

Prestatieafspraken 2017

SOR, Huurdersplatform SOR en de gemeente Rotterdam



Prestatieafspraken 2017

SOR, Huurdersplatform SOR (HPF) en gemeente Rotterdam

Partijen:

- SOR, ten rechtsgeldig vertegenwoordigd door de bestuurder de heer H. Najja.
- Gemeente Rotterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder Stedelijke ontwikkeling en Integratie, de heer R. Schneider.
- Huurdersplatform SOR (HPF), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer L. van Reeuwijk.

Overwegende dat:

- de gemeente, SOR en HPF elkaar in de uitvoering van het woonbeleid blijvend als belangrijke partners zien, beiden vanuit hun eigen maatschappelijke rol;
- SOR hiertoe een bod heeft uitgebracht zoals toegevoegd in de bijlage bij deze Prestatieafspraken;
- de gemeente en SOR 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 stem van de huurder is belangrijk. Dat is vastgelegd in de Woningwet. Daarom is HPF actief betrokken bij het tot stand komen van deze afspraken;
- 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 bilaterale convenanten de meeste ruimte geven om maatwerk te kunnen bieden per corporatie;
- SOR eind 2014 door het CFV (inmiddels Autoriteit Woningcorporaties) onder verscherpt toezicht is geplaatst wat onder andere betekent dat het vergroten van de toekomstwaarde van de zorgcomplexen de belangrijkste opgave is als het gaat om een financieel gezonde toekomst;
- 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. Met deze prestatieafspraken geven partijen invulling van hetgeen de Woningwet hierover voorschrijft

artikel 2. Inhoudelijke afspraken:

1. In de bijlage van deze prestatieafspraken zijn de afspraken tussen partijen opgenomen
2. Bijlage 1: De prestatieafspraken 2017 maakt onlosmakelijk deel uit van de prestatie afspraken

artikel 3. Gewijzigde omstandigheden

1. behoudens bijzondere omstandigheden hanteren de partijen de bijgevoegde afspraken in acht
2. ingeval er sprake is van een omstandigheid die partijen niet hebben voorzien, treden zij in overleg om in de geest van de gemaakte afspraken een redelijk alternatief overeen te komen

artikel 4. Levering van informatie en gegevens cf Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting:

1. SOR deelt tijdig en op transparante wijze met de gemeente een overzicht met daarin de voorgenomen (volkshuisvestelijke) werkzaamheden, uiterlijk 1 juli van elk jaar

artikel 5. Kaders van de prestatieafspraken

1. De onderstaande genoemde documenten zijn relevant voor de uitleg van de prestatieafspraken. De onderstaande opsomming is willekeurig en heeft geen rangorde:
 - o #Veilig010; programma Veiligheid 2014-2018
 - o Actieprogramma woonoverlast
 - o Convenant gegevensuitwisseling + Convenant screening
 - o Beleidskader WMO 2015-2018
 - o Actieprogramma Langer Thuis
 - o Convenant Huisvesting Bijzondere doelgroepen 2015 (HBD)
 - o Koersdocument Rotterdams armoedebeleid
 - o Convenant Preventie Huisuitzettingen
 - o Aanpak Particuliere Woningvoorraad
2. De in het vorige lid genoemde documenten zijn [en de omschrijving is voor de partijen bekend]

artikel 6. Monitoring

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

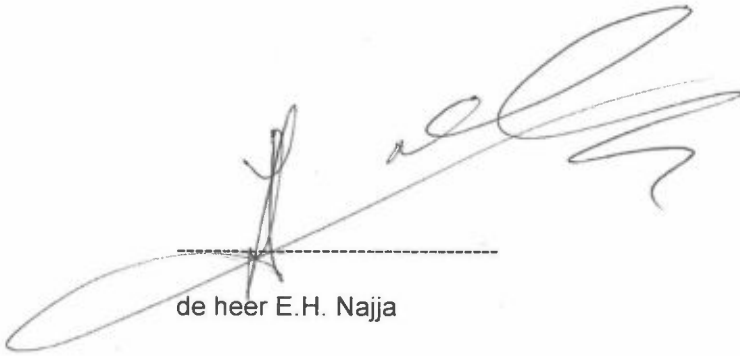
artikel 7. Geschillen

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 8. Looptijd, herijking en varia

1. Dit convenant is gesloten voor bepaalde duur. Het treedt in werking op de dag na ondertekening van het convenant en loopt t/m 31 december 2017
2. Partijen treden uiterlijk in het 2de kwartaal van 2017 in overleg omtrent de herijking en het opnieuw vaststellen van de prestatieafspraken.
3. Deze overeenkomst kan worden aangehaald als "prestatieafspraken 2017".

