

Prestatieafspraken 2022-2023

Habion, Huurdersplatform 110-Morgen en de gemeente Rotterdam



Habion



Gemeente
Rotterdam



Prestatieafspraken 2022-2023

Habion, de Overkoepelende Huurders Commissie Habion en de gemeente Rotterdam

Partijen:

- Habion, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer A.P.L. de RondGemeente Rotterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie Gebouwde Omgeving de heer S.A. Kurvers.
- Huurdersplatform 110-Morgen, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Pierweijer.

Overwegende dat:

- De gemeente Rotterdam, Habion en het Huurdersplatform 110-Morgen elkaar in de uitvoering van het woonbeleid blijvend als belangrijke partners zien, allen vanuit hun eigen maatschappelijke rol;
- De gemeente en Habion 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 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 Habion, huurdersplatform 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.

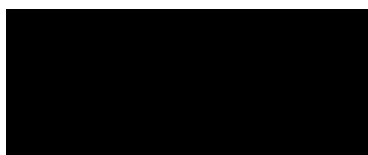
Artikel 5. Geschillen

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.

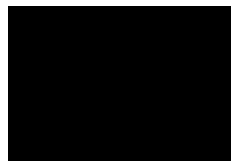
Artikel 6. Looptijd, herijking en varia

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".

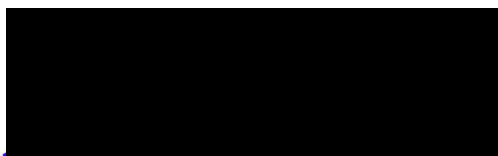
Aldus overeengekomen te Rotterdam op 15 december 2021 en in drievoud opgesteld,



De heer A.P.L. de Rond
Habion



De heer S.A. Kurvers
Gemeente Rotterdam



De heer J. Pierweijer
Huurdersplatform 110-Morgen

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

Inleiding

Rotterdamse ambities Habion

Habion is sinds 1 januari 2021 gefuseerd met woningcorporatie Onze Woning. De fusie biedt kansen voor de wijk, organisaties, huurders en medewerkers van de nieuwe organisatie. Met een frisse kijk op wonen gaan we samen aan de slag met als gemeenschappelijk doel fijn wonen in de Rotterdamse wijk 110-Morgen. Habion biedt ouderen huisvesting waar ze zich thuis voelen. Niet alleen hier in Rotterdam (in de wijken 110-Morgen en Overschie), maar ook op vele andere plekken in Nederland. De bewoners en huurders in 110-Morgen krijgen door de fusie een financieel sterkere woningcorporatie en dat biedt voordelen. Deze fusie biedt ons de kans om oud en jong met elkaar te verbinden op buurt en wijkniveau, zoals we dat nu al in onze woongebouwen doen. Door de fusie kunnen er bovendien meer huurwoningen worden gebouwd en kunnen bestaande woningen in de wijk worden verbeterd en duurzamer worden. Ook kunnen de leefbaarheid en de mogelijkheden voor het langer thuis wonen voor de ouderen worden vergroot. In de komende jaren zetten we ons in om de ambities uitgesproken in het kader van de fusie ook daadwerkelijk waar te maken.

A. HOOFDDOEL: REALISEREN AANTREKKELIJKE WOONMILIEUS

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

Een belangrijke ambitie is het streven naar meer differentiatie en kwaliteit in woonmilieus, om een thuis voor alle Rotterdammers te bieden. De woningvoorraad speelt hierin een cruciale rol. We zetten in op een regio, stad en wijken in balans. De corporatievoorraad speelt een bijzondere rol, omdat we willen borgen dat corporaties er voldoende kunnen zijn voor hun doelgroep. Daarnaast hebben corporaties vanwege hun omvang belangrijke posities in wijken en buurten, waarmee een doorslaggevende rol spelen op weg naar wijken in balans.

1.1 Habion wil de goedkope en betaalbare voorraad minimaal gelijk houden en investeren in het verduurzamen van deze voorraad. Bij uitbreiding van bezit zal toegevoegd worden in de sociale huur en de middeldure huur.

Habion verkoopt in overeenstemming met het fusievoorstel waarover de gemeente en huurdersorganisatie een positieve zienswijze hebben afgegeven. Habion verwacht dat in de jaren 2022 en 2023 1 woning wordt geliberaliseerd en 49 woningen worden verkocht (ca. 12 niet-DAEB-woningen en ca. 37 zogenaamde "RVG-woningen". De niet verkochte woningen in de complexen Pleinen en Straten worden eind 2023 overgedragen aan de Rozendaalse Vastgoed Groep (RVG)).

