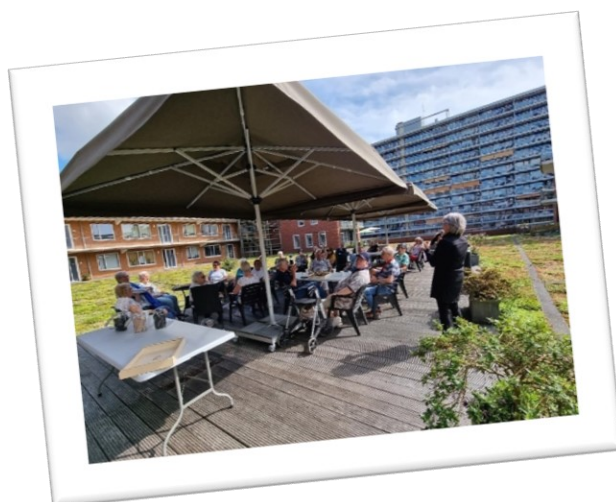


# Prestatieafspraken 2022-2023

SOR, Huurdersplatform SOR en de gemeente Rotterdam



**Gemeente  
Rotterdam**



## Prestatieafspraken 2022-2023

### SOR, Huurdersplatform (HPF) SOR en de gemeente Rotterdam

#### Partijen:

- SOR, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer E.H. Najja.
- Gemeente Rotterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie Gebouwde Omgeving de heer S.A. Kurvers.
- Huurdersplatform SOR, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer T. Dekker.

#### Overwegende dat:

- De gemeente Rotterdam, SOR en de huurdersorganisatie elkaar in de uitvoering van het woonbeleid blijvend als belangrijke partners zien, allen vanuit hun eigen maatschappelijke rol;
- De gemeente, SOR en de huurdersorganisatie 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 prestatieafpraak zijn de afspraken tussen partijen opgenomen.
2. Bijlage 1: Prestatieafspraken 2022 en 2023, maakt onlosmakelijk deel uit van de prestatieafspraken.



**Gemeente  
Rotterdam**



### Artikel 3. Gewijzigde omstandigheden

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

### Artikel 4. Monitoring

1. Partijen monitoren gedurende de looptijd de uitvoering van de inspanningen/afspraken 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 E.H. Najja  
SOR

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

-----  
De heer T. Dekker  
Huurdersplatform SOR



**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
  
- C. Hoofddoel: basis op orde
  - 4. Beschikbaarheid
  - 5. Betaalbaarheid
  - 6. Huisvesting specifieke doelgroepen
  - 7. Leefbaarheid
  
- D. Algemeen: financieel inzicht
  - 8. Financiële status en (indicatieve) bestedingsruimte



**Gemeente  
Rotterdam**



## 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. SOR staat onder financieel toezicht, haar investeringsmogelijkheden zijn beperkt. Toch leveren wij de komende jaren een belangrijke maatschappelijke bijdrage op het gebied van beschikbare en betaalbare ouderenhuisvesting en zorgvastgoed. Hieronder volgt een aantal initiatieven waarmee wij samen willen werken aan het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus en voldoende beschikbare en betaalbare ouderenhuisvesting.

