

## Bieding prestatieafspraken 2023 Vestia – gemeente Rotterdam

Vestia splitst zich - onder voorbehoud van goedkeuring door de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw - per 1 januari 2023 in drie afzonderlijke, nieuwe corporaties. De gemeente Rotterdam valt vanaf die datum onder de nieuwe corporatie Hef Wonen. De voorliggende bieding voor de prestatieafspraken 2023 wordt wel nog door Vestia gedaan.

### *Continuering prestatieafspraken 2022*

In Rotterdam hebben de gemeente, Huurdersraad en Vestia afgesproken om de prestatieafspraken voor 2022 in 2023 te continueren. Reden hiervoor is dat wij ons in 2022 moeten beperken tot het bespreken van intenties en mogelijkheden, harde afspraken kunnen pas na de splitsing gemaakt worden met Hef Wonen. In 2023 gaan het bestuur van Hef Wonen, de gemeente en de Huurdersraad in gesprek over de volkshuisvestelijke opgaven en inzet in Rotterdam. Daarbij worden de aandachtspunten meegenomen uit de zienswijzen van gemeente en Huurdersraad op het splitsingsvoorstel. De prestatieafspraken voor 2022, waaronder een inkomensafhankelijke huurverhoging, zetten wij door in 2023. Deze zijn opgenomen in de aparte bijlage.

### *Inzet verlaging verhuurderheffing*

Door de verlaging van de verhuurdersheffing komt er extra budget vrij. Het landelijke uitgangspunt hierbij is dat de corporaties hun inzet voor beschikbaarheid, duurzaamheid en (technische) leefbaarheid opnemen in de biedingen. Met de gemeente en andere grote corporaties in Rotterdam wordt afgestemd over de extra inzet. Afgesproken is het door Aedes ontwikkelde format te gebruiken en op te nemen bij de biedingen. Dit format is opgenomen in de bijlage hieronder.

Vanaf 2023 zet Hef Wonen deze middelen met name in voor investeringen in duurzaamheid, het uitfaseren van woningen met een slecht energielabel (labels E, F en G) en de bouw van nieuwe woningen. Verder gewenst aanvullend beleid en bijbehorende prestatieafspraken komen in 2022 aan bod in het traject om tot de definitieve prestatieafspraken te komen.

De afschaffing van de gehele verhuurdersheffing is nog niet verwerkt omdat de plannen van het kabinet nog niet zijn geformaliseerd in wetgeving en nog onbekend is wat er tegenover staat. We bereiden ons wel voor op de algehele afschaffing, zodat de nieuwe corporatie in 2023 snel kan schakelen.

## 9 Aedes format gemeente Rotterdam

### Beschikbaarheid (DAEB)

#### 1. Beschikbaarheid in aantallen zelfstandig en onzelfstandig (#)

Aantal nieuwbouw verhuureenheden (exclusief transformatie en flexwoningen) ▼  
 Aantal nieuwbouw flexwoningen ▼  
 Aantal transformatie naar sociale verhuureenheden ▼  
 Realisatie geclusterde ouderenwoning (nieuwbouw + aanpassing in bestaande voorraad) ▼

2023	2024	2025	2026	2027
237	#	31	229	221
#	#	#	#	#
#	#	#	#	#
#	#	#	#	#

#### 2. Beschikbaarheid in hele euro's (€)

Investering in nieuwbouw verhuureenheden (exclusief transformatie en flexwoningen) ▼  
 Investering in nieuwbouw flexwoningen ▼  
 Investering in transformatie naar sociale verhuureenheden ▼  
 Investering in geclusterde ouderenwoning (nieuwbouw + aanpassing in bestaande voorraad) ▼

2023	2024	2025	2026	2027
€ 59.294.227,00	€	€ 7.381.980,00	€ 55.676.566,00	€ 55.074.821,00
€	€	€	€	€
€	€	€	€	€
€	€	€	€	€

### Duurzaamheid (DAEB)

#### 3. Duurzaamheid (bestaande voorraad) in aantallen (#)

Stand aantal zelfstandige woningen met E/F/G labels ▼  
 Stand aantal zelfstandige woningen met E/F/G labels én gemeentelijk en/of rijksmonumentale status ▼  
 Stand aantal zelfstandige woningen met E/F/G labels én concrete sloopplannen komende 5 jaar ▼  
 Stand aantal zelfstandige woningen met E/F/G labels in VVE ▼  
 Aantal zelfstandige woningen met E/F/G label die worden verbeterd en daar door een beter label krijgen minimaal D ▼  
 Aantal zelfstandige woningen dat zonnepanelen krijgt t/m 2025  
 Aantal zelfstandige woningen dat duurzame warmteoplossing krijgt i.p.v. cv-ketel w.v. (hybride) warmtepomp  
 w.v. aansluiting op warmtenet  
 w.v. overig

2022	2023	2024	2025	2026	2027
2364	2003	1828	1755	1558	1410
17	17	11	11	11	11
87	87	34	33	28	23
111	111	80	79	79	88
105	361	175	73	197	148
	0	0	0		
	417	55	95		
	0	0	0		
	417	55	95		
	0	0	0		

#### 4. Duurzaamheid (bestaande voorraad) in euro's (€)

Investering in zonnepanelen t/m 2025  
 Investering in duurzame warmteoplossing i.p.v. cv-ketel (bijv. hybride warmtepomp)

2023	2024	2025	2026	2027
€ -	€ -	€ -		
€ 6.880.500,00	€ 907.500,00	€ 1.567.500,00		

### Leefbaarheid (DAEB)

#### 5. Leefbaarheid in aantallen woningen (#)

Stand aantal zelfstandige woonruimte met conditiescore 5 of 6 inclusief sloopplannen.  
 Stand aantal zelfstandige woonruimte met conditiescore 5 of 6 met concrete sloopplannen komende 5 jaar  
 Stand aantal zelfstandige woonruimte met conditiescore 5 of 6 die worden verbeterd naar conditiescore 4, 3, 2 of 1

