betreft een DAEB investering, de woningen worden verhuurd tussen aftoppings- en liberalisatiegrens. WVH en gemeente treden in gesprek over de stedenbouwkundige en cultuurhistorische randvoorwaarden, voor zover deze belemmeringen opwerpen voor het bouwen van DAEB woningen op deze locatie.
3. WVH verwacht in 2018 te starten met de sloop van de Van Dameenheden, mits de uitkomst van onderzoeken naar onder andere flora en fauna niet tot vertraging leidt. Herontwikkeling op deze locatie hangt samen met de plannen voor het Bertus Bliekhuis; zie volgende afspraak.
4. WVH en Humanitas tekenen in 2018 een intentieovereenkomst over vervangende nieuwbouw op de locatie van het Bertus Bliekhuis. De reikwijdte van de overeenkomst, bepaalt of gemeente mee tekent. Sloop van het bestaande complex vindt waarschijnlijk plaats na 2022. Nieuwbouw bestaat deels uit levensloopbestendige woningen, aantal nog nader te bepalen, in verschillende huurprijscategorieën, als ook PG-units, te verhuren aan Humanitas. Mogelijk ook vrije sector huur- en koopwoningen. WVH neemt de huurwoningen onder de liberalisatiegrens af, als DAEB investering.
5. Gemeente geeft voor het eerste kwartaal 2018 uitsluitel over het woonprogramma op de locatie Langeweg, die via een tender op de markt wordt gebracht. Indien het programma sociale huurwoningen bevat, kan WVH voor dat onderdeel aansluiten bij het bod door een derde partij.
6. WVH geeft in 2018 uitsluitel over de aard en planning van renovatie van 640 woningen in de complexen 010 (222 woningen), 032 (57 woningen), 040 (48 woningen) en 310 (313 woningen).
7. WVH liberaliseert een deel van haar portefeuille, volgens haar scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB. Tot 2026 komen er 66 niet-DAEB woningen bij. In 2018 verwacht WVH de liberalisatie van 6 woningen.
8. WVH is de komende jaren niet voornemens woningen te verkopen.

9. WVH verwacht in de periode 2017-2022 de volgende voorraadontwikkeling, uitgedrukt als aantal woningen per huurprijscategorie op 1 januari van ieder jaar:

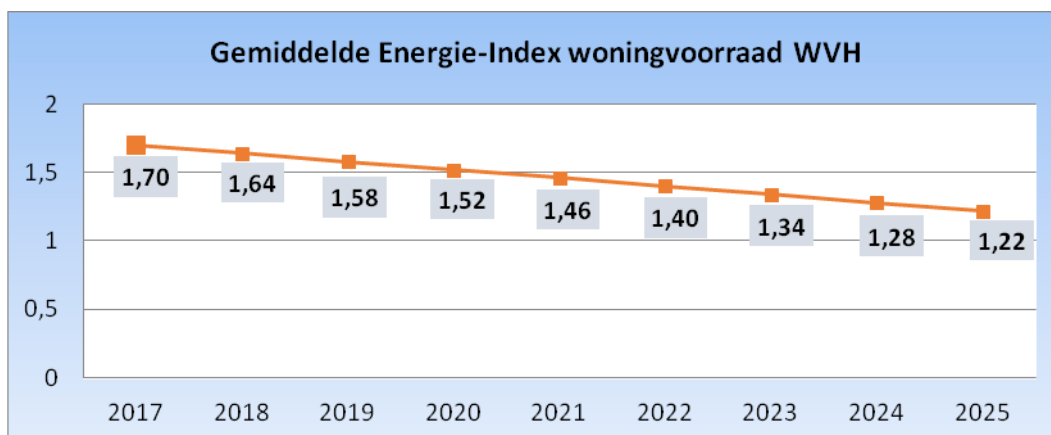
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
goedkoop	232	230	230	230	230	230
betaalbaar, lage aftoppinggrens 1-2	1058	1079	1072	1065	1058	1051
betaalbaar, hoge aftoppinggrens 3,>	243	257	260	263	265	267
duur tot huurtoeslaggrens	245	274	274	272	271	270
duur boven huurtoeslaggrens	97	103	109	115	121	127
subtotaal	1.875	1.943	1.945	1.945	1.945	1.945
onzelfstandige eenheden	x	x	x	x	x	x
totaal incl. onzelfstandige eenheden	1.875	1.943	1.945	1.945	1.945	1.945