- 1.1 SOR focust zich met betrekking tot ouderenhuisvesting op de stad Rotterdam en minder op de regiogemeenten. De SOR informeert de gemeente over de portefeuilleontwikkeling in de regiogemeenten.
- 1.2 Gemeenten en corporaties zijn continu in gesprek over de ontwikkelingen met betrekking tot de sociale voorraad in Rotterdam en de regio.
- 1.3 Conform de Portefeuillestrategie (2021-2031) heeft SOR in 2022/2023 de ambitie om circa 140 betaalbare woningen toe te voegen. Het toevoegen van de voor ouderen geschikte en bestemde woonplekken in Rotterdam doen wij door nieuwbouw:
- 1.4 door op te toppen (nieuwbouw op een bestaand woongebouw, waarbij de nieuwe woningen worden aangesloten op de bestaande infrastructuur (circa 120 woningen));
- 1.5 door onder te toppen (nieuwbouw onderin een bestaand woongebouw d.m.v. transformatie van lege plinten (circa 20)).
- 1.6 Op de locatie Klapwiek toetst SOR de constructieve en financiële mogelijkheden voor het toevoegen van woningen door optoppen.
- 1.7 Op de locatie Charley Toorop toetst SOR de constructieve mogelijkheden voor het toevoegen van woningen op het bestaande gebouw door optoppen.
- 1.8 Op de locatie de Kristal toetst SOR de financiële mogelijkheden voor ondertoppen.
- 1.9 Op de locatie Klaasje Zevenster verkennen we de transformatie van plinten naar woningen.
- 1.10 Voor wat betreft de mogelijkheden voor nieuwbouw verkent SOR met andere partijen de mogelijkheden voor nieuwbouw in Rotterdam.
- 1.11 De gemeente zal binnen bestaande gemeentelijke kaders SOR ondersteunen bij de realisatie van initiatieven, waaronder optoppen, ondertoppen, splitsen, (her)ontwikkeling en micro-woongroepen ('Big 5') en inspanning plegen voor het soepel doorlopen van gemeentelijke procedures.
- 1.12 Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente zetten zich in om tot uniforme en gezamenlijke spelregels voor herstructurering te komen middels een sociaal statuut.
- 1.13 De totale uitgaven aan onderhoud zijn voor 2022 circa 6,3 miljoen en voor 2023 circa 6,9 miljoen.



**Gemeente  
Rotterdam**



## 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 een belangrijke stap, zowel om energieverbruik te laten dalen, een gezonder binnenklimaat te realiseren en het comfort te laten stijgen.

Om de 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.

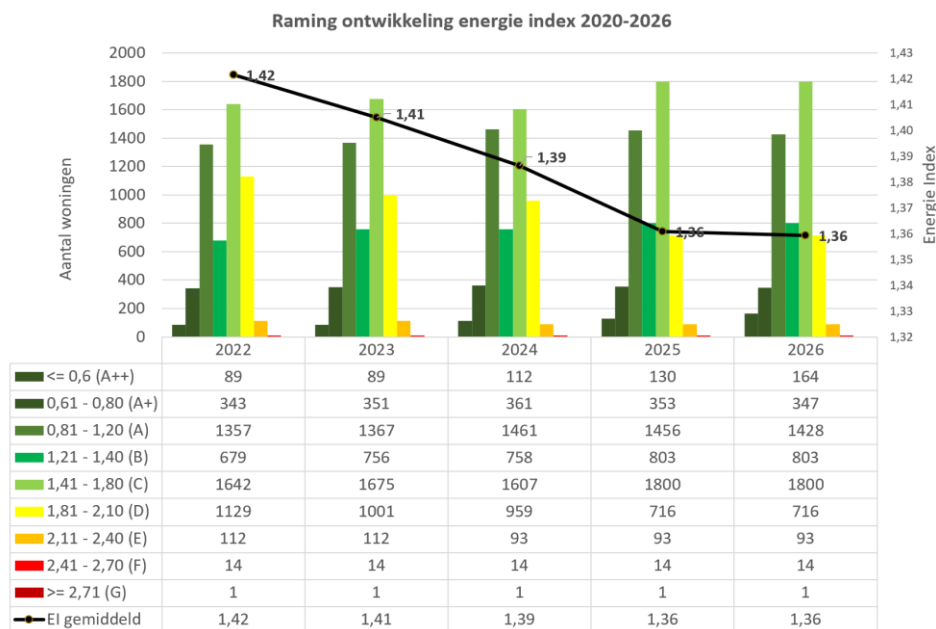
SOR maakt inzichtelijk hoeveel woningen aardgasvrij zijn en hoeveel woningen/complexen aardgasvrij worden in 2022-2023 of hierop worden voorbereid.

2.1 SOR en gemeente stemmen af over de Transitievisie Warmte, gebiedsaanpak Lage Land en BoTu en de activiteiten die hieruit voortkomen, zodat SOR tijdig strategische, organisatorische en financiële toetsing kan doen.