2022	2023	2024	2025	2026
#	#	#	#	#
#	#	#	#	#
2480	#	#	#	#

#### 6. Leefbaarheid in euro's (€)

Investering in zelfstandige woningen met conditiescore 5 of 6 die worden verbeterd naar conditiescore 4 of beter

2022	2023	2024	2025	2026

Totale uitgaande kasstroom onderhoud en verbetering (in euro's (€))  
 aandeel schimmel in % ▼  
 aandeel loden leidingen in % ▼  
 aandeel brandveiligheid in % ▼

2022	2023	2024	2025	2026	
	1%	1%	1%	1%	
	0%	0%	0%	0%	
	5%	5%	5%	5%	
€	-	€	-	€	-

Totaal gezond wonen (automatische optelling in €)

*Toelichting bij het Aedes format:*

- Bij aantallen nieuwbouw (blok 1) en verbetering e-label naar minimaal D (blok 3) betreft het de in het jaar opgeleverde woningen.
- De conditiescore van 2480 bij leefbaarheid (blok 5) heeft betrekking op heel Vestia. De nieuwe conditiescores en meerjarenonderhoudsbegroting zijn in voorbereiding. Als dit gereed is kunnen we de situatie voor Rotterdam aangeven. Hierbij kijken we ook naar de methodiek omdat de conditiescores per woning niet genormeerd zijn via voorgeschreven landelijke richtlijnen.
- Aandeel schimmel is op schaalniveau heel Vestia. Het huidige Vestia besteedt in het dagelijks onderhoud circa 1,4% van haar totale onderhoudsbudget aan schimmel. Hiernaast leveren investeringen in sloop/nieuwbouw en woningverbeteringen een substantiële bijdrage in het oplossen van schimmelproblematiek. Dit laat zich echter niet goed kwantificeren.
- Aandeel brandveiligheid is ook op schaalniveau heel Vestia. Het huidige Vestia besteedt circa 5% van haar totale onderhoudsbudget aan brandveiligheid. De toedeling naar complexen wordt uitgewerkt en vervolgens kunnen we de inzet voor Rotterdam aangeven.
- Het Aedes format krijgt in de komende periode nog de nodige actualiseringen en bijstellingen. Dit past wel in de lijn van Aedes om ambities op te nemen en niet alleen de harde plannen en verplichtingen.

# Prestatieafspraken 2022

Vestia en de gemeente Rotterdam



## **Prestatieafspraken 2022**

### **Partijen:**

- Stichting Vestia, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door voorzitter raad van bestuur de heer A.J.M. Schakenbos.
- Gemeente Rotterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie Gebouwde Omgeving, de heer S.A. Kurvers.

### **Overwegende dat:**

- Voor Vestia is het in 2021 nog niet mogelijk om invulling te geven aan onze concrete inzet in Rotterdam vanaf 2023. De reden hiervoor is dat Vestia vanaf 1 januari 2023 wordt gesplitst in drie lokale woningcorporaties in Rotterdam, Den Haag en Delft-Zoetermeer. Meer duidelijkheid over de inzet van de nieuwe lokale woningcorporatie in Rotterdam biedt Vestia in het splitsingsvoorstel, dat gemeente en Huurdersraad begin 2022 ontvangen. Deze prestatieafspraken hebben betrekking op de inzet in 2022.
- De gemeente Rotterdam, Vestia en Huurdersraad Vestia elkaar in de uitvoering van het woonbeleid blijvend als belangrijke partners zien, allen vanuit hun eigen maatschappelijke rol;
- De gemeente, Vestia en Huurdersraad Vestia behoefte hebben aan een gezamenlijk handelingskader: Prestatieafspraken zijn geen doel, maar een middel om samen te werken in de uitvoering van het woonbeleid en elkaars maatschappelijke activiteiten op elkaar af te stemmen;
- De Rotterdamse corporaties sterk verschillen t.a.v. de kenmerken van het bezit (type, segment, locatie, kwaliteit c.q. toekomstbestendigheid) en de investeringsruimte en strategie en prestatieafspraken de meeste ruimte geven om maatwerk te kunnen bieden per corporatie;
- De prestatieafspraken gebaseerd zijn op de geactualiseerde Woonvisie 2030, vastgesteld op 1 oktober 2020 door de gemeenteraad;
- De gemeente met deze afspraken geen afbreuk doet aan haar publiekrechtelijke taken en plichten en deze onverminderd uit zal voeren;
- Prestatieafspraken met een integraal karakter het beste aansluiten bij de diversiteit van de Rotterdamse woonopgaven en tevens een betere afweging tussen woonopgaven mogelijk maakt.

### **Komen het volgende overeen:**

#### Artikel 1. Doelstelling

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

#### Artikel 2. Inhoudelijke afspraken:

1. In de bijlagen van deze prestatieafpraak zijn de afspraken tussen partijen opgenomen
2. Bijlage 1: Prestatieafspraken 2022, 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 Vestia 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 2022.
2. Deze overeenkomst kan worden aangehaald als "prestatieafspraken 2022".

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

-----  
De heer A.J.M. Schakenbos  
Stichting Vestia

-----  
De heer S.A. Kurvers  
Gemeente Rotterdam

## **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.

1.1 In 2022 start Vestia geen nieuwbouwprojecten en geen slooppjecten. Vestia werkt in de periode 2021-2023 aan onderstaande sloop-nieuwbouwprojecten. Het betreft een gepland nieuwbouwprogramma van 348 woningen (onder voorbehoud van haalbaarheid).

Project	Wijk	Start uitvoering
Sloop Tweebos	Afrikaanderwijk	2021
Nieuwbouw blok U	Afrikaanderwijk	2023
Nieuwbouw blok Q	Afrikaanderwijk	2023
Nieuwbouw blok S	Afrikaanderwijk	2021
Nieuwbouw Wildenburg	Zuidwijk	2021

1.2 Vestia werkt in de periode 2021-2023 aan onderstaande renovatieprojecten. Het betreft een gepland renovatieprogramma van 984 woningen (onder voorbehoud van haalbaarheid). De betreffende bewoners zijn hierover geïnformeerd.