Aldus overeengekomen te Rotterdam op 19 december 2016 en in drievoud opgesteld,



de heer E.H. Najja

SOR



de heer R. Schneider

Gemeente Rotterdam

de heer L. van Reeuwijk

HPF



BIJLAGE 1: PRESTATIEAFSPRAKEN 2017

Bijlage als bedoeld in artikel 2 van de prestatieafspraken.

De partijen spreken af:

1. Basis op orde

1.1 Beschikbaarheid

1. Op basis van de ervaringscijfers prognosticeert SOR de volgende aantallen beschikbare woningen in 2017:

| Huurprijsklasse | Eenheden |
|-----------------------------------|----------|
| < € 409 (kwaliteitskortingsgrens) | 399 |
| max. € 586 (2e aftoppingsgrens) | 2340 |

2. SOR zal zich inspannen om de ijkpunten woonruimteverdeling te realiseren. De mutatiegraad is 8%: op jaarbasis komen in de categorie betaalbaar ca. 187 woningen, en in de categorie goedkoop 32 woningen beschikbaar.
3. SOR wijst vrijgekomen woningen passend toe via Woonnet Rijnmond. Sinds 1 januari 2016 worden minimaal 95% van de vrijkomende sociale huurwoningen passend toegewezen op basis van het (huurtoeslag)inkomen van de nieuwe huurder(s), ook rekening houdend met de lokale situatie.
4. Voor de woningen van SOR is de gemiddelde huurverhoging conform regelgeving voor 2017 inflatie + 1%.
5. SOR levert (via Maaskoepel) informatie zodat de gemeente de betaalbaarheid en beschikbaarheid, zoals vastgelegd in de Woonvisie, kan monitoren.

1.2 Betaalbaarheid

1. Bij SOR gaat veel aandacht uit naar het betaalbaar en toegankelijk houden van de woningvoorraad. Het streven is dat minimaal 62% van de in totaal ca. 4.400 woningen een huurprijs hebben die valt onder de categorieën goedkoop en betaalbaar (huur per maand tot €576,87 per maand).
2. Enerzijds zullen er a.g.v. huurharmonisatie woningen uit deze categorie verdwijnen, anderzijds komen er door verbouw weer woningen bij. Hiermee wordt tevens voldaan aan de vraag naar verzorgd wonen (Langer Thuis). V.w.b. de ombouw van vastgoed gaat het in 2017 om het volgende:
 - De ombouw van Havenlicht levert 34 zelfstandige woningen op met een huur tot € 586
 - De Nieuwe Plantage zijn nu verzorgingsplaatsen en worden omgebouwd tot 96 verpleeghuisplaatsen
 - Te Hoogerbrugge: 28 zelfstandige woningen (> € 710) worden omgebouwd naar 40 verpleegplaatsen
 - De Alver in Hoogvliet stond op de nominatie voor sloop en was al uit exploitatie genomen, maar wordt verbouwd tot 65 zelfstandige woningen met een huur tot € 586. Oplevering in 2017.
 - Schutse: verbouw van verzorgingshuis tot 138 zelfstandige woningen: 77 woningen met een huur van €675, 2 woningen met een huur van €710 en 15 woningen met een huur van €400.