Habion hanteert een zelfbewoningsplicht van 2 jaar voor de nieuwe eigenaar en onderzoekt of de woningen die op de verkooplijst staan, met voorrang aangeboden kunnen worden aan de zittende huurders. Huurdersplatform 110-Morgen en Habion bespreken dit onderwerp in hun regulier overleg.

1.2 Habion, gemeente en Huurdersplatform werken samen aan het buurtverbeterplan 110-Morgen, overleggen over de plannen voor de wijk en stemmen deze plannen af, zodat deze elkaar aanvullen en versterken.

1.3 Habion is voornemens de volgende nieuwbouw- en renovatieprojecten in 2022 en 2023 te starten:

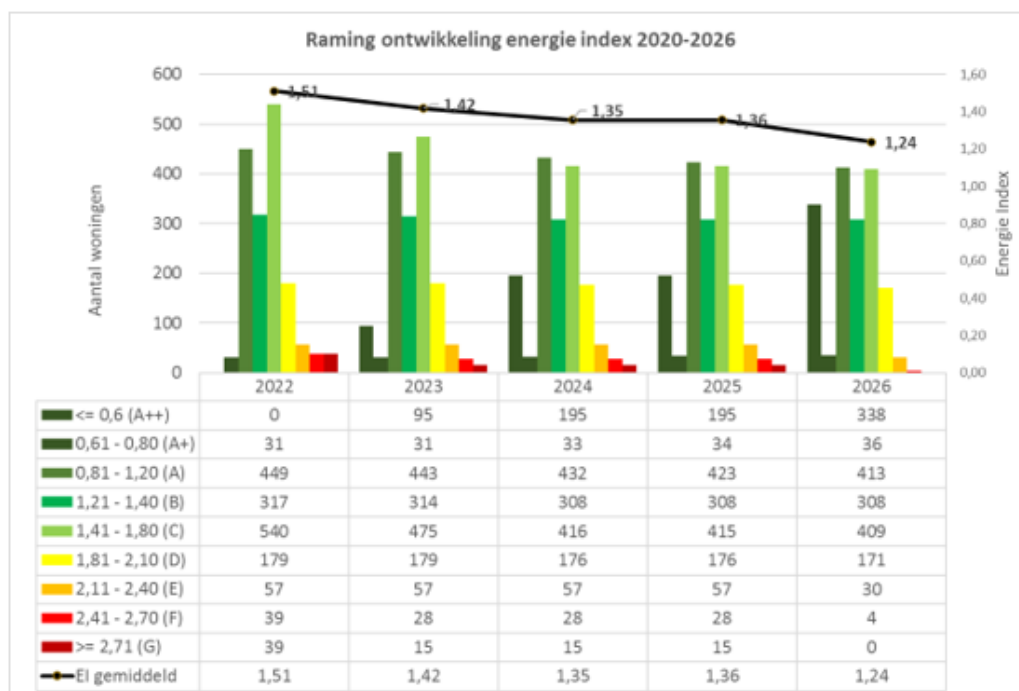
- Orpheusstraat e.o.: start groot onderhoud en verduurzaming (96 sociale huurwoningen)
- Apollostraat: nieuwbouw (80 à 100 sociale en middenhuurwoningen)

B. HOOFDDOEL: WONINGVOORRAAD MET TOEKOMSTWAARDE

2. Energietransitie

Het is onze ambitie dat de bestaande Rotterdamse woningvoorraad op kostenefficiënte wijze geïsoleerd wordt, zodat het energieverbruik daalt, het binnenklimaat gezonder wordt en het comfort stijgt. Ook willen we in 2050 een aardgasvrije stad zijn. De transitie die hiervoor nodig is houden we voor iedereen betaalbaar: waar mogelijk voorkomen we een stijging van de woonlasten. Ook in wijken waar we nog niet met aardgasvrij aan de slag gaan. Daarnaast werken we aan het terugdringen en voorkomen van energiearmoede.