Renovatie 2021-2023	Wijk	Start uitvoering
Verbeterd Liskwartier (gemengde adressen)	Liskwartier	2022
ISR-woningen Liskwartier	Liskwartier	2022
Onverbeterd Liskwartier	Liskwartier	2022
Heemskerk-/ Kempenaer-/ Talmastraat	Bergpolder	2023
Ruitwagen Eengezinswoningen	Hoogvliet Zuid	2021
Pretoria Pleinzicht	Afrikaanderwijk	2022
Transvaal deels VVE (Transvaalstraat/Putselaan)	Afrikaanderwijk	2022
Patrimoniumshof	Afrikaanderwijk	2022
Hoge Kampen 3 laags	Zuidwijk	2021
Hoge Kampen 4 laags	Zuidwijk	2021
Tweebos renovatie Riebeek	Afrikaanderwijk	2022

1.3 Vestia begroot in 2022 circa €72,5 miljoen voor de voorbereiding en/of uitvoering van investeringen voor woningverbeteringen/renovaties en/of nieuwbouw inclusief duurzaamheid in Rotterdam.

1.4 De gemeente draagt bij aan tempo en haalbaarheid van de plannen van Vestia door te zorgen voor een tijdige afwikkeling van regelingen (o.a. erfpacht, bijbetalingsregeling, grondzaken).

1.5 Vestia geeft aan dat een verhoging van de gemeentelijke sociale grondprijs die verder gaat dan jaarlijkse indexering beperkend kan worden op haar investeringsplannen. Daarnaast kan de hernieuwde methodiek van de bijbetalingsregeling (BBR) de financiële mogelijkheden van Vestia verder onder druk zetten, in het bijzonder de inzet voor het middensegment. Omdat tot op heden de inzet van de gemeente bij de BBR niet duidelijk

is, is dit voor Vestia een voorbehoud bij de prestatieafspraken rondom investeringen en rondom het middenhuursegment.

- 1.6 Vestia liberaliseert bij mutatie niet-DAEB woningen die nu nog verhuurd worden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De woningen krijgen na liberalisatie vaak een middenhuur, waarmee het woningaanbod wordt uitgebreid voor huishoudens met een middeninkomen. Vestia liberaliseert in 2022 onder voorbehoud van mutatie circa 100 woningen.
- 1.7 De gemeente verzoekt om bijsturing van de liberalisaties om deze in lijn te brengen met de bestuurlijke afspraken Wijken in balans.
- 1.8 In 2022 verkoopt Vestia in principe geen woningen aan zittende huurders of bij mutatie. Incidentele verkopen die bijdragen aan de optimalisering van het beheer van de woningvoorraad zijn wel mogelijk. Bij verkoop geldt een zelfbewoningsplicht van een jaar voor de koper.
- 1.9 Conform de afspraken uit de Bestuurlijke Overeenkomst 2019 levert Vestia een bijdrage aan de ontwikkeling van Wijken in balans. De inspanningen richten zich op meer ruimte bieden voor middeldure woningen in wijken met een hoog percentage sociaal basis woningen en in wijken met een laag percentage sociaal basis op behoud van sociale woningen.
- 1.10 Voor Vestia zijn in de BOK afspraken gemaakt over de afname van de sociaal basis voorraad in de wijken Schiebroek, Zuidwijk, Afrikaanderwijk, Bloemhof en Groot IJsselmonde. Over de ontwikkelingen in de wijk Schiebroek-Zuid gaan de gemeente en Vestia nader in gesprek.
- 1.11 Voor de wijk Hoogvliet-Zuid is de inzet van Vestia er op gericht om de sociaal basis voorraad te behouden. Vestia zal in 2022 in Hoogvliet-Zuid meer woningen sociaal houden en past maatwerk toe in het huurbeleid.
- 1.12 De voorraadontwikkeling ligt niet in al de genoemde wijken op koers. Indien uit de gezamenlijke monitoring blijkt dat bijsturing noodzakelijk is zal bijsturing plaatsvinden middels (her)labeling van de (projecten)voorraad. Indien bijsturing onvoldoende plaatsvindt heeft dat mogelijk consequenties voor onderstaande afspraken over nieuwbouw. En andersom: Indien de afspraken over nieuwbouw onvoldoende nagekomen worden, heeft dat ook consequenties voor de (her)labeling.
- 1.13 Gemeente en corporaties zetten zich in dat corporaties circa 80% van de sociale nieuwbouw tot 2030 realiseren, waarbij inzichtelijk is welk deel nieuwbouw, sloop/nieuwbouw, vernieuwbouw en functieverandering is. Voor de periode '22-'23 is de verwachting dat de realisatie nog niet de 80% zal halen. Inspanningen zijn gedurende deze looptijd er mede op gericht dat instrumentarium en organisaties zijn opgelijnd om dit aandeel vanaf 2023 te kunnen realiseren.
- 1.14 De positie van de Rotterdamse corporaties bij de sociale nieuwbouw wordt beter geborgd. Gemeente en woningcorporaties maken eind 2021/begin 2022 afspraken over de wijze waarop deze borging het beste vorm kan krijgen.
- 1.15 De gemeente heeft daartoe in 2021 juridische mogelijkheden onderzocht. De mogelijke inzet van deze instrumenten en de effectiviteit hiervan zal onderwerp van gesprek zijn in het Nieuwbouwoverleg tussen de gemeente en de corporaties in 2022 en 2023.
- 1.16 Voor Vestia wordt gedurende de looptijd '22 en '23 gewerkt door de gemeente aan de vastlegging van de randvoorwaarden voor de sociale nieuwbouw voor de volgende projecten: M4H, Schiehaven Noord, Rijnhaven, Schiekadeblok, Centrumplan IJsselmonde, Prins Alexander ntb locatie verdichting/ transformatie, Hart van Zuid, Noordrand Zuiderpark, Pols-Zuidzijde-Katendrecht 'Politiebureau', Piekstraat, Sportcampus, Parkhaven, Hof van Maasdam, Stadshart Hoogvliet.