1.2 Buitenruimte

- Gemeente levert de volgende inspanningen op het gebied van buitenruimte:
 - Schelpweg, herinrichting (uitvoering 2017-2018)
 - Harwichknoop, herinrichting omgeving Stena terminal en station Hoek van Holland Haven (uitvoering 2018-2019)
 - H6-weg, aanpassing buitenruimte i.v.m. doortrekken Hoeksebaan naar Harwichknoop (uitvoering 2018-2019)
 - Hoekselijn, aanpassing buitenruimte i.v.m. ombouw en doortrekken Hoekselijn (uitvoering 2018-2019)
 - Presidentenwijk, leidingvervanging en functionele wijzigingen (planvorming; uitvoering 2021-2022; speciale aandacht voor bereikbaarheid van Zichtflats en looproutes naar winkelcentrum tijdens uitvoering)
 - Tasmanweg, rioolvervanging tussen Rijpstraat en Jolstraat (planvorming; uitvoering 2022)
- WVH hanteert bij haar semi openbare ruimten dezelfde normen voor schoon, heel en veilig als de gemeente voor het openbaar gebied.

2. Woningvoorraad met toekomstwaarde

- WVH verlaagt de gemiddelde Energie-Index (EI) van haar bezit met 0,060 per jaar; van 1,7 naar 1,22 in 2025. Deze daling is vooral het gevolg van renovaties.



Uitgesplitst naar aantal woningen per Energie Index klasse ziet de voorraad van WVH er als volgt uit:

Energie Index	2017	2025
0-0,6	52	52
0,61-0,8	0	50
0,81-1,2	299	536
1,21-1,4	436	1039
1,41-1,8	412	180
1,81-2,1	74	26
2,11-2,4	279	0
2,41-2,7	331	0
2,71+	0	0

2. Voor de lange termijn beoogt WVH een verdere afname van de EI met 0,040 per jaar naar gemiddeld 0,22 voor haar bezit in 2050.
3. WVH laat in de periode 2018-2020 het aantal woningen met een EI >2,1 dalen met 243 stuks. Dit gebeurt door renovatie (215 woningen) en planmatig onderhoud (28 woningen, waar o.a. dakvervanging plaatsvindt en oude vr-ketels worden vervangen door hr-ketels).
4. WVH renoveert in de periode 2018-2025 in totaal naar verwachting circa 640 woningen met een EI >1,8 naar EI-klasse 1,2 tot 1,4. Hierbij wordt geïnvesteerd in een algehele verbetering van de energetische kwaliteit.
5. WVH vervangt in de periode 2018-2025 naar verwachting circa 791 oude vr-ketels door hr-ketels. Dit is inclusief het aantal ketels dat gepland stond om vervangen te worden in 2017. Dit geeft een gemiddelde verbetering van een labelstap per ketel.
6. WVH implementeert in 2018 de uitkomsten van onderzoek in 2017 naar de mogelijkheden van duurzame energieopwekking door warmte, wind (micro turbine) en zon (panelen). Voldoende opbrengsten, kostenefficiënte plaatsing en opschaalbaarheid zijn onderdeel van de studie. Het effect van maatregelen op daling van de Energie Index is nu nog niet te kwantificeren.
7. WVH combineert planmatig onderhoud waar mogelijk met energetische maatregelen. Hierbij valt te denken aan vloer- en dakisolatie.
8. WVH blijft bewoners informeren over de directe invloed van eigen gedrag op energiebesparing.
9. WVH geeft in 2018 vervolg aan gesprekken over verduurzaming met het VvE-bestuur van het complex, waarin zij haar kantoor heeft. Bedoeling is de EI van het complex (nu 1,17) verder te verlagen, door toepassing van zon- en windenergie.
10. WVH doet voor nieuwbouwproject Prins Hendrikstraat / Jolinkstraat (Korrelbeton fase 1) een tweeledige uitvraag aan marktpartijen: zowel een voorstel conform het Bouwbesluit (EPC 0,4), als een voorstel om EPC 0 te ontwikkelen en gasloos. Op basis van deze aanbesteding neemt WVH eind 2017/begin 2018 een investeringsbeslissing. De meerkosten die gasloos bouwen eventueel met zich meebrengt worden daarbij afgewogen tegen de betaalbaarheid van deze nieuwbouwwoningen.