- 2.1 Gemeente Rotterdam en Habion zetten in op het aardgasvrij of 'aardgasvrij ready' maken van woningen. Voor de corporatievoorraad is het uitgangspunt dat de gemiddelde Energie Index (EI) kleiner is dan 1,4 in 2025.
- 2.2 Habion heeft als uitgangspunt bij renovaties en nieuwbouw het inspelen op de komst van het Warmtenet en het nemen van no-regretmaatregelen om de woningen aardgasvrij te maken.
- 2.3 Bij technische ingrepen in complexen of aan woningen wordt per keer beoordeeld of duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn.
- 2.4 Habion onderzoekt samen met Enertrans de mogelijkheden om woningen in 110-Morgen aan te sluiten op het Warmtenet.
- 2.5 Habion realiseert een verlaging van de energie-index naar 1,24 in 2026. Deze EI ontwikkeling is berekend op basis van MJOB op basis van de nieuwbouw- en verregaande moderniseringsplannen.
- 2.6 Verloop van de gemiddelde EI in een grafiek en verdeling van de woningvoorraad per EI-klasse t/m 2026:



- 2.7 Energiebesparende maatregelen worden in principe doorberekend in de huurprijs als minimaal 70% van de huurders daarmee instemmen. Bij het doorvoeren van duurzaamheidsmaatregelen is het uitgangspunt dat de huurder er niet op achteruit gaat in woonlasten.
- 2.8 Huurdersplatform en gemeente gaan met elkaar in gesprek om de huurders te informeren over de mogelijkheden om energie te besparen.

3. Klimaat, groen en circulariteit

Slim omgaan met hitte en (hemel)waterproblematiek in nieuwbouw en bestaande bouw is nodig. Veel dakruimte op bestaande en nieuwe woningen is hiervoor nog onderbenut. Rotterdam zet met haar partners in op 20 hectare groen erbij met het programma Rotterdam gaat voor groen.

- 3.1 De binnenterreinen bij Habion woongebouwen zijn groen ingericht. Habion koestert haar binnenterreinen en zal waar mogelijk bevorderen dat het groen wordt uitgebreid. Habion gaat in de komende periode investeren in de wijk, waarbij duurzaamheid een belangrijk aandachtspunt is.

4. Kwaliteit van de bestaande woningvoorraad

Er is een kwaliteitsopgave in de bestaande woningvoorraad (bouwtechnisch, fundering, asbest en verduurzaming), zowel in de particuliere voorraad alsook bij de voorraad van corporaties. Streven is dat het bezit van corporaties minimaal voldoet aan de wettelijk gestelde basiskwaliteit en dat er sprake is van structureel onderhoud en beheer.

- 4.1 De totale uitgaven aan onderhoud zijn voor 2022 circa 3,8 miljoen en voor 2023 circa 3,4 miljoen.

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 de afgelopen periode aan een set maatregelen gewerkt voor betere beschikbaarheid. 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 Habion verwacht in 2022 en 2023 de volgende verhuringen (uitgaande van een mutatiegraad van 6%):

Huurcategorie	2022	2023
Kwaliteitskortingsgrens	4	4
<2 ^e aftoppingsgrens	71	71
<liberalisatiegrens	13	13
> liberalisatiegrens	46	47

5.2 Niet voor ouderen gelabelde woningen tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 424,44) wijzen we met voorrang aan jongeren tot 23 jaar toe.

5.3 Met het verhuren aan middeninkomens van de beschikbare voorraad sociaal tot de liberalisatiegrens kan de druk voor middeninkomens verlicht worden. Habion wil de ruimte benutten (10%) om sociale huurwoningen toe te wijzen aan middeninkomens.

5.4 Habion volgt de afspraken binnen Maaskoepel en adverteert de middenhuur woningen op WoonnetRijnmond. Deze woningen worden aangeboden aan woningzoekenden met een middeninkomen en voor de helft met voorrang aan huurders uit een sociale huurwoningen aangeboden.

5.5 Habion verhuurt in Rotterdam 262 woningen met een mutatiehuurprijs tussen € 752,33 en € 1061. Daarvan hebben 54 woningen een huurprijs tot € 900.

6. Betaalbaarheid en preventie huisuitzetting

De woonlasten maken een aanzienlijk deel uit van de uitgaven van een huishouden. Er is meer onzekerheid of Rotterdammers hun woonlasten nog kunnen betalen. Onze inzet 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. We trekken op dit thema samen op.

6.1 Habion draagt zorg voor voldoende betaalbare woningen en streeft naar een sociale huurvoorraad in Rotterdam die voor tenminste 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens conform de fusieafspraken en volgens de regionale afspraken. Conform het Sociaal Huurakkoord tussen de Woonbond en Aedes zal Habion een gematigd huurbeleid voeren en de huurverhoging beperken tot gemiddeld het inflatiepercentage. Daarmee geeft Habion voor het grootste deel invulling aan de opgave voor corporaties om het huren betaalbaar te houden. Habion past daarbij een differentiatie toe, waarbij rekening gehouden wordt met de prijskwaliteitsverhouding van de woningen.