- 1.17 Gemeente en de Vestia spannen zich in om waar mogelijk de sociale nieuwbouw in bovenstaande gebiedsontwikkelingen naar voren te halen in de fasering.
- 1.18 Voor deze projecten bekijken gemeente en Vestia of het haalbaar en wenselijk is dat de corporatie ook een rol neemt in (een deel van het) middenhuursegment.
- 1.19 Het aandeel middenhuur wordt daarbij door de corporaties qua omvang en betekenis als aanvullend op het sociale programma beschouwd.
- 1.20 In de periode 2022-2023 wordt de voorraadontwikkeling van de corporatie- en particuliere voorraad in de verschillen prijscategorieën op wijkniveau gemonitord. Deze jaarlijkse monitor wordt uitgevoerd door een extern bureau in een gezamenlijke opdracht van gemeente en corporaties, waarbij de kosten voor de helft voor de gemeente komen en voor de helft voor de vier corporaties die ondertekenaar zijn van de BOK. Vestia en gemeente gaan in gesprek over de wijken die uit balans zijn in het licht van de huidige woningmarktontwikkeling en over concrete maatregelen.
- 1.21 Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente zetten zich in om tot uniforme en gezamenlijke spelregels voor herstructurering te komen middels een stedelijk sociaal statuut. Belangrijke onderdelen die in het sociaal statuut moeten worden opgenomen zijn afspraken over vroege betrokkenheid van huurders en meer zekerheden omtrent de herhuisvesting. In 2021 wordt een uitgangspunten-overeenkomst opgesteld door alle betrokken partijen, op basis waarvan we in 2022 het stedelijke sociaal statuut uitwerken.
- 1.22 Vestia, gemeente en andere corporaties werken samen aan het project Perspectief voor bewoners in de herstructurering. Het samen optrekken in het sociale domein staat centraal in dit project.
- 1.23 Corporaties en gemeente onderzoeken de ervaringen van huurders die zijn verhuisd vanwege herstructurering.
- 1.24 Gemeente en Vestia zijn trots op het cultureel erfgoed in de stad. Bij renovatie, verbeteren nieuwbouwprojecten wordt daarom vanzelfsprekend zorgvuldig omgegaan met bestaande context en het behouden en/of versterken van de karakteristiek van de wijk. De cultuurhistorische verkenning is dan ook onderdeel van het (gezamenlijke) traject rondom plan- en besluitvorming. Wanneer het traject hiertoe aanleiding geeft of wanneer er sprake is van botsende belangen (denk hierbij aan wat nodig kan zijn om kwaliteit of beschikbaarheid van de Rotterdamse woningvoorraad te verbeteren), gaan partijen hierover met elkaar in gesprek.

#### *NPRZ*

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

- 1.25 Vestia neemt deel aan NPRZ en voert in samenwerking met de gemeente en andere partners (o.a. andere woningcorporaties) de afspraken uit die uitgewerkt staan in het NPRZ-uitvoeringsprogramma 2019-2022. De afspraken zijn:
  - Renoveren of (her)bouwen van 4.200 corporatiewoningen in Rotterdam Zuid.
  - Differentiatie in woningvoorraad in wijken die in disbalans zijn, zoals nader uitgewerkt in de Bestuurlijke Overeenkomst Wijken in Balans.
- 1.26 In 2022 wordt een midterm gehouden, waarna een nieuw uitvoeringsprogramma voor 2023 e.v. wordt opgesteld. Vestia werkt samen met de NPRZ-partners aan deze midterm en het nieuwe uitvoeringsprogramma, en geeft hier invulling aan.
- 1.27 Vestia draagt bij aan de herhuisvesting van kwetsbare particuliere huurders bij Dahliablok en Tweebosbuurt. De afspraken hierover worden in 2022 geëvalueerd. Mogelijke inzet voor de herhuisvesting van kwetsbare particuliere huurders is een van de punten die

uitgewerkt wordt in het kader van het stedelijk sociaal statuut door corporaties, gemeente en huurdersraden gezamenlijk.

1.28 Vestia en de gemeente zijn in gesprek over de inzet van RVV<sup>1</sup>-gelden en maken in het eerste kwartaal van 2022 afspraken over de allocatie van deze middelen.

1.29 Gemeente en Vestia continueren hun inspanningen zoals overeengekomen in de intentieverklaring SROI.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> RVV: Regeling Vermindering Verhuurderheffing

<sup>2</sup> Social Return On Investment: Methodiek voor het meten van de (extra) sociale en maatschappelijke waarde voortvloeiend uit een investering. Dit houdt bijvoorbeeld in dat geïnvesteerd wordt in het bieden van werkplekken voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

## 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.

- 2.1 Vestia levert een bijdrage aan een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad in 2050. Focus ligt hierbij op reductie van het energiegebruik en indien mogelijk het duurzaam opwekken van energie door woningen, omdat hier een directe relatie ligt met de woonlasten van huurders. Voor de korte termijn worden op 'natuurlijke momenten' bij planmatig onderhoud waar mogelijk isolerende maatregelen toegepast aan daken en gevels. De maatregelen zijn zo veel mogelijk 'no-regret', dat wil zeggen rekening houdend met de lange-termijn ambitie CO<sub>2</sub>-neutraal in 2050. Vestia blijft streven naar het verbeteren van de energieprestaties van woningen bij renovatie naar het niveau van label B.
- 2.2 De Energie Index (EI) is vervangen door nieuwe rekenmethodiek. Hierdoor is de EI geen geschikte indicator meer om op te monitoren en sturen. Vestia brengt begin 2022 in beeld wat de consequenties zijn van de aangepaste rekenmethodiek en wat de prognoses voor de ontwikkeling op energieprestatie de komende jaren t/m 2027 zijn. De gemeente heeft de ambitie dat de gemiddelde Energie-index van de corporatievoorraad in 2025 kleiner is dan <1,4 (label B). Vestia haalt deze ambitie niet. Om deze ambitie te realiseren is versterking van de investeringscapaciteit van Rotterdamse corporaties noodzakelijk.
- 2.3 Huurders van eengezinswoningen van Vestia mogen zelf zonnepanelen aanbrengen (mits aangevraagd en technisch verantwoord). Bij nieuwbouw neemt Vestia het toepassen van zonnepanelen in overweging.
- 2.4 Vestia onderzoekt de mogelijkheden om tot 2030 een deel van haar woningen aardgasvrij te maken door middel van warmteoplossingen. Hierbij sluit Vestia, voor zover haar mogelijkheden dat toelaten, aan bij gebiedsgerichte aanpakken (Heindijk en Pendrecht).
- 2.5 Vestia doet bij de volgende renovatieprojecten onderzoek naar of de voorbereiding voor het van het gas halen van de woningen. Het betreft 160 woningen.