11. Gemeente verbreedt in 2018 de initiatieven voor duurzame energieopwekking en aardgasvrij maken naar de particuliere voorraad in het gebied.
12. Gemeente initieert in 2018 een lobby voor de verbetering van de financiële middelen voor verduurzaming, bijvoorbeeld via de verhuurderheffing (vrijstelling of investeringsaftrek) of de Energieprestatievergoeding, en randvoorwaarden om de energietransitie voor alle woningeigenaren in Rotterdam mogelijk te maken.
13. WVH ondersteunt gemeente bij deze lobby richting Rijk en sluit aan bij een eventuele collectieve lobby door Aedes.
14. Gemeente betreft WVH vanaf najaar 2017 in de stedelijke verkenning rond het REIP ('Rotterdams Energie Infrastructuur Plan'), waarin partijen in Rotterdam een gezamenlijk visie ontwikkelen op een aardgasvrij Rotterdam.
15. WVH stelt in 2018 een Plan van Aanpak op, om te komen tot een duurzame woningvoorraad. Het Plan van Aanpak baseert op de 'Routekaart CO₂ neutraal 2050' van Aedes en geeft inzage in:
 - het aantal duurzame woningen in 2050;
 - de mix aan maatregelen om dit aantal te bereiken;
 - de daarvoor benodigde budgetten;
 - de resulterende CO₂ besparing;
 - en het eventuele restant aan CO₂ uitstoot.

3. Basis op orde

3.1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

1. In 2018 zijn in totaal 100 verhuringen voorzien, als volgt verdeeld over de huurprijscategorieën:

	2018
goedkoop	10
betaalbaar, lage aftoppingsgrens 1-2	42
betaalbaar, hoge aftoppingsgrens 3,>	15
duur tot huurtoeslaggrens	17
duur boven huurtoeslaggrens	16
totaal	100

2. WVH draagt in 2018 bij aan de IJkpunten uit de woonvisie door 10 woningen onder de kwaliteitskortingsgrens aan te bieden en 57 woningen tussen de kwaliteitskortings- en hoge aftoppingsgrens.
3. WVH wijst ieder jaar 80% van haar woningen toe aan de EU doelgroep. In 2018 gebruikt WVH daarnaast 10% van de verhuringen voor de wooncoach en 10% voor reguliere middeninkomens.
4. WVH wijst woningen in nieuwbouwproject Prins Hendrikstraat / Jolinkstraat (Korrelbeton, fase 1) in principe uitsluitend toe aan inwoners uit Hoek van Holland. Dit alles met het oog op een maximaal doorstroomeffect in het dorp. In aanmerking komen huishoudens in de leeftijd vanaf 55 jaar, bij voorkeur wonend in een eengezinswoning van WVH.

