

Prestatieafspraken 2022-2023

Woningbouwvereniging Hoek van Holland (WVH), Huurdersorganisatie Houdt Zicht en de gemeente Rotterdam



WONINGBOUWVERENIGING
Hoek van Holland



Prestatieafspraken 2022-2023

Woningbouwvereniging Hoek van Holland (WVH), de Huurdersorganisatie Houdt Zicht Houdt Zicht (HZ) en de gemeente Rotterdam

Partijen:

- Woningbouwvereniging Hoek van Holland, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer M.A.H. Korthorst
- Gemeente Rotterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie Gebouwde Omgeving de heer S.A. Kurvers.
- Huurdersorganisatie Houdt Zicht Houdt Zicht, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A. van de Scheur.

Overwegende dat:

- De gemeente Rotterdam, Woningbouwvereniging Hoek van Holland en de huurdersorganisatie Houdt Zicht elkaar in de uitvoering van het woonbeleid blijvend als belangrijke partners zien, allen vanuit hun eigen maatschappelijke rol;
- De gemeente en Woningbouwvereniging Hoek van Holland behoefte hebben aan een gezamenlijk handelingskader: Prestatieafspraken zijn geen doel, maar een middel om samen te werken in de uitvoering van het woonbeleid en elkaars maatschappelijke activiteiten op elkaar af te stemmen;
- De Rotterdamse corporaties sterk verschillen t.a.v. de kenmerken van het bezit (type, segment, locatie, kwaliteit c.q. toekomstbestendigheid) en de investeringsruimte en strategie en prestatieafspraken de meeste ruimte geven om maatwerk te kunnen bieden per corporatie;
- De prestatieafspraken gebaseerd zijn op de geactualiseerde Woonvisie 2030, vastgesteld op 1 oktober 2020 door de gemeenteraad;
- De gemeente met deze afspraken geen afbreuk doet aan haar publiekrechtelijke taken en plichten en deze onverminderd uit zal voeren;
- Prestatieafspraken met een integraal karakter het beste aansluiten bij de diversiteit van de Rotterdamse woonopgaven en tevens een betere afweging tussen woonopgaven mogelijk maakt.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1. Doelstelling

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

Artikel 2. Inhoudelijke afspraken:

1. In de bijlagen van deze prestatieafspraken zijn de afspraken tussen partijen opgenomen
2. Bijlage 1: Prestatieafspraken 2022 en 2023, maakt onlosmakelijk deel uit van de prestatieafspraken.

Artikel 3. Gewijzigde omstandigheden

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

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

Artikel 4. Monitoring

1. Partijen monitoren gedurende de looptijd de uitvoering van de inspanningen/afspraken zoals bedoeld in artikel 2 in de bij partijen bekend zijnde directieoverleggen met Woningbouwvereniging Hoek van Holland, huurdersorganisatie Houdt Zicht en de gemeente. Dit kan aanleiding zijn afspraken te actualiseren.
2. Over de mogelijkheid van een tussentijdse evaluatie van de inspanningen zoals geformuleerd in deze prestatieafspraken maken partijen indien daartoe aanleiding bestaat nadere afspraken.

Artikel 5. Geschillen

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

Artikel 6. Looptijd, herijking en varia

1. Deze prestatieafspraken zijn gesloten voor bepaalde duur. De prestatieafspraken treden in werking op 1 januari 2022 en lopen t/m 31 december 2023.
2. Deze overeenkomst kan worden aangehaald als "prestatieafspraken 2022-2023".

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

De heer M.A.H. Korthorst
WVH

De heer S.A. Kurvers
Gemeente Rotterdam

De heer A. Van de Scheur
Huurdersorganisatie Houdt Zicht

Bijlage 1 - Prestatieafspraken 2022-2023

Inhoudsopgave

- A. Hoofddoel: realiseren aantrekkelijke woonmilieus
 - 1. Wijken in balans

- B. Hoofddoel: woningvoorraad met toekomstwaarde
 - 2. Energietransitie
 - 3. Klimaat, groen en circulariteit
 - 4. Kwaliteit van de bestaande woningvoorraad

- C. Hoofddoel: basis op orde
 - 5. Beschikbaarheid
 - 6. Betaalbaarheid
 - 7. Huisvesting specifieke doelgroepen
 - 8. Leefbaarheid

- D. Algemeen: financieel inzicht
 - 9. Financiële status en (indicatieve) bestedingsruimte

A. HOOFDDOEL: REALISEREN AANTREKKELIJKE WOONMILIEUS

1. Wijken in balans: nieuwbouw/renovatie, verkoop en liberalisatie

Een belangrijke ambitie in Rotterdam is het streven naar meer differentiatie en kwaliteit in woonmilieus, om een thuis voor alle Rotterdammers te bieden. De woningvoorraad heeft hierin een cruciale rol. Er wordt ingezet op een regio, stad en wijken in balans. De corporatievoorraad is hierin een belangrijk onderdeel, en is het van belang dat corporaties er voldoende kunnen zijn voor hun doelgroep.