Renovatie 2021-2023	Wijk	Onderzoek of voorbereiding op aardgasvrij
Heemskerk-/ Kempenaer-/ Talmastraat	Bergpolder	Onderzoek
Patrimoniumshof	Afrikaanderwijk	Voorbereiding
Tweebos reno Riebeek	Afrikaanderwijk	Voorbereiding

- 2.6 Bij woningverbeteringen die energetisch zijn gaat Vestia uit van de afspraken in het Sociaal Huurakkoord van 2018. In het Sociaal Huurakkoord hebben Aedes en de Woonbond afgesproken dat het redelijk is dat huurders een bijdrage leveren aan de kosten van het verduurzamen van woningen. Er is ook afgesproken dat de vergoeding normaal gesproken niet mag leiden tot hogere woonlasten voor huurders.
- 2.7 Vestia informeert huurders minstens eenmaal per jaar over energiebesparingsmogelijkheden en het overzicht van subsidies op duurzaam 010.
- 2.8 Vestia en de gemeente onderzoeken de mogelijkheden om meer energiecoaches in te zetten bij bewonerscommissies en bij groot onderhoudsprojecten.

- 2.9 De gemeente brengt minstens 1 maal per jaar de website duurzaam010 onder de aandacht om inzicht geven in de beschikbare subsidieregelingen voor particulieren.
- 2.10 Vestia draagt bij aan het door gemeente verder uitwerken van de Transitievisie Warmte (inclusief de gebiedsaanpakken en de wanneer-kaart die daaruit volgen).
- 2.11 Vestia en gemeente blijven werken aan een gezamenlijke aanpak om de gebiedsgerichte aanpakken te realiseren. Vestia en gemeente blijven in gesprek om te zoeken naar het invullen van randvoorwaarden voor de uitvoering van de plannen.
- 2.12 De gemeente is partner in de onderhandeling over prijsstelling tarieven warmtenet en in onderhandelingen over verduurzaming warmtenet.
- 2.13 Vestia participeert in een haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijke aanpak van Schiebroek de komende jaren. De gemeente vervult hierbij de regierol.
- 2.14 Gemeente brengt beschikbare Rijkssubsidies die bijdragen aan kostenverlaging van de warmtetransitie en energiebesparende maatregelen onder de aandacht bij huurders.

### **3. Klimaat, groen en circulariteit**

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

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

- 3.1 De focus in 2022 ligt op het vergroten van de bewustwording van de huurders voor het vergroenen van privétuinen en het tegengaan van verharding. Hieraan besteedt Vestia bijvoorbeeld aandacht bij de komst van nieuwe huurders en bij renovatieprojecten. Bij eigen aanleg van groen let Vestia ook op de biodiversiteit.

### **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.

- 4.1 Voor de aanpak van de geplande onderhoudsprojecten in Rotterdam is in 2022 circa 19,5 miljoen begroot. Er zijn diverse onderhoudswerkzaamheden gepland in ruim 35 complexen, zoals dakonderhoud, liftonderhoud, cv-onderhoud en schilderwerk.
- 4.2 Vestia heeft van Autoriteit woningcorporaties geen toestemming gekregen voor het verrichten van niet-DAEB werkzaamheden in relatie tot VVE-010 in de periode 2019-2022. In 2022 informeert Vestia de gemeente over haar positie in de periode vanaf 2023.
- 4.3 Met betrekking tot fundering intensiveren Gemeente en Vestia in 2022:
  - 4.3.1. De uitwisseling van onderzoeken en data bij gepland funderingsherstel.
  - 4.3.2. Gezamenlijk blok- en wijkgericht onderzoek en herstel.
  - 4.3.3. Vestia verkent in het kader van funderingsherstel specifiek enkele complexen in de wijken Afrikaanderwijk en Bloemhof.

## C. HOOFDDOEL: BASIS OP ORDE

### 5. Beschikbaarheid

Het borgen van voldoende aanbod van huurwoningen in het sociaal basis segment heeft onze prioriteit. Het merendeel van de woningzoekenden die aanspraak maken op sociale huurwoningen betreft 1-persoonshuishoudens uit de primaire doelgroep (Huurtoeslagdoelgroep voor passend toewijzen). Deze doelgroep is aangewezen op vrijkomende huurwoningen met een huur tot de eerste aftoppingsgrens.

De beschikbaarheid van woningen in het algemeen neemt al jaren af, zo ook in het sociaal basis segment. De vraag vanuit verschillende doelgroepen neemt echter niet af, wat leidt tot een hogere vraagdruk. De ijkpunten waarmee we de beschikbaarheid van deze woningen maar ook de verhoudingen tussen doelgroepen (kwetsbare Rotterdammers, regulier woningzoekenden en andere urgenten) monitoren, staan onder druk en worden gedeeltelijk niet gehaald.

Gemeente en corporaties hebben in 2021 maatregelen besproken voor betere beschikbaarheid. Corporaties en gemeente verschillen op bepaalde punten van inzicht over de manier waarop de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor Rotterdammers verbeterd kan worden. In deze prestatieafspraken zijn de maatregelen waar gemeente en corporatie zich beiden in 2022 voor willen inzetten verankerd.