5. WvH biedt 17 van de 3-kamerwoningen in project Prins Hendrikstraat / Jolinkstraat (Korrelbeton, fase 1) aan met huurkorting. Deze krijgen een prijs onder de lage aftoppingsgrens en zijn, net als de 7 2-kamerwoningen, bestemd voor de primaire doelgroep. In totaal zijn 24 woningen in het project bestemd voor de primaire doelgroep.
6. WvH wijst 11 van de 3-kamerwoningen in project Prins Hendrikstraat / Jolinkstraat (Korrelbeton, fase 1) met een huurprijs tussen aftoppings- en liberalisatiegrens toe aan huishoudens met een (laag) middeninkomen; boven de EU grens.
7. WvH verleent maatwerk aan zittende huurders die door tijdelijke omstandigheden betalingsproblemen hebben. Per geval wordt gekeken naar de beste oplossing.
8. WvH voert een gematigd huurbeleid. De streefhuur is met 3% verlaagd, wat bij mutatie van de woning tot huurverlaging kan leiden.
9. WvH overweegt toepassing van inkomensafhankelijke huurverhoging in 2018; dit is op het moment van schrijven nog onderwerp van overleg met het Huurdersplatform Houdt Zicht.
10. WvH evalueert eind 2018, samen met haar huurdersorganisatie en gemeente, het rendement van de inzet van wooncoaches en ander doorstroombeleid.
11. WvH onderzoekt in 2018 de behoefte en mogelijkheden voor huisvesting van jongeren en starters in Hoek van Holland. WvH en gemeente beoordelen de uitkomsten van deze studie en bepalen op basis daarvan of en zo ja, welke vervolgacties mogelijk zijn.

3.2 Huisvesten van urgente doelgroepen

1. WvH continueert in 2018 haar samenwerking met Stichting Ontmoeting. Doel is door-/uitstroom van cliënten van Ontmoeting stimuleren, vanuit het sociaal pension in Hoek van Holland naar zelfstandige huisvesting met woonbegeleiding.
2. WvH spant zich in om te voorzien in de herhuisvestingsvraag van Stichting Ontmoeting. De stichting wenst een groter pand, mede voor uitbreiding van haar activiteiten met zorg- en dienstverlening aan de wijk. Gemeente spant zich in om te faciliteren bij bestemmingswijzigingen, vergunningtrajecten, etc.
3. WvH biedt passende huisvesting voor urgente doelgroepen. Voor de doelgroep HBD (Rotterdamers met een meervoudige psychosociale beperking) die met nazorg uitstroomt van beschermd naar zelfstandig wonen, neemt WvH een evenredig deel voor haar rekening. Dit gebeurt op basis van de gemeentelijke vraagraming. Voor 2018 bedraagt de raming in totaal 550 woningen, waarvan Havensteder, Vestia, Woonstad en Woonbron 500 woningen voor hun rekening nemen. De resterende 50 woningen zijn, vaak vanwege individuele afspraken tussen woningcorporatie en zorgaanbieder, grotendeels verdeeld over de kleinere corporaties waar de gemeente prestatieafspraken mee maakt.
4. Gemeente kan incidenteel een beroep doen op WvH om individuele HBD-gevallen te huisvesten. Dat gebeurt enkel voor cliënten, die uitstromen uit voorzieningen van zorgaanbieders, waarmee de gemeente een contract heeft op grond van de aanbesteding uit de Wmo. Gemeente vraagt in die gevallen expliciet aandacht bij de zorgorganisatie voor de kwantiteit van de begeleiding, in verband met de fysieke afstand tussen het centrum van Rotterdam en het gebied. Als de zorgaanbieder om organisatorische of

logistieke redenen het aantal geïndiceerde uren woonbegeleiding niet kan garanderen, doet gemeente geen beroep op WVH.

5. In de gevallen zoals bedoeld onder punt 4, zal WVH cliënten binnen twee maanden (na plaatsing op de wachtlijst) een woningaanbod doen, waardoor de cliënt op een vlotte en adequate wijze kan uitstromen naar een zelfstandige woning (met woonbegeleiding).