Gemeente en WVH zijn in gesprek over locaties waar sociale nieuwbouw in Hoek van Holland mogelijk is. Hierbij zijn locaties als de gemeentelijke gronden in de Krimslot en de Enverlocatie als mogelijkheden genoemd. We weten van de extra uitdaging die nieuwbouw in Hoek van Holland met zich meebrengt door de Wet Natuurbescherming.

- 1.1 Er wordt gestreefd naar een aandeel van 35% - 50% sociale huurwoningen in Hoek van Holland, met meer differentiatie en kwaliteit in de wijken middels de volgende projecten:
 - nieuwbouw aan de Prins Hendrikstraat die in 2022 wordt opgeleverd (76 levensloopbestendige sociale huurappartementen nu in aanbouw)
 - de aanpak van de Scheepsbuurt die in 2021 is gestart (105 grote eengezinswoningen)
 - planontwikkeling in 2021/2022 voor de aanpak van de complexen 010 (222 eengezinswoningen met platte daken) en 310 (313 eengezinswoningen met oranje daken)
 - op langere termijn denkt WVH mee over de ontwikkelingen in Lemairepark. Zodra bekend is wanneer de bewoners van het BB-huis naar de nieuwe locatie kunnen verhuizen, start WVH met de ontwikkeling van een plan voor het Bertus Bliekhuis
 - WVH heeft voor Kunstenaars aan Zee 'het KUZ-huis' gerealiseerd in een woning aan de Rietdijkstraat. Het is de gedeelde ambitie van WVH en de gemeente om tot een goed plan te komen voor de (her)huisvesting van het KUZ-huis. De nieuwe locatie moet geen woonbestemming hebben.
 - bij de planontwikkeling ondersteunt de gemeente op het vlak van stedenbouwkundige randvoorwaarden, de bewonersparticipatie en het realiseren van de volkshuisvestelijke doelstellingen.
- 1.2 WVH wijst alle woningen van het nieuwbouwproject aan de Prins Hendrikstraat toe aan inwoners uit Hoek van Holland, indien sprake is van huishoudens in de leeftijd vanaf 55 jaar, wonend in een (eengezins)woning van WVH. Dit alles met het oog op een maximale doorstroming in het dorp. Specifiek door oplevering van dit project is in Hoek van Holland een overschrijding van 25% lokaal maatwerk toegestaan.
- 1.3 WVH wijst nu hoofdzakelijk woningen toe op basis van inschrijfduur. Om ook mensen met een kortere inschrijfduur een kans te bieden, wil WVH de mogelijkheden verkennen voor andere manieren van toewijzing. WVH gaat daarom, naast het reguliere systeem van woningtoewijzing, op complexniveau inzetten op systemen als "wens en wacht". Over welke complexen dit betreft stemt WVH af met Houdt Zicht. De resultaten van deze andere vormen van woningtoewijzing zullen worden gemonitord.
- 1.4 Bij verkoop worden woningen verkocht met zelfbewoningsplicht en voorrangregeling voor sociale huurders/eigen huurders. WVH verkoopt in de periode 2022 / 2023 geen woningen.

B. HOOFDDOEL: WONINGVOORRAAD MET TOEKOMSTWAARDE

2. Energietransitie

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

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

Om voortgang in de energietransitie te kunnen volgen, wordt (o.a.) gebruik gemaakt van de ontwikkelingen van de Energie Index (EI). Voor de corporatievoorraad is in Rotterdam het uitgangspunt vastgesteld dat de gemiddelde EI kleiner is dan 1,4 in 2025.

2.1 WVH zet in op een toekomstbestendige woningvoorraad. Op gebied van energietransitie zijn de uitgangspunten:

- Verbeteren en verduurzamen planmatig volgens de principes: trias energetica, 'no regret' en tenminste conditiescore 3. Daarbij is ook oog voor de kwaliteitsbeleving door huurders.
- Investeren in duurzaamheid moet bijdragen aan het beheersbaar houden van woonlasten.
- WVH gaat uit van een brede duurzaamheidsdefinitie: oog voor circulariteit, klimaatadaptatie en bewonersgedrag. Met als doel: dat ook toekomstige generaties prettig wonen in Hoek van Holland
- WVH is geen voorloper bij innovaties op vlak van duurzaamheid, maar volgend.