5.1 In lijn met het Regioakkoord, streeft Vestia ernaar om ten minste 75% van de jaarlijks gereguleerde verhuringen te verhuren aan de primaire doelgroep. Om dit doel te halen is in 2021 nieuw huurbeleid doorgevoerd, waarbij meer woningen zijn afgetopt op de aftoppingsgrenzen die gelden bij passend toewijzen aan de primaire doelgroep. Op basis van een mutatiegraad van gemiddeld 5% verwacht Vestia dat het volgende aantal zelfstandige woningen beschikbaar komt in de verschillende prijscategorieën in 2022.

Huurprijsklasse	2022
t/m kwaliteitskortingsgrens	50
t/m 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	428
t/m 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	110
t/m liberalisatiegrens	182
Boven liberalisatiegrens	180
Totaal	<b>950</b>

5.2 De maatregelen waar gemeente en corporaties zich in konden vinden zijn, tijdens het bestuurlijk overleg van maart 2021, bevestigd door Gemeente en corporaties. Deze maatregelen zien toe op doorstroming binnen het bestaande bezit. Hierbij uitgelicht:

- 5.2.1 Vestia gaat waar mogelijk meer verschillende bemiddelingsmodellen inzetten (zoals loting naast inschrijfduur als rangordecriterium) om in de verhuringen een betere balans te realiseren tussen urgenten en regulier woningzoekenden.
- 5.2.2 Gemeente en Vestia continueren de inzet van seniorenmakelaars in Rotterdam
- 5.2.3 Vestia draagt bij aan bevordering van de doorstroming en aan beperking van goedkope scheefheid door de inkomensafhankelijke huurverhoging.
- 5.2.4 De gemeente zet haar woningbouwprogrammering optimaal in op de bouw van woningtypen die de doorstroming bevorderen.
- 5.2.5 Vestia verkent de optie om grote woningen specifiek toe te wijzen aan doorstromers, (grote) gezinnen die vanuit een sociale huurwoning verhuizen.

- 5.2.6 Vestia gaat zich inzetten op het meer consequent toepassen van het labelen van geschikte woningen voor jongeren onder 23 jaar. Het stedelijk ijkpunt is dat 75% van de woningen in met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens aan jongeren onder 23 jaar wordt verhuurd. Vestia verwacht minimaal 60% van dit woningaanbod aan jongeren toe te wijzen en kijkt voor opvolgende jaren hoe het streefpercentage van 75% kan worden bereikt.
- 5.3 Vestia gaat het gebruik van tijdelijke contracten voor jongeren in specifieke jongerenwoningen verkennen. In Q2 2022 zal de verkenning gereed zijn en de uitkomsten gedeeld worden met de gemeente.
- 5.4 Vestia verkent de mogelijkheden voor een pilotproject voor de huisvesting van jongeren met een dagbesteding en stemt hierover in Q1 2022 af met de gemeente.
- 5.5 In de werkgroep beschikbaarheid worden maandelijks de ijkpunten op stedelijk niveau gemonitord, waaronder minimaal 45% verhuringen aan regulier woningzoekenden en maximaal 25% aan kwetsbare Rotterdammers. Begin 2022 monitort Vestia hoe haar verhuringen zich verhouden tot de ijkpunten. Vestia en gemeente kijken daarna samen welke verbeteringen mogelijk zijn om eventuele achterstanden (in taakstellingen) in te lopen en hoe dit past binnen de ijkpunten.

#### *Middeninkomens*

- 5.6 Conform de gemaakte afspraken in Maaskoepelverband, biedt Vestia woningen met een middenhuur (netto huurprijs tussen liberalisatiegrens en €1.000) met voorrang aan doorstromers uit een sociale huurwoning. Vestia zorgt voor een goede vindbaarheid van dit woningaanbod in het middensegment via Woonnet Rijnmond (begin 2022).
- 5.7 Vestia breidt het aanbod en doorstroombmogelijkheden voor middeninkomens uit door liberalisaties bij mutatie van woningen. Van alle zelfstandige woningen in Rotterdam heeft 20% een streefhuur in het liberale segment. Het merendeel van dit segment (12%) krijgt bij een nieuwe verhuring een middenhuur, de overige woningen (8%) krijgen een huur boven de €1.060.
- 5.8 Vestia zet in 2022 naar verwachting tussen de 5 en 10% van de verhuringen in het sociale segment in voor woningzoekenden met een hoger inkomen (boven de huurtoeslagnorm). Een deel van deze ruimte is bedoeld voor de toewijzing aan lagere middeninkomens binnen de integrale aanpak van kwetsbare buurten (zoals Schiebroek-Zuid, Zevenkamp en Zuidwijk).

#### *Tijdelijke of tussenvoorzieningen*

- 5.9 Gemeente werkt samen met corporaties en andere partijen aan huisvestingsmogelijkheden buiten de reguliere sociale huurvoorraad. Vestia werkt waar mogelijk mee aan de realisatie van tijdelijke of tussenvoorzieningen voor spoedzoekers of andere doelgroepen waarvoor deze woonoplossing passend is. Bij tijdelijke woningbouw wordt gestreefd naar een passende mix van dragers en vragers. Naast de financiële haalbaarheid zijn belangrijke randvoorwaarden de impact op de buurt en bewoners en de mate waarin de gemeente, corporaties en zorgpartijen gezamenlijk kunnen voorzien in voldoende ondersteuning, zorg en begeleiding voor de betreffende huurders.
- 5.10 Gemeente en corporaties maken uiterlijk in het eerste kwartaal 2022 uniforme afspraken over hoe om te gaan met de toewijzing en doorstroming, doelgroepen (onder andere zorg en ondersteuning), herhuisvesting van bewoners en de herlocatie van de tijdelijke woningen.
- 5.11 Daarnaast worden locatiespecifieke afspraken gemaakt over onderwerpen zoals locatiebeheer, (exploitatie-)termijn, de gewenste verhouding tussen doelgroepen, grondhuur en inrichting (kwaliteit, ontsluiting en buitenruimte).