3.3 Realiseren van wonen met zorg / ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen

1. WVH bouwt in principe uitsluitend woningen voor senioren, met het oog op vergrijzing en doorstroming in Hoek van Holland. Zie afspraken onder artikel 1.1 Omvang en gewenste ontwikkeling woningvoorraad.
2. WVH heeft scootmobielruimten in de complexen 050, 060 en 220. Daaraan wordt in 2018 het nieuwbouwcomplex Prins Hendrikstraat / Jolinkstraat (Korrelbeton fase 1) toegevoegd. Daarin hebben 19 woningen op de begane grond een privéberging in de tuin, waar een scootmobiel gestald kan worden. In de centrale ruimtes van het complex zijn nog 10 plaatsen beschikbaar voor scootmobiel.
3. WVH maakt in specifieke gevallen - door kleine aanpassingen - woningen beter toe-en doorgankelijk, zodat mensen langer thuis kunnen wonen. Dit gebeurt in samenwerking met cluster MO van de gemeente.
4. WVH blijft ook in 2018 actief betrokken bij het wijknetwerk rond het integrale wijkteam in Hoek van Holland en vervult hierbij een signaleringsfunctie. Waar mogelijk en voor WVH relevant, zal WVH in 2018 op tactisch vlak aanhaken bij de gemeentelijke wijkprogrammamateams en waar nodig op gebiedsniveau nadere uitvoeringsgerichte afspraken maken.
5. WVH heeft enige jaren geleden een actie uitgevoerd voor betere brandveiligheid van woningen, die vanaf de nieuwbouw of renovatieprojecten nog geen rookmelders hadden. Huurders zijn in de gelegenheid gesteld om rookmelders op kosten van WVH af te halen of te laten monteren. Bij woningen die in 2018 wegens mutatie vrijkomen en waar nog geen rookmelders aanwezig zijn, worden deze alsnog aangebracht.
6. WVH heeft vooralsnog geen innovatief experiment inzake Langer Thuis voor ogen, maar staat wel open voor ideeën op dit gebied en is altijd bereid te onderzoeken of zij haar bijdrage kan leveren.
7. WVH stimuleert ook in 2018 de doorstroming van senioren van eengezinswoningen naar beter toe- en doorgankelijke seniorenwoningen door de inzet van wooncoaches voor 55-plussers.
8. WVH streeft er naar om bij de in 2018 te starten nieuwbouw aan de Prins Hendrikstraat / Jolinkstraat (Korrelbeton fase 1) 'zorg aan huis' optimaal mogelijk te maken.
9. WVH en gemeente onderzoeken samen met lokale zorgaanbieders in 2018 de mogelijkheden voor realisatie van nieuwbouwwoningen met zwaardere zorg in Hoek van Holland. Zie hiervoor afspraken over locaties Langeweg en Bertus Blik onder artikel 1.1 Omvang en gewenste ontwikkeling woningvoorraad.

3.4 Leefbaarheid

1. WVH heeft in 2018 een budget van 12 euro per VHE voor leefbaarheid. Dit budget is bedoeld om bewonersinitiatieven op gebied van leefbaarheid te ondersteunen. In dit budget zijn geen personeelskosten of kosten voor bijvoorbeeld groenonderhoud opgenomen.
2. Houdt Zicht neemt het initiatief tot een gesprek met haar achterban over leefbaarheid, de inzet van bewoners daarbij en de verwachtingen richting WVH. Mede aan de hand daarvan bepaalt WVH haar budget voor leefbaarheid voor de komende jaren.
3. WVH stimuleert haar huurders om zelf met (kleine) maatschappelijke initiatieven te komen of er aan deel te nemen, zoals de Burendag in september. Ervaringen uit 2017 worden gebruikt voor andere initiatieven of experimenten in 2018.
4. Gemeente levert eind 2017, begin 2018 een visie en uitvoeringsagenda Kleine Kernen op. Participatie vanuit het gebied is hierbij cruciaal. Zo ontstaat een plan, dat draagvlak heeft onder burgers en belanghebbende (maatschappelijke) organisaties, waaronder ook WVH. De visie en uitvoeringsagenda Kleine Kernen zijn *integraal* en omvatten meer dan alleen de uitvoeringsstrategie van het cluster Stadsontwikkeling.
5. WVH zet zich al op vele vlakken in voor het vitale dorp, zoals blijkt uit de prestatieafspraken. WVH is bereid aanvullende activiteiten te ontplooiën op grond van de uitvoeringsagenda Kleine Kernen. Concretisering daarvan is waarschijnlijk pas mogelijk in de Prestatieafspraken 2019.