



# Prestatieafspraken 2020- 2021

Laurens Wonen, Huurderscommissie Laurens  
Wonen en de gemeente Rotterdam



# Prestatieafspraken 2020-2021

## Laurens Wonen, de Overkoepelende Huurders Commissie Laurens Wonen (OHC) en de gemeente Rotterdam

### Partijen:

- Laurens Wonen, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer R.H.A. de Boer
- Gemeente Rotterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie Gebouwde Omgeving de heer S.A. Kurvers.
- OHC, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.M. Dalmeijer.

### Overwegende dat:

- De gemeente Rotterdam, Laurens Wonen en de OHC elkaar in de uitvoering van het woonbeleid blijvend als belangrijke partners zien, allen vanuit hun eigen maatschappelijke rol;
- Laurens Wonen hiertoe een bod heeft uitgebracht zoals toegevoegd in de bijlage bij deze Prestatieafspraken;
- De gemeente en Laurens Wonen 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 de OHC 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 prestatieafspraken de meeste ruimte geven om maatwerk te kunnen bieden per corporatie;
- Laurens Wonen een financieel gezonde organisatie is;
- 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 prestatieafspraken zijn de afspraken tussen partijen opgenomen
2. Bijlage 1: Prestatieafspraken 2020 en 2021, maakt onlosmakelijk deel uit van de prestatie afspraken.

### **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 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:

#### Convenanten

- Nationaal Programma Rotterdam Zuid (2011)
- Uitvoeringsplan NPRZ 2019-2022 (2019)
- Convenant betreffende een financiële impuls ten behoeve van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (2016-2022)
- Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030 (2019)
- Convenant gezamenlijke aanpak van woonoverlast (2016)
- Convenant gezamenlijke aanpak hennepkwekerijen (2016)
- Convenant Huisvesting Bijzondere doelgroepen 2015
- Projectplan stedelijke organisatie buurtbemiddeling en mediation
- Convenant Preventie Huisuitzettingen (2011)
- Convenant gegevensuitwisseling

#### Gemeentelijke programma's

- Rotterdamse Klimaataanpak (2019)
- Leidraad werkwijze gebiedsaanpakken aardgasvrij (2019)
- Programma Reset, Op weg naar een schuldenvrije generatie Rotterdammers (2019)
- Programma Uit de Knoop, De Rotterdamse aanpak van armoede (2019)
- Actieplan woonoverlast 2019-2023 (2019)
- Actieplan Middenhuur (2019)
- Programma Rotterdam, Ouder en Wijzer (2019)
- Plan van aanpak kwetsbare Rotterdammers 2019-2022 (2019)
- Gebiedsatlas ontwikkeling woningvoorraad 2018-2030 (2018)

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 directieoverleggen met Laurens Wonen, OHC 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 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. Deze prestatieafspraken zijn gesloten voor bepaalde duur. De prestatieafspraken treden in werking op 1 januari 2020 en lopen t/m 31 december 2021.
2. Deze overeenkomst kan worden aangehaald als "prestatieafspraken 2020-2021".

Aldus overeengekomen te Rotterdam op 11 december 2019 en in drievoud opgesteld,

-----

De heer R.H.A. de Boer

Laurens Wonen

-----

De heer S.A. Kurvers

Gemeente Rotterdam

-----

De heer A.M. Dalmeijer

OHC Laurens Wonen

# BIJLAGE 1:

## PRESTATIEAFSPRAKEN 2020-2021

Bijlage als bedoeld in artikel 2 van de prestatieafspraken.

De partijen spreken af:

### A. Hoofddoel: realiseren aantrekkelijke woonmilieus

#### Omvang en gewenste ontwikkeling woningvoorraad

1. Laurens Wonen heeft het project Simeon en Anna / Veldstraat (Vreewijk) in ontwikkeling waarin (zorg)woningen worden gerealiseerd. Het plan voor Simeon en Anna / Veldstraat is in 2018 verder ontwikkeld. In de winter van 2018/2019 heeft Laurens Wonen voor de planontwikkeling van Simeon en Anna / Veldstraat met de Gemeente op hoofdlijnen overeenstemming bereikt over een ingediend informatieplan voor wat betreft het programma en de stedenbouwkundige randvoorwaarden en architectonische uitstraling. Over de financiering en de fasering van de uitvoering is nog geen overeenstemming. In 2020 wordt het ontwikkelingsproces samen met de gemeente voortgezet. Laurens Wonen en de gemeente hebben een inspanningsverplichting die er op gericht is om in 2021 te starten met de bouw.