## 6. Betaalbaarheid

De woonlasten maken een aanzienlijk deel uit van de uitgaven van een huishouden. Er is meer onzekerheid of Rotterdammers hun woonlasten nog kunnen betalen. Dit geldt zeker voor lagere inkomensgroepen, die na aftrek van alle noodzakelijke uitgaven voor het levensonderhoud slechts een zeer beperkt budget overhouden voor het wonen.

- 6.1 Vestia voert in 2022 een huurverhogingsbeleid conform de wetgeving vanuit het Rijk. Het beleid is in lijn met de uitgangspunten in het Sociaal Huurakkoord. Vestia stemt de uitgangspunten voor het huurverhogingsbeleid af met de Huurdersraad.
- 6.2 In 2022 gaan we uit van gemiddeld een inflatievolgende huurverhoging per 1 juli 2022 voor zelfstandige sociale huurwoningen.
- 6.3 Vestia maakt gebruik van de mogelijkheid van de inkomensafhankelijke huurverhoging om de doorstroming te bevorderen. De opbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging zet Vestia in voor investeringen in Rotterdam. Investerings zijn in ruime zin bedoeld en betreffen bijvoorbeeld nieuwbouw, woningverbetering, duurzaamheid, leefbaarheid, planmatig onderhoud en mutatieonderhoud.
- 6.4 Gemeente en Vestia continueren hun gezamenlijke inzet om betaalbaarheidsrisico's onder de doelgroep te verkleinen, betalingsproblemen en schulden vroeg te signaleren en huisuitzettingen te voorkomen.
- 6.5 Gemeente en Vestia bevorderen dat huurders zoveel mogelijk inzicht hebben in en gebruik kunnen maken van subsidies en regelingen.
- 6.6 Vestia en de gemeente werken samen aan de herziening van het Convenant Preventie Huisuitzettingen en geven hier uitvoering aan.
- 6.7 In de werkgroep betaalbaarheid zorgen gemeente en corporaties voor stedelijke afstemming en monitoring.

## 7. Huisvesting specifieke doelgroepen

Steeds meer Rotterdammers gaan of 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 waar dat mogelijk is en niet meer in de traditionele verzorgings- en verpleeghuizen of instellingen

### *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.

- 7.1 Vestia heeft in Rotterdam ruim 9.200 nultredenwoningen. Daarvan zijn ruim 4.900 toe- en doorgankelijk voor huurders met een rollator, een deel ook voor rolstoelgebruikers. Het merendeel van de woningen heeft een streefhuur tot de aftoppingsgrens, waardoor de woningen bereikbaar zijn voor ouderen met een krappe beurs. Vestia topt een deel van de woningen af om ze bereikbaar te houden. Een deel van de complexen labelen we

- specifiek voor 55+, zodat deze exclusief aan ouderen worden toegewezen. Over verandering van labels gaan wij in overleg met de Huurdersraad.
- 7.2 Vestia is een betrokken partner van het Langer Thuis akkoord en levert een actieve bijdrage aan de verschillende overleggen en bijeenkomsten zoals werkgroep langer thuis, community of practice, bestuurlijk platform en overleggen in het kader van ouderenhubs en seniorvriendelijke wijken en deelt zijn kennis en ervaring met de andere partners van het Langer Thuis akkoord.
- 7.3 Vestia zet zich in voor uitbreiding van (collectieve) scootmobielstallingen.
- 7.4 De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om in 2022 en 2023 opnieuw subsidie beschikbaar te stellen voor scootmobielstallingen en collectieve woningaanpassingen.
- 7.5 Gemeente en Vestia continueren de inzet van seniorenmakelaars in Rotterdam. Vestia neemt in 2022 (intentie 2023) deel aan het project Seniorenmakelaar. Hiervoor betaalt zij jaarlijks een bijdrage van €23.750 en de gemeente €45.000. Het project wordt jaarlijks gezamenlijk geëvalueerd.
- 7.6 Vestia werkt samen met gemeente aan huisvesting en woonaanpassingen voor kandidaten vanuit de WMO, conform de in 2021 geactualiseerde uitvoeringsafspraken WMO.

#### *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 In 2021 heeft de gemeente een prioritering gemaakt tussen de verschillende taakstellingen en doelgroepen. Deze zal voor 2022 een update krijgen. Hierbij worden de verschillende ijkpunten in acht genomen (minimum percentage regulier woningzoekenden en maximaal percentage kwetsbare Rotterdammers). Daarnaast werkt de gemeente aan een strategisch huisvestingsplan voor doelgroepen.
- 7.8 Tot dat de uitwerking van 100% directe bemiddeling uit het Plan van Aanpak Wonen en Zorg gereed en vastgesteld is, is er in 2022 naar verwachting een vraag van 650 woningen ten behoeve van huisvesting van urgente doelgroepen waarvan de corporaties naar rato van aandeel in de totale sociale woningvoorraad de verhueringen voor hun rekening nemen; dit op basis van de DAEB-voorraad op 31 december 2021.
- 7.9 Vestia zal in 2022 haar bijdrage leveren aan de huisvesting van rolstoelafhankelijke medische urgenten. Gemeente en corporaties gaan samen in overleg over het proces bij huisvesting van rolstoelafhankelijke woningen. Eventuele verbeterpunten worden gezamenlijk opgepakt.
- 7.10 Vestia zal in 2022/2023 haar bijdrage leveren aan de huisvesting van sociaal-medische urgenten in de 2e fase. Naar verwachting gaat het in 2022/2023 op stedelijk niveau om jaarlijks 500 toewijzingen per jaar. Aandachtspunt is gezamenlijk overleg vanaf de start.
- 7.11 Vestia zal in 2022 haar bijdrage leveren aan de realisatie van de taakstelling statushouders.
- 7.12 Vestia en de gemeente continueren de inzet op woningdelen, waarin tijdelijk eengezinswoningen worden ingezet voor de gezamenlijke huisvesting van maximaal 3 minderjarige statushouders.
- 7.13 Vestia en gemeente werken samen aan de tijdelijke herbestemming van een deel van het verzorgingstehuis Waelestein.
- 7.14 Vestia is met zorginstelling Laurens in gesprek over mogelijke aanpassing van drie woonzorgcomplexen (Huize Dorpsveld, Huize Nijeveld en Huize Dijkveld).