3. De gemeente en SOR zullen samen voor huurders van SOR met betalingsrisico's of - problemen maatwerkarrangementen opzetten en tot uitvoering brengen, bestaande uit een combinatie van armoedebeleid/schulddienstverlening, huurprijsbeleid en flankerend beleid (bijv. doorstroming), waartoe in ieder geval behoren:
 - Maatregelen op grond van het lopende Convenant Preventie huisuitzetting
 - De gemeente zal het instrument "Budgetbeheer basis" in blijven zetten dat is gericht op
 - huishoudens met een betalingsrisico. Huishoudens met (grote) betalingsproblemen kunnen onverminderd terecht bij de schulddienstverlening van de gemeente.
 - SOR heeft een noodfonds ter ondersteuning van huurders met betaalbaarheidsproblemen die in afwachting zijn van een meer structurele oplossing cq. maatregelen om te voorkomen dat deze huurders in de tussentijd tussen de wal en het schip vallen.
4. SOR faciliteert doorstroming binnen het eigen bezit in de gevallen dat betaalbaarheid een probleem wordt door bijvoorbeeld het wegvallen van de partner.

1.3 Langer Thuis

1. SOR zal vanwege de spreiding van haar bezit in de stad deelnemen aan de wijknetwerken als daar aanleiding voor is. De huismeesters en woonconsulenten hebben een signaleringsfunctie. Ook zal SOR op tactisch vlak aanhaken bij de gemeentelijke wijkprogrammeerteams aldaar en daartoe waar nodig op gebiedsniveau nadere uitvoeringsgerichte afspraken maken.
2. SOR verhuurt woningen in complexen in de regel alleen aan senioren. (De prioriteit van de SOR ligt bij de huisvesting van ouderen. Veel van de complexen zijn in het bijzonder geschikt voor de doelgroep van mensen ouder dan 50. Vaak wordt bij deze wooncomplexen intensief samen gewerkt met zorgpartijen of dienstverleners). Hiermee levert SOR een significante bijdrage aan de rijks- en gemeenteprioriteit 'wonen met zorg & ouderenhuisvesting'.
3. De gemeente Rotterdam start in 2017 met een pilot van 6 maanden met een wooncoach voor senioren vanuit het programma Langer Thuis.
4. De gemeente Rotterdam heeft een voorstel in behandeling voor de oprichting van een fonds voor collectieve Wmo-aanpassingen. Afspraken mb.t. dit fonds dienen als aanvulling op de gemaakte werkafspraken Wmo. Het uitgangspunt om in aanmerking te komen voor dit fonds is dat de collectieve voorziening een individuele voorzieningen uitspaart en er door relatief kleine aanpassingen veel woningen in 1x toegankelijk worden gemaakt voor senioren of mensen met een lichamelijke beperking. De randvoorwaarden voor dit fonds worden nog uitgewerkt.
5. De gemeente houdt SOR op de hoogte van nieuwe aanvragen van woongroepen die op zoek zijn naar nieuwe woonvormen of een plek om gezamenlijk te wonen.
6. SOR heeft een concreet verzoek gekregen voor de huisvesting van een woongroep, die vrijwilligerswerk wil uitvoeren voor de buurt. SOR en de gemeente gaan samen een pilot opstarten om de mogelijkheid te onderzoeken of een verdieping in een woongebouw vrijgemaakt kan worden voor een dergelijke woongroep die bijvoorbeeld een x-aantal uren besteedt aan het verrichten van hand- en spandiensten voor de ouderen, het organiseren van activiteiten etc. HPF wordt actief betrokken, en kan het gesprek aangaan met de bewoners(commissie) in het desbetreffende woongebouw.
7. De gemeente faciliteert SOR in de gehele transformatie opgave in procesmatige zin. Dat wil zeggen dat:
 - de gemeente via het Quickscanteam Zorgvastgoed een loket biedt voor vragen over (de herontwikkeling van) zorgvastgoed binnen de context van vergunning- en bestemmingsplanprocedures.

- de gemeente actief meedenkt bij vergunning- en bestemmingsplanprocedures van SOR, voor zover dit mogelijk is binnen de wettelijke kaders zoals het Bouwbesluit, de Wet ruimtelijke ordening en de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo).
 - de gemeente zich in het bijzonder inspant om versnelling te bewerkstelligen binnen de interne procedure en daartoe nog voor de daadwerkelijke vergunningaanvraag met SOR een intakegesprek houdt om voorafgaand aan het indienen van de aanvraag afspraken te maken over het proces, de planning en de wijze van indiening.
 - de gemeente en SOR samen, mede i.k.v. het programma langer thuis verkennen wat een acceptabel brandrisico is, tijdens de transformatieperiode en daarna, voor die gebouwen waar sprake is van zelfstandig wonen en een menging van zelfstandig en onzelfstandig wonen.
 - bij constatering van onvoldoende brandveilige situatie de gemeente en SOR altijd in goed overleg proberen te komen tot een passende oplossing. Dit vanuit het gemeenschappelijke belang: een goede en veilige woningvoorraad.
8. De SOR neemt het initiatief om samen met de gemeente en andere corporaties nieuwe gebruiksmogelijkheden voor de plinten van wooncomplexen te zoeken.