Aardgasvrij

2.2 WVH levert in 2022 76 gasloze nieuwbouwappartementen op aan de Prins Hendrikstraat. Dit betekent een gasloze installatie voor warmte en warm water. Er is gekozen voor een collectieve installatie in de vorm van een WKO (Warmte-koude opslag), in beheer door derden.

2.3 WVH werkt mee aan de Transitievisie Warmte en de gebiedsaanpak voor Hoek van Holland die hieruit volgt.

Isoleren en opwek

2.4 Bij de aanpak van de 105 woningen in de Scheepsbuurt (complexen 032 en 040) die is gestart in 2021 neemt WVH de volgende maatregelen: vernieuwen van het dak, het verbeteren van de gevelisolatie en het aanbrengen van nieuw HR++ glas met ventilatieroosters. De woningen worden voorzien van een CO₂-gestuurd mechanisch ventilatiesysteem, vloerisolatie en een HR cv-ketel. Na de ingreep zijn de woningen energiezuiniger en comfortabeler.

2.5 In de planontwikkeling voor de aanpak van de complexen 010 en 310 (zie ook bij het thema 'wijken in balans') neemt WVH ook maatregelen die onder dit thema vallen. Bij deze complexen ligt de nadruk op renovatie. WVH doet dit op 'natuurlijke momenten' in de onderhoudscyclus van onze woningen. De maatregelen bestaan vooral uit 'no regret' maatregelen.

2.6 WVH gaat eind 2021 / begin 2022 voor het plaatsen van PV-panelen op de 105 woningen in de Scheepsbuurt een samenwerking aan met Wocozon als investerende partij. Daarnaast gaat WVH in gesprek met Wocozon over de overige complexen van WVH die voor PV-panelen in aanmerking komen. Ook deze complexen voorzien we binnen een

nader op te stellen PvA van PV-panelen. Deze afspraak is onder voorbehoud van de uitkomst van het lopende instemmingstraject met huurdersvereniging Houdt Zicht

2.7 In het eerder genoemde nieuwbouwcomplex aan de Prins Hendrikstraat worden naast de WKO-installatie voor 'opwek' van warmte en warm water, PV-panelen gelegd voor stroom van de algemene voorzieningen. Op deze manier wordt voldaan aan de Energie Prestatienorm voor Gebouwen (EPG).

De verwachte ontwikkeling van de EI-index t/m 2026 is als volgt:

Rotterdam	WVH	Conversie Nader voorschrift naar NTA8800 Vabi versie 8.5					
EI	label	combi	2022	2023	2024	2025	2026
<= 0,6	A++	<= 0,6 (A++)	107	107	107	107	107
0,61 - 0,80	A+	0,61 - 0,80 (A+)	5	5	5	5	5
0,81 - 1,20	A	0,81 - 1,20 (A)	106	106	106	106	106
1,21 - 1,40	B	1,21 - 1,40 (B)	741	741	752	752	752
1,41 - 1,80	C	1,41 - 1,80 (C)	433	433	444	444	447
1,81 - 2,10	D	1,81 - 2,10 (D)	222	228	217	227	229
2,11 - 2,40	E	2,11 - 2,40 (E)	250	250	239	239	239
2,41 - 2,70	F	2,41 - 2,70 (F)	66	60	60	50	45
>= 2,71	G	>= 2,71 (G)	0	0	0	0	0
		EI gemiddeld	1,47	1,47	1,46	1,45	1,44
	D,E,F,G		D,E,F,G	D,E,F,G	D,E,F,G	D,E,F,G	D,E,F,G
			538	538	516	516	513

Betaalbaarheid

2.8 WVH werkt via de maatregelen genoemd bij 'isoleren en opwek' aan lagere stookkosten voor de huurder. Investeren in duurzaamheid moet bijdragen aan het beheersbaar houden van woonlasten. We hanteren daarbij de vergoedingentabel / woonlastentabel uit het Sociaal Huurakkoord. Uitgangspunt is dat huurder per saldo niet meer kwijt is aan woonlasten door verduurzaming (woonlastenneutraliteit).

2.9 Naast deze maatregelen zet WVH in op communicatie om zuinig met energie om te gaan, met als doel bewonersgedrag te beïnvloeden. WVH informeert huurders minstens 1x p/jaar actief over diverse mogelijkheden om energie te besparen (bewonersmagazine, nieuwsbrief, bijeenkomst, flyer, coach).