- 7.15 De gemeente en Vestia zetten zich in 2022 in om 100% van 1-route kandidaten direct te bemiddelen, zodat alle uitstroom uit zorg begeleid wordt naar een passende woning (in deze categorie geen zelfzoekende urgenten meer). De gemeente stelt hiervoor een projectleider beschikbaar.
- 7.16 De gemeente onderzoekt of en hoe lang de client die uitstroomt ondersteuning nodig heeft en geeft hiervoor een Wmo-arrangement af aan de zorgpartij. In individuele gevallen kan Vestia met het wijkteam contact opnemen. Het wijkteam kan dan indien nodig bemoeizorg inzetten.

## **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, waarbij het werken aan wijken in balans, participatie en een sociaal vangnet belangrijk is.

- 8.1 Vestia besteedt het benodigde budget voor leefbaarheidsactiviteiten. Dit is in lijn met de inzet van de afgelopen jaren. Met dit budget wordt onder meer de inzet van complex- en sociaal beheerders gecontinueerd.
- 8.2 Vestia zet zich in voor de leefbaarheid in en om haar woningen. Hieronder valt de reguliere inzet voor sociaal beheer, zoals complexbeheer, aanpak schoon, heel & veilig, aanpak van overlast en woonfraude en de signalering van kwetsbare bewoners. Vestia ondersteunt verder ook initiatieven van buurtbewoners voor eigen complex/buurt. Dankzij vroegtijdige signalering en interventies van huismeesters en medewerkers sociaal beheer worden signalen over overlast, eenzaamheid, verwarde personen etc. tijdig doorgezet naar het wijkteam, zorgpartijen, welzijnspartijen en de veiligheidsregisseur zodat escalatie kan worden voorkomen.
- 8.3 In vervolg op het leefbaarheidsonderzoek uit 2020 werkt Vestia samen met de gemeente en andere woningcorporaties aan de integrale gebiedsaanpak in Schiebroek-Zuid, Zevenkamp en Zuidwijk. Maatregelen worden per gebied worden nader bepaald en uitgewerkt door een gebiedsteam. Doel is de inzet van een combinatie van activiteiten ter verbetering van de leefbaarheid, bijvoorbeeld op het gebied van welzijn en zorg, veiligheid, woonruimteverdeling, beheer en onderhoud van woningen en woonomgeving.
- 8.3.1. De gemeente levert een projectleider die noodzakelijk is voor de regie binnen de gemeentelijke organisatie.
- 8.4 Vestia heeft in 2021 ingezet op een intensieve aanpak van overlast, intimidatie, vermoedens van woonfraude en vermoedens van criminaliteit in de Lampreibuurt (Hoogvliet) en een aantal delen van Zuidwijk. Voor 2022 gaat Vestia in afstemming met de gemeente na welk vervolg hieraan wordt gegeven.
- 8.5 Vestia zet actief in op de aanpak van woonfraude in Bloemhof.
- 8.6 Vestia en gemeente continueren stimuleringsregeling inbraakpreventie in 2022, zodat we gezamenlijk kunnen blijven inzetten op het verbeteren van de veiligheid voor onze huurders. Gemeente en Vestia dragen ieder € 86.000 bij in 2022.
- 8.7 De gemeente en de corporaties benutten 2022 om, op basis van de resultaten van de evaluatie, alternatieven voor het (aanvraag)proces te verkennen en daarmee een voorstel te doen voor een eventuele verlenging van de stimuleringsregeling met een nieuwe werkwijze en termijn.
- 8.8 Vestia en de gemeente continueren hun inzet op basis van een 50/50 financiering, ten behoeve van buurtbemiddeling en mediation binnen het Actieplan Woonoverlast.

### *Huurdersparticipatie*

- 8.9 Vestia overlegt regelmatig (bestuurlijk) met de Huurdersraad. Deze geeft gevraagd en ongevraagd advies. Afgelopen jaren is de Huurdersraad op verschillende beleidsterreinen vroegtijdig betrokken bij de dialoog over het te formuleren beleid. Deze werkwijze zetten wij voort in 2022.
- 8.10 Vestia past bij investeringsprojecten de Routekaart Participatie toe. Na afronding van een investeringsproject stimuleert Vestia de voorzetting van de bewonersgroep als bewonerscommissie.
- 8.11 Waar geen bewonersgroepen zijn hanteert Vestia een natuurlijke aanleiding (onderhoud, activiteit in de buurt) om in contact te komen met bewoners en bewoners te betrekken.
- 8.12 Bewonersinitiatieven voor het oprichten van bewonerscommissies worden door Vestia omarmd. Vestia ondersteunt initiatieven van bewoners, onder andere met de "Handleiding samenwerken met bewonerscommissies" die Vestia en de Huurdersraad samen hebben vernieuwd in 2021.

## **D. ALGEMEEN: FINANCIËEL INZICHT**

### **9. Financiële status en (indicatieve) bestedingsruimte**

- 9.1 Gemeente en Rotterdamse corporaties zetten zich gezamenlijk in om de investeringscapaciteit van de Rotterdamse corporaties te verbeteren om de opgaven op de lokale en regionale woningmarkt aan te pakken.
- 9.2 Over de middelen die Vestia tot haar beschikking krijgt uit de aanpassing van de verhuurderheffing gaan Vestia en gemeente in gesprek en maken hierover zo mogelijk aanvullende afspraken. Over die aanpassing van de verhuurderheffing worden landelijk (bestuurlijke) afspraken gemaakt. Corporaties zullen dan lokaal invulling aan die landelijke afspraken geven.
- 9.3 Vanaf 1 augustus 2021 hanteert Rotterdam de nieuwe generieke achtervangovereenkomst voor leningen van corporaties. De gemeente tekent niet meer voor elke geborgde (nieuwe) lening, maar de achtervang wordt automatisch (naar rato van bezit) toebedeeld. Er blijft een limitering van achtervang mogelijk, en gemeente Rotterdam heeft besloten deze limitering per corporatie toe te passen.