2.2 SOR stelt in onderlinge afstemming een actieagenda op t.b.v. maatregelen passend binnen de energietransitie.

2.3 SOR realiseert een gemiddelde energie-index die kleiner is dan 1,4 in 2026.

Verloop van de gemiddelde EI in een grafiek en verdeling van de woningvoorraad per EI-klasse t/m 2026:



- 2.4 Bij het doorvoeren van duurzaamheidsinvesteringen is het uitgangspunt voor SOR dat de huurder er niet op achteruit gaat in de woonlasten en dat de maatregelen niet leiden tot energiearmoede.
- 2.5 In onderlinge afstemming kijken we met welke extra activiteiten we energiearmoede (mensen die problemen ervaren met het betalen van de energierekening) tegen kunnen gaan en huurders hierover kunnen informeren. Deze activiteiten organiseren SOR, HPF (Huurdersplatform) en gemeente gezamenlijk.
- 2.6 SOR draagt bij aan het opzetten van een gezamenlijke, goede en eenvoudige, monitoringssystematiek, die aansluit op bestaande systemen. Hierbij wordt rekening gehouden met dat de gemiddelde energie-index aan schommeling onderhevig is.

### 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.

- 3.1 SOR maakt inzichtelijk welke klimaatadaptieve maatregelen als reguliere onderhoudsposten zijn opgenomen.
- 3.2 SOR verkent de mogelijkheden om bij te dragen aan het project '20 hectare groen erbij'. Wij kijken hierbij naar de mogelijkheden om groene daken toe te voegen op locaties waar woningen op bestaande bouw worden toegevoegd in het kader van voldoende beschikbare en betaalbare ouderenhuisvesting.
- 3.3 De gemeente informeert SOR als er mogelijkheden zijn voor het beschikbaar stellen van budget voor cofinanciering van maatregelen die passen binnen 'de gemeente gaat voor groen', of vanuit het Rotterdams Weerwoord met betrekking tot extra waterberging en vergroening.
- 3.4 Bij projecten waar SOR woningen toevoegt aan de voorraad verkent SOR waar mogelijk de principes van circulair bouwen toegepast kunnen worden.

## C. HOOFDDOEL: BASIS OP ORDE

### 4. 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.

- 4.1 SOR herijkt het streefhuurbeleid. SOR topt niet alleen woningen af tot onder de liberalisatiegrens zodat ze sociaal blijven, maar topt ook 1.600 woningen af onder de lage aftoppingsgrens. Dit zorgt ervoor dat deze woningen na mutatie beschikbaar blijven voor de primaire doelgroep die anders boven de lage aftoppingsgrens waren verhuurd.
- 4.2 Doordat we woningen toevoegen in de categorie betaalbaar (zie A.) kunnen we op termijn nog meer woningen toewijzen aan de primaire doelgroep.
- 4.3 Aansluitend op de afspraak in het Regioakkoord streeft SOR er naar om tenminste 60% van de vrijgekomen huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toe te wijzen aan de primaire doelgroep. SOR streeft er tevens naar om ca 80% van de vrijgekomen huurwoningen sociaal te verhuren.
- 4.4 SOR verwacht in 2022 en 2023 de volgende verhuringen:

Huurcategorie	2022	2023
Kwaliteitskortingsgrens	19	23
<2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	227	216
<liberalisatiegrens	54	61
> liberalisatiegrens	63	70

#### *Middeninkomens*

- 4.5 SOR zet zich (samen met andere maatschappelijke partners) in om gebieds- en opgavegerichte doorstroming voor ouderen met middeninkomens mogelijk te maken op stedelijk niveau. SOR verhuurt gemiddeld 40 woningen per jaar in het lage middenhuursegment €752,34 t/m €1.060 (Maaskoepel; Prijspeil 2021).
- 4.6 SOR heeft de verwachting om in 2022 en 2023 10-15% van het totaal aantal verhuringen te laten plaatsvinden in het prijssegment van de (lagere) middeninkomens categorie. Dat is ongeveer tussen de 60% en 70% van het totaal aantal niet-daeb verhuringen.
- 4.7 SOR 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 huurwoning.