Monitoring

2.10 WVH werkt mee aan het opzetten van een goede en eenvoudige monitoringsystematiek om de doelstelling op duurzaamheid te monitoren.

3. Klimaat, groen en circulariteit

Het klimaat verandert, en slim omgaan met hitte en (hemel)waterproblematiek in nieuwbouw en bestaande bouw wordt steeds belangrijker. Gemeente Rotterdam zet samen met haar partners in op 20 hectare groen erbij, met het programma 'Rotterdam gaat voor groen'. Ook met woningcorporaties wordt op dit thema de samenwerking opgezocht. Bijvoorbeeld bij het benutten van dakruimte op bestaande en nieuwe woningen.

De ambitie in Rotterdam is dat circulair de maatstaf is, en dat het primaire grondstoffengebruik van de stad als geheel met 50% is gereduceerd ten opzichte van 2016. De bouw, en daarmee ook woningcorporaties, kan hier een grote bijdrage aan leveren.

Klimaat en groen

- 3.1 WVH levert een bijdrage aan klimaatadaptatie in Hoek van Holland en kijkt bij nieuwbouw en toekomstige ontwikkelingen naar klimaat adaptieve mogelijkheden.
- 3.2 Daar waar WVH zich inzet om de leefbaarheid te verbeteren, wordt ook gekeken naar vergroening. Dat doet zij de komende jaren in de eerder genoemde complexen 010 en 310. WVH trekt hierin graag samen op met de gemeente voor de openbare ruimten in deze complexen die onder de verantwoordelijkheid van de gemeente vallen.
- 3.3 Bij de nieuwbouw aan de Prins Hendrikstraat maakt WVH gebruik van sedum-daken voor de opvang van hemelwater / waterberging.
- 3.4 De gemeente werkt aan de aanpassing van het centrumgebied in Hoek van Holland. De Planciushof staat op het wensenlijstje van de gemeente voor een verbetering. Hiervoor is een ontwerp gemaakt. Er is (nog) geen uitvoeringsbudget. Over het ontwerp vindt nog afstemming plaats met WVH.
- 3.5 WVH tekende al de partnerverklaring 'Klimaatkrachtig Delfland' van het Hoogheemraadschap van Delfland. WVH gaat graag met de gemeente in gesprek over de 'intentieverklaring klimaatadaptatie'.
- 3.6 De gemeente heeft de intentie dat ook de andere corporaties aansluiten bij het Rotterdams Weerwoord, WVH gaat daar graag over in gesprek.

Circulair

- 3.7 In de aanpak van de Scheepsbuurt (105 woningen) worden alle kozijnen gerepareerd in plaats van vervangen. Het glas wordt vervangen door HR++ glas.
- 3.8 Vanuit het projectteam voor het Lemairepark heeft de gemeente Bureau Maan de opdracht gegeven ook te kijken naar circulariteit.

4. Kwaliteit van de bestaande woningvoorraad

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

Vanzelfsprekend voldoet het bezit van WVH minimaal aan de wettelijk gestelde basiskwaliteit. WVH onderhoudt haar woningen structureel.

C. HOOFDDOEL: BASIS OP ORDE

5. Beschikbaarheid

Het borgen van voldoende aanbod van huurwoningen in het sociaal basis segment heeft onze prioriteit. Voor woningzoekenden in de primaire doelgroep zijn deze woningen nog betaalbaar. De beschikbaarheid van woningen in dit segment neemt echter de laatste jaren af. Gemeente en corporaties hebben gewerkt aan een set maatregelen voor betere beschikbaarheid, die we in de prestatieafspraken willen bekrachtigen. Een belangrijk onderdeel van dit pakket zijn maatregelen die de doorstroming binnen het sociale segment, maar ook doorstroming uit het sociale segment naar het middensegment bevorderen.

5.1 De verwachte verhuringen van WVH voor 2022 en 2023 zijn als volgt:

Huurprijscategorie vrijkomende woningen	Aantal verwachte verhuringen 2022	Aantal verwachte verhuringen 2023
Tot de kwaliteitskortingsgrens < € 442,46	6	4
Tot 1e aftoppingsgrens < € 633,25	123	55
Tot 2e aftoppingsgrens < € 676,66	58	26
Tot Liberalisatiegrens =< € 752,33	32	14
Boven liberalisatiegrens > €752,33	8	8
Totaal	227	107

Beschikbare sociale huurwoningen

5.2 WVH heeft in 2021 een nieuw huurbeleid vastgesteld voor de periode tot en met 2025. Dit bestaat uit twee onderdelen: het streefhuurbeleid en de jaarlijkse huuraanpassing. WVH behoudt graag de mogelijkheid tot het doorvoeren van een inkomensafhankelijke huurverhoging. De jaarlijkse huuraanpassing, inclusief de inkomensafhankelijke huurverhoging, wordt vastgesteld na het doorlopen van het wettelijk verplicht adviestraject van WVH met huurdersorganisatie (Houdt Zicht). Inkomsten uit inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet voor verbeteringen in de bestaande woningvoorraad.