Naam complex	Categorie	Aantal sociale huurwoningen	Aantal intramurale plaatsen	Aantal vrije sector huurwoningen
Simeon en Anna/ Veldstraat	Sloop en vervangende nieuwbouw	100	130	125

2. Laurens Wonen is inmiddels meer dan ten tijde van de administratieve scheiding in het kader van de nieuwe Woningwet gericht op DAEB activiteiten. Laurens Wonen verkent in 2019 de mogelijkheden om van de huidige administratieve scheiding DAEB en niet DAEB over te gaan naar het zogenaamde verlicht regime voor corporaties met een niet DAEB omzet van minder dan 5% op jaarbasis. Bij het terugdraaien van de scheiding zal de gemeente in 2021 opnieuw gevraagd worden om een zienswijze.

#### Bijdrage NPRZ

3. Laurens Wonen werkt met Vestia samen bij de herhuisvesting van 55+ kandidaten uit de Tweebosbuurt. Hiervoor zijn werkafspraken gemaakt. Laurens Wonen zal haar leegkomende woningen melden bij Vestia. Vestia zal haar te herhuisvesten huurders uit de Tweebosbuurt wijzen op deze woningen. Via Woonnet Rijnmond kan de kandidaat (met urgentie vanwege de noodzakelijke verhuizing), al of niet met hulp van Vestia, reageren op deze woningen. Desgewenst worden kandidaten door Laurens Wonen direct bemiddeld.
4. Nieuwbouwprojecten slim afstemmen op herhuisvestingsopgave. Ons nieuwbouwproject aan de Veldstraat zal zo gebouwd worden dat de verpleeghuisbewoners van de oudbouw Simeon en Anna rechtstreeks naar de nieuwbouw kunnen verhuizen.

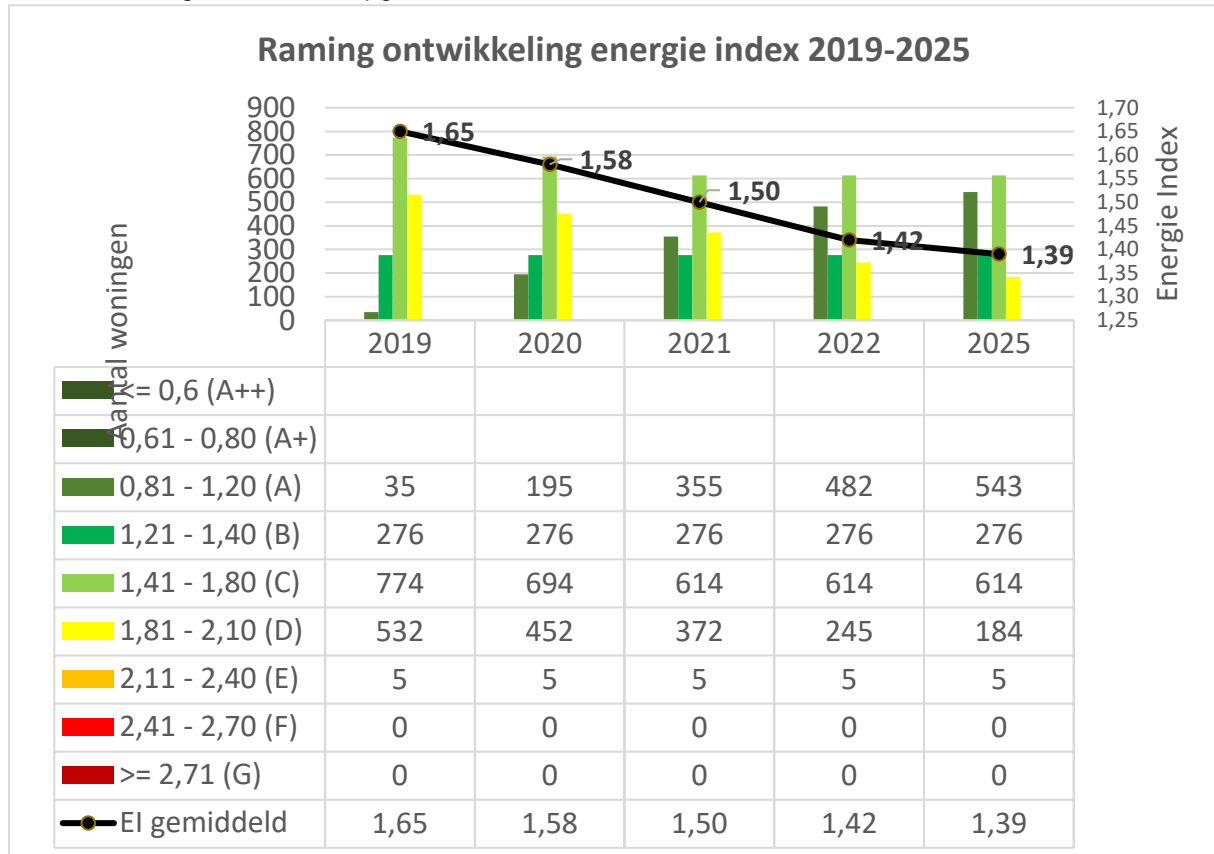
## B. Hoofddoel: woningvoorraad met toekomstwaarde