## **5. 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. 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.



**Gemeente  
Rotterdam**





- 5.1 SOR heeft voor het financieel herstel een huurverhoging nodig die boven inflatie ligt. Om de komende jaren de voorgenomen investeringen te kunnen doen, is SOR genoodzaakt de wettelijk maximaal toegestane extra ruimte te benutten.
- 5.2 Samen met het Huurdersplatform kijken we naar de meest gewenste verdeling van de huursom (huursombenadering).
- 5.3 Vanaf 2022 veranderen de regels voor inkomensafhankelijke huurverhoging. SOR gaat met HPF in gesprek over het eventueel toepassen hiervan.
- 5.4 SOR werkt samen met de gemeente om via o.a. vroegsignalering het aantal huissuitzettingen op basis van betalingsachterstanden te beperken.
- 5.5 SOR werkt als partner mee aan de herziening en uitvoering van het convenant preventie huissuitzettingen.

## 6. 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.

### *Geschikte ouderenwoningen*

- 6.1 De ambities van SOR op het gebied van het toevoegen van geschikte en betaalbare ouderenhuisvesting zijn opgenomen onder A.
- 6.2 SOR streeft ernaar dat minimaal 80% van onze woningen vanaf eind 2025 is gewaardeerd met minimaal 3 sterren voor toegankelijkheid.
- 6.3 SOR neemt deel aan het project seniorenmakelaar. De financiële bijdrage van SOR is €5000 in 2022 en €5000 in 2023. Waar mogelijk ondersteunt SOR het project door het aandragen van voor ouderen geschikte woningen.
- 6.4 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. Gezamenlijk onderzoeken de gemeente en corporaties welke maatregelen genomen kunnen worden om de doorstroming van ouderen naar een passende woning te bevorderen. Partijen geven gezamenlijk uitvoering aan de afgesproken acties.



**Gemeente  
Rotterdam**



### *Langer zelfstandig wonen in de wijk*

- 6.5 SOR levert een bijdrage aan de realisatie van seniorvriendelijke wijken, ouderenhubs, en woonzorgclusters.
- 6.6 SOR geeft samen met partners vorm aan de gebieds- en opgavegerichte samenwerking binnen het woonzorgcluster Borgsate, Borghave en Meijburg (Schiebroek).
- 6.7 SOR geeft samen met partners vorm aan de gebieds- en opgavegerichte samenwerking in het woonzorgcluster Meerweide, Hagestaete en Plussenburgh (IJsselmonde).
- 6.8 SOR levert i.s.m. Laurens, Buurtwerk en Havensteder een bijdrage aan de gebieds- en opgavegerichte samenwerking in Ommoord
- 6.9 SOR levert een bijdrage i.s.m. Laurens en Dock aan langer zelfstandig wonen in Crooswijk (Rubroek).
- 6.10 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.
- 6.11 SOR verkent in samenwerking met zorgpartijen welke locaties, waar momenteel geen nabijgelegen voorzieningen zijn, zich zouden lenen voor het concept van de Thuisplusflat.
- 6.12 SOR ontwikkelt een meerjarig veiligheidsprogramma met 5 pijlers: (fysieke) brandveiligheid, gezondheid bewoners (luchtkwaliteit, badkamer, e.d.) sociale veiligheid (PKVW, camera's e.d.), veiligheid vanuit beheer (aanwezigheid zorgpartij of huismeester) en veiligheid vanuit bewoners (oog voor kwetsbaarheid).
- 6.13 Verkennen en indien haalbaar implementeren duurzame organisatie VPT-zorg i.s.m. Laurens (Tussenvoorziening/Thuisplusflat).

### *Kennisuitwisseling*

- 6.14 SOR is een betrokken partner van het Langer Thuis akkoord en neemt actief deel aan de kerncoalitie, werkgroep langer thuis, community of practice en overleggen in het kader van de ouderenhubs en seniorvriendelijke wijken.
- 6.15 De gemeente onderzoekt of de subsidie woningaanpassingen scootmobielstallingen gecontinueerd kan worden. SOR maakt net als voorgaande jaren graag gebruik van de subsidie, bijvoorbeeld om brandgevaarlijke situaties te voorkomen.