5.3 WVH zet zich in haar huurbeleid ook in voor een betere aansluiting van het woningaanbod op de verschillende doelgroepen, zoals starters, jonge gezinnen en senioren.

5.4 In de woningvoorraad van WVH is meer gedifferentieerd in het aanbod waarbij het aanbod voor de primaire doelgroep is toegenomen (nu 85,5% van de sociale huurwoningen t/m 678,66 euro), met name in de categorie woningen “bereikbaar” (tot € 678,66; prijspeil 2021).

5.5 WVH zal, conform de regionale afspraak, 75% van de woningen tot de liberalisatiegrens toewijzen aan de primaire doelgroep.

5.6 WVH constateert dat er in Hoek van Holland behoefte is aan tijdelijke huisvesting. Bijvoorbeeld voor mensen die uitstromen uit zorginstellingen en ‘spoedzoekers’. Tijdelijke huisvesting voor deze groepen kan de druk op wachttijden verlagen. De woningen van WVH aan de Rietdijkstraat worden via AdHoc tijdelijk verhuurd. Drie woningen daarvan zijn bestemd voor de doelgroep ‘spoedzoekers met binding in Hoek van Holland’. WVH laat nog stedenbouwkundig onderzoek uitvoeren in de complexen 010 en 310. In complex 010 ligt een stukje grond tussen een aantal blokken woningen ingeklemd waar mogelijk een klein aantal tijdelijke woningen geplaatst zou kunnen worden.

- 5.7 WVH zet een wooncoach in om ouderen uit eengezinswoningen te laten verhuizen naar een beter passende woning. Zo komen eengezinswoningen vrij voor gezinnen / andere doelgroepen.
- 5.8 Naast de bijdrage om urgenten te huisvesten wil WVH de mogelijkheid om incidenteel woningen direct te bemiddelen voor lokale urgente gevallen die niet als zodanig worden erkend door de SUWR. Dit gaat om vrijwilligers van partijen die op afroep snel beschikbaar moeten kunnen zijn in het dorp (Bijv. KNRM).
- 5.9 Woningen onder de kwaliteitskortingsgrens worden verhuurd aan jongeren onder de 23 jaar (ijkpunt woonvisie is dat 75% van dit segment voor deze groep wordt bestemd, inclusief toepassen jongerencontract). WVH hanteert in principe 100% woningtoewijzing in dit segment aan jongeren, wanneer deze zich niet meldt dan wordt aan andere doelgroep toegewezen. WVH wil graag de mogelijkheid van een jongerencontract verkennen.

Huisvesten (lagere) middeninkomens

Het deel van de niet-daeb portefeuille van WVH bestaat bijna volledig uit laag middensegment (<€ 900); hoog middensegment betreft 2 woningen (> € 1.000).

- 5.10 WVH houdt vast aan haar voorraad niet-DAEB woningen en is eventueel ook bereid voor middeninkomens te bouwen als dat nodig is. Door 'sterke huishoudens' in wijken aan te trekken, ontstaat er meer diversiteit in die wijken. WVH doet mee aan de door Maaskoepel ingezette actie en biedt haar woningaanbod in middenhuur ook aan via Woonnet Rijnmond.
- 5.11 WVH volgt de afspraken binnen Maaskoepel en adverteert de middenhuur woningen op WoonnetRijnmond. Deze woningen worden aangeboden aan woningzoekenden met een midden- of hoog inkomen en worden voor 50% met voorrang aan huurders uit een sociale huurwoning aangeboden. WVH checkt hoe het systeem van Maaskoepel rekening kan houden met "lokale binding"; WVH doet dit nu zelf via advertentie en selecteert zelf kandidaten.
- 5.12 WVH zet in op maximaal 10% woningtoewijzing aan (lagere) middeninkomens. Bij bijv. toewijzing van de sociale nieuwbouwwoningen in de Prins Hendriksstraat in 2022 maakt WVH maximaal gebruik van de 10% ruimte binnen het project om deze toe te wijzen aan (lagere) middeninkomens. WVH doet dit via haar eigen wooncoach om ouderen uit eengezinswoningen door te kunnen laten stromen. WVH wil dit instrument ook gebruiken om meer diversiteit aan bewoners in kwetsbare wijken te krijgen, en daarmee een impuls te geven aan de leefbaarheid in die wijken.
- 5.13 Bij het project aan de Langeweg wordt door WVH met de ontwikkelaar gekeken naar mogelijkheden om de middeldure huurwoningen die daar worden gerealiseerd, met voorrang toe te wijzen aan huurders van WVH (die momenteel in een sociale huurwoning wonen).