1.4 Eerder Thuis

1. SOR zal meewerken aan de één –route/verkorte route inzake doorstroom uit instellingen. D.w.z. dat SOR, wanneer zij daarvoor benaderd wordt door een instelling cq. SUWR, de urgent die uit deze route direct bemiddeld wordt een bij het zoekprofiel passende woning aanbiedt binnen het vrijkomende aanbod van SOR als de urgent 50+ is en geen inwonende kinderen heeft. Deze voorwaarden gelden ook bij de plaatsing van statushouders. De SOR zal bij het aanbieden van een woning ook altijd rekening houden met de kwetsbaarheid van de zittende huurders.

1.5 Statushouders en bijzondere doelgroepen

1. SOR draagt naar rato van het totaal aan huurwoningen in de gemeente bij aan de huisvesting van statushouders. Als randvoorwaarde geldt dat ook deze verhuringen moeten passen binnen de verhuurregels van het betreffende wooncomplex (bijv. specifieke (leeftijds)doelgroepen).
2. De gemeente Rotterdam, te weten de afdelingen Wonen en IOS komen in gezamenlijkheid met andere corporaties tot een gezamenlijk kader/procesbeschrijving voor de huisvesting van statushouders in Rotterdam. Hierin worden onder andere afspraken vastgelegd over weigering van woningen.

1.6 Veiligheid

- 1 Na gebleken succes wordt de pilot uit 2016 (die samen met de stadsmarinier High Impact Crime wordt georganiseerd) om ouderen te informeren over veiligheid, uitgerold over andere complexen waar SOR ingrepen doet om inbraak te voorkomen. Hierbij geldt dat:
 - De gemeente hiertoe de subsidie Gemeentelijke Stimuleringsregeling voor Inbraakpreventie verlengd
 - SOR reserveert in 2017 € 18.000 voor inbraakpreventie (dit is exclusief de eigen PKVW-aanpak van SOR)
 - Uitgangspunt binnen elke 'project' is een 50-50 verdeling van gemeente en SOR
 - Het betreft extra budget van de gemeente en SOR voor het bevorderen van veiligheid aan of rondom de woning
 - De gemeente en SOR ondersteunen het belang van een meerjarige aanpak. Op basis van gezamenlijke evaluatie tussen de gemeente en de betrokken corporaties, besluit SOR eind 2017 of en hoeveel in het jaar 2018 gereserveerd zal worden

- Samen met de andere corporaties houden de gemeente en SOR jaarlijks vinger aan de pols en informatie/statistieken worden zoveel mogelijk gedeeld
- Bij de inzet van het budget focust SOR op haar eigen bezit, waarbij zij in het bijzonder investeert in maatregelen voor het tegengaan van woningovervallen via de zogeheten “babbeltrucs”.
- Bij de verdere uitwerking is maatwerk per complex of project uitgangspunt.

1.7 Aanpak Woonoverlast

1. SOR committeert zich in 2017 op de uitvoering van het Actieprogramma Woonoverlast binnen haar bezit, voor zover het Actieprogramma op SOR van toepassing is en met die nuancering dat de woonconsulenten van SOR zelf de bemiddeling en mediation uitvoeren.

1.8 Beheer en leefbaarheid

1. De SOR en de gemeente trekken samen op om de leefbaarheid in woongebouwen op peil te houden. Het gemeentelijk meldpunt Verwarde Personen is hier een voorbeeld van. Sinds 19 september 2016 kunnen Rotterdammers met zorgen en signalen over verward gedrag van een buurman of -vrouw, familielid of iemand in de omgeving bellen met het advies- en meldpunt Verwarde Personen: (010) 26 70 700. Het advies- en meldpunt is 24 uur per dag bereikbaar: speciaal hiervoor opgeleide medewerkers zorgen ervoor dat de melding wordt opgevolgd. Ze beslissen of verder onderzoek nodig is en zetten zo nodig noodzakelijke zorg in.

2. Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde

2.1 Voorraadontwikkeling

1. De gemeente Rotterdam zal de voorraadontwikkeling tot en met 2030 nader uitwerken op gebiedsniveau. Op grond van deze uitwerking op gebiedsniveau schetsen SOR en de gemeente Rotterdam in 2017, een lange termijnbeeld van de wijze waarop SOR aan deze voorraadontwikkeling op gebiedsniveau bijdraagt. Daarbij uitgaande van de kaders die het scheidingsplan DAEB en niet-DAEB stelt en in afstemming met de lange termijn beelden van de andere corporaties in Rotterdam. Componenten van het lange termijn beeld zijn huurprijsbeleid (aftoppen tot goedkoop, huurverhogen of juist aftoppen tot lage middensegment en huurverhogen tot regulier middensegment/liberalisatie), verkoopstrategie/beleid (incl terugverkoop/aankopen), voornemens tot grootschalige renovatie (met huurverhoging als gevolg) en voornemens tot nieuwbouw. Het lange termijnbeeld dient als basis voor concrete jaarlijkse voorraadafspraken in de prestatieafspraken voor de kalenderjaren 2018 e.v.
2. SOR verkoopt in 2017 geen sociale huurwoningen. SOR richt zich nadrukkelijk op de DAEB-taken, wat betekent dat in de regel het aantal geliberaliseerde woningen niet meer toeneemt. Woningen die nu geliberaliseerd worden verhuurd, kunnen, in verband met de kwaliteit van deze woningen, opnieuw voor een huurprijs boven de liberalisatiegrens worden verhuurd.
3. SOR heeft in 2017 (en volgende jaren), gezien de strategische keuzes met betrekking tot het vastgoed, geen nieuwe nieuwbouwplannen of voornemens tot aankoop van woningen.

2.2 Duurzaamheid

1. Gemeente en SOR trekken in Q1 en Q2 samen op om per 1 juli 2017 een uitgewerkte uitvoeringsstrategie voor het verduurzamen van het corporatiebezit te hebben, waarbij de doelen uit de Woonvisie voor 2025 worden gerealiseerd.

In de uitvoeringsstrategie wordt inzichtelijk gemaakt hoe corporaties bijdragen aan de duurzaamheidsambities van de Woonvisie, dit zijn:

1. Bezit gemiddeld Energielabel B, wat zich na de invoering van het Nader Voorschrift vertaalt in een Energie-Index < 1,4.
2. Opgewekt vermogen zonne-energie 20 Gwh eind 2018 en 1.000 Gwh in 2030
3. Aantal aansluitingen op het warmtenet 150.000 woningequivalenten in 2030

In Q1 en Q2 worden gezamenlijk afspraken gemaakt over het eenduidig monitoren van de verduurzamingsstrategie in resultaten en planning.

2. In het kader van Versnelling010 en het Plus Programma Duurzaam (naar aanleiding van de klimaatop Parijs) onderzoeken gemeente Rotterdam en SOR naar mogelijkheden om substantieel meer corporatiewoningen dan de afgesproken 7.000 te verduurzamen met tenminste 2 labelstappen / EI klasse stappen tot een Groen Energielabel / EI. De inzet is om te komen tot 3.000 extra woningen in 2017 en 2018
3. De verhuureenheden van SOR zijn goed, veilig en functioneel volgens de geldende basiskwaliteitseisen die zij daarvoor vaststelt. In 2017 is het planmatig onderhoudsbudget voor Rotterdam ca. 2 miljoen.
4. SOR start in 2017 met de verduurzaming van een 8-tal complexen. In totaal worden in deze complexen 852 eenheden naar een gemiddeld label B gebracht.
5. De gemeente, SOR en HPF organiseren energiebesparingsbijeenkomsten in complexen waar bewoners gratis advies kunnen krijgen.