### *Zorgvastgoed*

- 6.16 SOR werkt in de Stuurgroep Zorgvastgoed Rotterdam onder andere samen met gemeente Rotterdam, de ministeries Volksgezondheid, Welzijn en Sport en Binnenlandse Zaken en het Zilveren Kruis Achmea. De Stuurgroep buigt zich over de vraag hoe voldoende geschikt zorgvastgoed kan worden gerealiseerd en hoe dit duurzaam wordt gefinancierd. De focus van SOR ligt hierbij op kennisdeling en het duurzaam consolideren van het bestaande zorgvastgoed in de huidige vastgoedportefeuille.
- 6.17 SOR zet zich in voor behoud van haar huidige zorgvastgoed door contracten met zorgpartijen te monitoren en deze - daar waar vraag is naar zorgvastgoed en dit past



**Gemeente  
Rotterdam**



in het herstelplan - te verlengen. De gemeente wordt geïnformeerd als het voornemen is om het zorgvastgoed niet meer te exploiteren.

- 6.18 Atrium is een verzorgingstehuis uit 1960 aan de Karel Doormanstraat te Rotterdam en wordt verhuurd aan Lelie Zorggroep (hierna: LZG). In Atrium realiseert SOR i.s.m. de LZG 60 voor zware zorg geschikte eenheden. De beoogde doelgroep wijzigt van lichte zorgvragers naar zware zorgvragers. Met de ingreep blijven 60 verpleegplaatsen gehandhaafd.
- 6.19 Complex Sonneburgh bestaat uit meerdere gebouwen gelegen aan de Groene Kruisweg in Rotterdam. LZG wil gebouw II huren ten behoeve van de verpleging van Korsakovpatiënten. Deze zijn nu gehuisvest in het in eigendom van LZG zijnde gebouw Tussendeal aan de Charloise Lagendijk. Dit gebouw wordt medio 2023 gesloopt. LZG en SOR hebben samen een plan uitgewerkt om in gebouw II 64 voor zware zorg geschikte appartementen te realiseren. De beoogde doelgroep wijzigt van lichte zorgvragers naar zware zorgvragers. Met de ingreep blijven 64 verpleegplaatsen gehandhaafd.
- 6.20 De gemeente zal indien SOR (zorg)vastgoed beschikbaar houdt, ondersteunen om tot duidelijke afspraken te komen over planning en proces, zodat leegstandsderving zoveel als mogelijk beperkt blijft.

#### *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.

- 6.21 Voor de doelgroep HBD (Rotterdammers met een psychosociale beperking die met nazorg uitstromen van beschermd naar zelfstandig wonen) zal SOR haar evenredig deel voor haar rekening nemen op basis van de gemeentelijke vraagraming (naar rato van het aandeel DAEB-woningen op 31 december in voorgaande jaar). We richten ons hierbij als categorale verhuurder op 50+. Randvoorwaarden hierbij zijn draagkracht en geschiktheid van de verschillende woongemeenschappen binnen onze complexen.
- 6.22 SOR levert een bijdrage aan het nog vast te stellen Strategisch kader Wonen (juni 2021) met Zorg. We richten ons hierbij als categorale verhuurder op 50+. Randvoorwaarden hierbij zijn draagkracht en geschiktheid van de verschillende woongemeenschappen binnen onze complexen.
- 6.23 SOR verkent met de gemeente de behoefte aan Housing First toewijzing onder ouderen aan de hand van actuele casuïstiek. We richten ons hierbij als categorale verhuurder op 50+. Randvoorwaarden hierbij zijn draagkracht en geschiktheid van de verschillende woongemeenschappen binnen onze complexen. Een kundige begeleiding zodat de huidige bewoners zo min mogelijk overlast ervaren.

#### *Sociaal medisch urgenten*

- 6.24 Voor de huisvesting van de doelgroep sociaal-medische urgenten is SOR bereid in gesprek te gaan met de hiervoor aangestelde matchmakers van de gemeente zolang passend binnen onze categorale rol als ouderenhuisvester.