6. Betaalbaarheid en preventie huishuizing

De woonlasten maken een aanzienlijk deel uit van de uitgaven van een huishouden. Er is meer onzekerheid of Rotterdammers hun woonlasten nog kunnen betalen. Inzet van de gemeente en haar partners zoals woningcorporaties is om betaalbaarheidsproblemen bij de bron aan te pakken met het toepassen van maatwerk. Daarnaast zijn er verschillende regelingen, zoals het vroeg signaleren van schulden om betaalbaarheidsproblemen te voorkomen. Alle partijen trekken op dit thema samen op.

Betaalbaarheid is een belangrijk speerpunt voor WVH, vooral als het gaat om de huurders met de laagste inkomens. De afspraken over huurbevrozing en huurverlaging uit het sociaal huurakkoord is WVH dan ook van harte nagekomen.

Aandachtsgroepen betaalbaarheid

- 6.1 We herhalen hier dat de investeringen van WVH in duurzaamheid ook moeten bijdragen aan het beheersbaar houden van de woonlasten (lagere stookkosten). Zie ook eerdere opmerking bij duurzaamheid over woonlastenneutraliteit.
- 6.2 WVH volgt het convenant en de afspraken uit de werkgroep Betaalbaarheid.
- 6.3 WVH blijft graag samenwerken met de gemeente aan activiteiten gericht op beperken en voorkomen van betaalbaarheidsproblemen en –risico's bij onze huurders door (vroeg)signalering.
- 6.4 De gemeente zet in op tijdig voorkomen, signaleren en aanpakken van risicovolle schulden. De gemeente heeft hiervoor een ruim aanbod aan (schuld)hulpverlening, maar is voor signalering en toeleiding mede afhankelijk van haar maatschappelijke partners, zoals de corporaties.

Preventie huisuitzetting

- 6.5 De gemeente zet, samen met de woningcorporaties, in op het terugdringen van het aantal huisuitzettingen op grond van alleen huurachterstanden tot 0. Instrumenten om deze ambitie te realiseren zijn in het Convenant Preventie Huisuitzetting uitgewerkt. WVH zal in 2022/23 meewerken aan de herziening van het convenant.

7. Huisvesting specifieke doelgroepen

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

Langer Thuis

Rotterdam krijgt te maken met een dubbele vergrijzing. Tot 2035 neemt het aantal 65+ ers met ruim 30.000 toe naar 129.000. Zij vormen straks één vijfde van de Rotterdamse huishoudens. De grootste stijging vindt plaats onder de 75+ers en met het ouder worden neemt de kans op gezondheidsproblemen toe. In Rotterdam woont 65% van de huishoudens van 75 jaar en ouder in een corporatiewoning. Hier ligt een grote opgave voor de Rotterdamse corporaties in samenwerking met de gemeente. In december 2018 is de Samenwerkingsagenda Rotterdam, Ouder en Wijzer ondertekend met daarin uitgangspunten voor deze samenwerking en de opgaven. Daarnaast is in februari 2020 het Langer Thuis Akkoord 2020-2025 ondertekend en is een daaruit voortvloeiende actieagenda samengesteld.

WVH is mede ondertekenaar van het Langer Thuis akkoord en stelt het zeer op prijs als de gemeente samen met WVH de mogelijkheden onderzoekt om het langer zelfstandig wonen in Hoek van Holland meer te ondersteunen.

Hoek van Holland is een van de meest vergrijsde gebieden van Rotterdam. WVH wil vooral inzetten op levensloopbestendige wijken. Als een woning niet meer passend is, zet WVH in op

verhuizen naar een passende woning in dezelfde wijk. In tweede instantie kijkt zij naar het aanpassen van de huidige woning.