- 6.2 Voor huurders met een te laag inkomen ten opzichte van de huur die zij betalen, hebben we het afgelopen jaar de huren verlaagd. Ook in 2022 en 2023 zet Habion maatwerk in bij betaalbaarheidsproblemen en verlagen waar nodig de huurprijs.
- 6.3 Habion werkt samen met de gemeente en de corporaties in de werkgroep betaalbaarheid in ieder geval aan de volgende thema's: Zorgdragen voor continuering van de huurbetaling van huurders met een laag inkomen, zodat zij een dak boven hun hoofd houden en huisuitzetting wordt voorkomen; Bevorderen dat zoveel mogelijk huurders gebruik maken van voorzieningen.
- 6.4 We werken samen met de gemeente en de corporaties in het uitvoeringsoverleg preventie huisuitzettingen.
- 6.5 Habion werkt als partner mee aan de herziening en uitvoering van het convenant preventie huisuitzettingen. Binnen twee weken na het ontstaan van een huurachterstand legt Habion een huisbezoek af.

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 onze samenwerking en de opgaven die we samen. Daarnaast is in februari 2020 het Langer Thuis Akkoord 2020-2025 ondertekend en is een daaruit voortvloeiende actieagenda samengesteld.

- 7.1 De geplande nieuwbouwwoningen op locatie Apollo voldoen aan de Woonkeur en zijn levensloopbestendig.
- 7.2 Habion pleegt de volgende inzet op het gebied van Langer zelfstandig wonen in de wijk: zij doet onderzoek naar hoe het ontmoeten voor oud en jong bevorderd kan worden. Met behulp van de zelf ontwikkelde Røring-methodiek geeft Habion samen met de lokale samenleving en (toekomstige) bewoners invulling aan de wensen van bewoners. Met deze methodiek wordt de specifieke vraag van de klant opgehaald en wordt een nieuw concept ontwikkeld, gerealiseerd en geïmplementeerd. Zo speelt Habion, naast de basisbehoefte van een kwalitatief goede en betaalbare woning, in op de sociale behoeften zoals bewonerscontact, erkenning, zelfrespect en zelfontplooiing. Woonplezier staat hierbij centraal.
- 7.3 Habion is graag bereid om haar kennis op dit gebied te delen en uit te wisselen.

Huisvesting kwetsbare Rotterdammers

In de Rotterdamse praktijk zien we een aantal groepen woningzoekenden, die extra ondersteuning behoeven. We willen hen snel in passende huisvestingsbehoefte voorzien. Dit draagt bij aan het woongenot van deze Rotterdammers, vergroot voor hen de kans op participatie in de samenleving en heeft oog voor de draagkracht van de omgeving.

- 7.4 Habion zal jaarlijks woningen beschikbaar stellen voor statushouders, naar rato van het aandeel DAEB woningen op 31 december in het voorgaande jaar. Habion is bekend bij de matchmakers Wonen van de gemeente. Habion draagt indien mogelijk bij aan de huisvesting van sociaal medische en rolstoelafhankelijk urgenten in de 2e fase door passende grote (rolstoel-) toegankelijke woningen aan te bieden voor deze doelgroep.
- 7.5 Habion biedt passende huisvesting voor urgente doelgroepen. Voor de doelgroep HBD (Rotterdammers met een meervoudige psychosociale beperking die met nazorg uitstromen van bescherm naar zelfstandig wonen) zal Habion een evenredig deel van de huisvesting voor haar rekening nemen op basis van de gemeentelijke vraagraming. Voor 2022 en 2023 moet deze opgave nog bepaald worden, de hoogte van de taakstelling zal worden bepaald naar rato van het aandeel DAEB-woningen op 31 december in voorgaande jaar.

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 we volgens een integrale aanpak, bestaande uit een combinatie van instrumenten, waarvan het werken aan wijken in balans een belangrijke is.

- 8.1 Habion werkt aan het bevorderen van de leefbaarheid en werkt samen met zorgpartijen en het wijkteam. Wij zetten onder andere huismeesters en wijkbeheer in en maken gebruik van Buurtbemiddeling.

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.

- 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 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.