**Gemeente  
Rotterdam**



6.25 SOR zal in 2022-2023 een bijdrage leveren aan de huisvesting van sociaal medische urgenten in de 2e fase, indien leeftijd en huishoudenssamenstelling passend zijn voor de wooncomplexen. Naar verwachting gaat het in 2022/23 op stedelijk niveau om jaarlijks 500 toewijzingen per jaar.

6.26 SOR zal in 2022-2023 een bijdrage leveren aan de huisvesting van rolstoelafhankelijke medische urgenten, indien leeftijd en huishoudenssamenstelling passend zijn voor de wooncomplexen. SOR werkt samen met de matchmakers wonen bij de huisvesting van rolstoelafhankelijke medische urgenten en zijn samen in gesprek over eventueel maatwerk rondom huurprijs en het eenduidige labelen van rolstoelgeschikte woningen.

#### *Statushouders*

6.27 Voor de doelgroep statushouders zal SOR haar evenredig deel voor haar rekening nemen op basis van de gemeentelijke vraagraming (naar rato van het aandeel DAEB-woningen op 31 december in voorgaande jaar). We richten ons hierbij als categorale verhuurder op 50+. Randvoorwaarden hierbij zijn draagkracht en geschiktheid van de verschillende woongemeenschappen binnen onze complexen. Gezinshereniging waarbij kinderen betrokken is hierdoor niet passend vanwege ons categorale karakter.

## **7. 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.

7.1 Wij geven uitvoering aan het Actieplan Woonoverlast.

7.2 In het vervolg van het onderzoek Veerkrachtige wijken wordt in 2021 een plan van aanpak opgesteld. SOR staat voor een inclusieve samenleving en wil bijdragen aan dit vervolg, waarbij wel rekening moet worden gehouden met het categorale karakter van SOR, de samenstelling van onze vastgoedportefeuille en de investeringscapaciteit van onze organisatie.

7.3 Voor het project 'Van wens naar werkelijkheid', waarin SOR leefbaarheidsinitiatieven van bewoners faciliteert, wordt jaarlijks een budget gereserveerd van € 50.000. De initiatieven moeten bijdragen aan het collectief.

7.4 SOR en gemeente Rotterdam continueren de stimuleringsregeling inbraakpreventie in 2022. SOR reserveert in 2022 € 15.000 voor projecten inbraakpreventie. Gemeente Rotterdam draagt net als SOR maximaal € 15.000 bij.

7.5 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 inbraakpreventie met een nieuwe werkwijze en termijn.

7.6 Onze doelgroep heeft een speciale beleving van schoon, heel en veilig. We streven naar een voortdurende tevredenheid van 8,0.



- 7.7 Daarnaast sturen we op een hoge mate van veiligheid (en het zogeheten veiligheidsgevoel) onder onze kwetsbare bewoners. We streven naar een dekkingsgraad van 95% PKVW (Politiekeurmerk Veilig Wonen) voor onze woningen.
- 7.8 We zetten in op een transitie van 'huismeester' naar 'thuismeester'. Hierbij investeren we in training en coaching, zodat onze (t)huismeesters beschikken over de vaardigheden en eigenschappen die nodig zijn om de sfeer, leefbaarheid en sociale samenhang in de complexen op een goede manier te blijven borgen.
- 7.9 Per woongebouw stellen we een sociaal beheerplan op waarbij we op integrale wijze kijken naar leefbaarheid en (sociale) veiligheid in relatie tot de verhuur- en vastgoedstrategie.
- 7.10 Een actieve rol van de gemeente als het gaat om het verbinden van verschillende partijen die actief zijn op het gebied van leefbaarheid en sociale samenhang.

## D. ALGEMEEN: FINANCIËEL INZICHT

### 8. 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.

- 8.1 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.
- 8.2 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 kan pas ingaan als alle gemeenten waar SOR bezit heeft, hier gezamenlijk toe besluiten. Als hiervan sprake is zal de limitering vervolgens jaarlijks worden herijkt. Als hier geen sprake van is kan de limitering niet ingaan.



**Gemeente  
Rotterdam**