Op het vlak van Langer Thuis worden de volgende afspraken gemaakt:

- 7.1 Innovatieve woonzorg concepten: WVH staat open voor particuliere initiatieven op het gebied van innovatieve woonzorg concepten en denkt in dit kader mee over mogelijkheden
- 7.2 Kennisuitwisseling: WVH is in Hoek van Holland een betrokken partner van het Langer Thuis akkoord. WVH is op gemeentelijk niveau agendalid van de verschillende gemeentelijke overleggen en deelt kennis en ervaring met de andere partners van het Langer Thuis akkoord.
- 7.3 Doorstroming: de gemeente Rotterdam werkt samen met de partners van het Langer Thuis akkoord aan een plan om de doorstroming van ouderen op de woningmarkt te bevorderen. Partijen geven gezamenlijk uitvoering aan de afgesproken acties. Om de doorstroming te bevorderen wijst WVH de 76 nieuwbouwappartementen voor senioren met voorrang toe aan senioren uit Hoek van Holland. Bij de planontwikkeling voor de aanpak van de complexen 010 en 310 kijkt WVH naar mogelijkheden om in deze complexen met eengezinswoningen aanpassingen te doen om op kleine schaal meer variatie in woningtypen toe te voegen. De senioren die nu in de eengezinswoningen in deze wijken wonen kunnen mogelijk doorstromen. De plannen op hoofdlijnen zijn november 2021 aan de gemeente gepresenteerd.
- 7.4 Subsidies: de gemeente onderzoekt de mogelijkheden om in 2022 en 2023 opnieuw subsidie beschikbaar te stellen voor scootmobielstallingen en collectieve woningaanpassingen. Er is in complexen van WVH beperkte ruimte voor scootmobielstallingen, daarom worden in Hoek van Holland mogelijke alternatieve oplossingen, zoals "deelscootmobielen" verkend.
- 7.5 Samenwerking: WVH neemt deel aan wijk/gebiedsoverleg (met focus op Hoek van Holland) waarin behoeftes en aanbod m.b.t. wonen, woonomgeving, welzijn en zorg voor ouderen in de wijk worden besproken.
- 7.6 Thuisplusflat: in Rotterdam is in een zestal complexen het concept van de Thuisplusflat uitgerold. Op basis van evaluatie besluit de gemeente in 2022 over de uitbreiding van het aantal complexen waarin het thuisplusflatconcept wordt gerealiseerd. De gemeente doet dit in overleg met de corporaties.

Huisvesting kwetsbare Rotterdammers

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

- 7.7 Het Centrum voor Dienstverlening (CVD) neemt met name de begeleiding van deze doelgroep in Hoek van Holland voor haar rekening. Dit loopt via het wijknetwerk goed. WVH houdt één partij als aanspreekpunt en blijft werken met de nu bekende partners als bijvoorbeeld Stichting Ontmoeting.
- 7.8 Een voorwaarde voor WVH blijft dat de begeleiding van de kwetsbare doelgroep ook in Hoek van Holland goed en blijvend georganiseerd wordt. WVH draagt naar rato bij aan taakstelling HBD. Het CVD en St Ontmoeting leveren cliënten aan. Goede begeleiding van cliënten is voor WVH hierbij een voorwaarde.

7.9 De taakstelling specifieke doelgroepen (statushouders+HBD gezamenlijk) is uitwisselbaar. Ook geldt: als de taakstelling realiseren lastig is, is het realiseren van een tussenvoorziening¹ een mogelijke 'uitruil'. WVH wil meedenken over een tussenvoorziening, het initiatief hiervoor ligt bij de gemeente

Herhuisvesting

7.10 WVH levert geen bijdrage aan herhuisvesting van particuliere huurders NPRZ. WVH voorziet verder in 2022 en 2023 geen herhuisvestingsbehoefte. Na de looptijd van deze afspraken ontstaat er mogelijk wel een herhuisvestingsbehoefte bij de aanpak van complex 010 (woningen met platte daken aan de Cordesstraat en omgeving). Het wordt in de looptijd van deze afspraken duidelijk om hoeveel huishoudens het dan zal gaan.

Statushouders

De gemeente legt de Rotterdamse corporaties jaarlijks een taakstelling op voor de huisvesting van statushouders. WVH heeft in het verleden meerdere woningen aangeboden waarvan geen gebruik is gemaakt. Deze woningen telden dan niet mee voor de taakstelling, waardoor de taakstelling voor WVH opliep. Inmiddels heeft WVH hierover nieuwe afspraken kunnen maken. WVH heeft daarbij meer invloed op de keuze van kandidaten die naar Hoek van Holland komen. En de taakstelling van WVH die was opgelopen, is inmiddels naar beneden bijgesteld.

7.11 WVH werkt mee aan de huisvesting van statushouders die zelf aangeven dat zij graag in Hoek van Holland willen wonen. WVH kiest zelf via Easymatch haar kandidaten.

7.12 Voor WVH is voorwaarde dat de gemeente duurzaam inzet op een warm welkom en het goed aarden van statushouders in Hoek van Holland en de begeleiding goed overdraagt aan de hier verantwoordelijke partijen. Dit loopt via Vluchtelingenwerk. Er komt binnenkort een gesprek tussen corporaties en Vluchtelingenwerk (of eventuele andere aanbieder na aanbesteding).

Sociaal / medisch urgenten

7.13 WVH zal in 2022/23 haar bijdrage leveren aan de huisvesting van sociaal medische urgenten in de 2e fase. Naar verwachting gaat het in 2022/23 op stedelijk niveau om jaarlijks 500 toewijzingen per jaar.

7.14 WVH werkt samen met de matchmakers wonen bij de huisvesting van rolstoelafhankelijke medische urgenten en zijn samen in gesprek over:

- maatwerk rondom huurprijs;
- eenduidige labels van rolstoelgeschikte woningen;
- behoud van grote rolstoelgeschikte woningen;
- mogelijkheden tot realiseren van een of meer grote rolstoeltoegankelijke 4 of 5 kamerwoningen bij (ver)nieuwbouw, inclusief subsidieregeling vanuit gemeente.

¹ Een tussenvoorziening is een woonzorgvariant waarbij cliënten zelf de huur betalen en geclusterd of gespikkeld wonen mét ambulante ondersteuning thuis. Het voordeel is dat op deze manier de zorg efficiënter kan worden ingezet en vanwege de clustering ondersteuning in de buurt aanwezig is. De clustering kan 5 cliënten betreffen, maar ook zijn grotere groepen tot wel 30 à 40 cliënten denkbaar.

8. Leefbaarheid

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

Investeren in leefbaarheid

8.1 WVH heeft haar personele inzet voor sociaal beheer met 50% verhoogd. Dit omdat zij de problematiek in ernst en aantallen ziet toenemen. WVH is blij en positief met de actieve inzet op basis van het convenant Woonoverlast.

8.2 Leefbaarheid is een belangrijk speerpunt in het nieuwe koersplan van WVH. De stippen aan de horizon voor leefbare wijken zijn daarbij:

- De wijken van WVH zijn gevarieerd, zowel als het gaat om woningtype, huishoudsamenstelling, leeftijd als inkomen.
- Er is plek voor iedereen in Hoek van Holland; mensen hebben iets voor elkaar over en leven op een prettige manier met elkaar samen.
- Onze wijken zijn leefbaar en mensen voelen zich er veilig.

8.3 WVH verwacht van de gemeente een actieve inzet om in kwantiteit en kwaliteit bij te dragen aan de inzet om de toenemende overlast goed aan te kunnen pakken. De wijkscout in Rozenburg klinkt als een goed voorbeeld. Gezamenlijk wordt de mogelijkheid hiervan verkend voor Hoek van Holland, in het kader van de Kleine Kernen aanpak.

Inbraakpreventie

8.4 WVH wordt niet genoemd in de opsomming van corporaties, maar heeft wel oog voor veiligheid. Bij het ophalen van input voor haar nieuwe koersplan hebben huurders aangegeven zich op straat of in hun wijk soms onveilig voelen.

8.5 In 2022 wordt gemeentelijk het gesprek gevoerd over een mogelijke (verlenging van de) bijdrage uit de stimuleringsregeling inbraakpreventie. In geval van verlenging kan WVH hier aanspraak op maken.

Aanpak woonoverlast

8.6 WVH werkt graag mee aan de uitvoering van het Actieplan Woonoverlast en vraagt daarbij aan de gemeente om duurzame en beschikbare inzet voor de aanpak van woonoverlast in Hoek van Holland.

D. ALGEMEEN: FINANCIËEL INZICHT

9. Financiële status en (indicatieve) bestedingsruimte

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

WVH rondt de financiële doorrekening van haar Portefeuilleplan gelijktijdig af met het opstellen van de Begroting 2022-2031.

Lobby vergroten investeringscapaciteit

9.1 Gemeente en Rotterdamse corporaties zetten zich gezamenlijk in om de investeringscapaciteit van de Rotterdamse corporaties te verbeteren om de opgaven op de lokale en regionale woningmarkt aan te pakken.

Achtervang leningsovereenkomsten

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

Voor 2022: € 49.028.000

Voor 2023: € 46.491.000

De limitering wordt jaarlijks herijkt.