### Realiseren van een energiezuinige woningvoorraad

#### Isoleren en aardgasvrij

5. In 2030 zal het bezit van Laurens Wonen gemiddeld label A zijn. Laurens Wonen zet richting 2050 in op een energieneutrale voorraad.
6. In de jaren tot 2025 realiseert Laurens Wonen naar verwachting minimaal vier grote renovatieprojecten (circa 500 woningen) aangepakt om tot gemiddeld label B te komen. Hiermee is een investering van in totaal circa € 16 mln over de periode 2020-2024 gemoeid. Dit is inclusief de investeringen ten behoeve van de technische en functionele upgrade van de te renoveren complexen.
7. In de jaren 2020 en 2021 wordt een investering gedaan in duurzaamheid van geschat 14,5 miljoen euro bij het upgraden van de 320 woningen in de woongebouwen Bertrand Russell en Anatole France naar A label.
8. Daarnaast draagt Laurens Wonen bij aan duurzaamheid en het beperken van energie-armoede door voorlichting aan bewoners te (laten) geven over energiebesparing.
9. Bij mutatie in de woongebouwen waar nu nog op gas wordt gekookt wordt, indien er sprake is van een verbeteringreep, direct ingezet op een elektrische kookgroep/-aansluiting. In bijna alle woongebouwen van Laurens Wonen wordt al elektrisch gekookt. In de Naber en Poort van Oost wordt bij mutatie koken op gas omgezet naar elektrisch koken. Slechts in Wi Mofina Tampe (21 woningen) en in de Kreilerburcht (68 woningen) wordt dan (voorlopig) nog gekookt op gas.
10. Parallel werkt de gemeente aan een integrale gebiedsaanpak voor onder andere IJsselmonde, Bospolder/ Tussendijken, Prinsenland/Het Lage Land. Laurens Wonen zal incidenteel deelnemen aan het partneroverleg wanneer het gebieden betreft waar Laurens Wonen bezit heeft zoals het woongebouw de Kreilerburcht in IJsselmonde.

De ontwikkeling van de EI is opgenomen in onderstaande tabel:



### Groen, klimaat en circulair

11. Aan de vergroening van Rotterdam wordt onder meer bijgedragen door:

- Indien dit beleidsmatig en financieel is in te passen in het investeringsprogramma van Laurens Wonen dan groene en/of multifunctionele daken (combinaties van groen, blauw, zonne-energie en toegankelijkheid) in de onderhoudsprogramma's van de daken meenemen.
- De gemeenschappelijke buitenruimten bij de woongebouwen van Laurens Wonen zijn al maximaal vergroend.
- Project Veldstraat: twee binnentuinen zijn voorzien op niveau 1 van het nieuwbouwplan S&A / Veldstraat (circa 1000 m<sup>2</sup> en 3000 m<sup>2</sup>) die voor circa 75% worden vergroend. De lagere daken voorzien van een groen dak (circa 2000 m<sup>2</sup>).



## C. Hoofddoel: basis op orde

### Beschikbaarheid en betaalbaarheid

#### Beschikbaarheid

12. Op basis van de nu bekende verwachtingen over de mutatiegraad, verwacht Laurens Wonen in 2020 en 2021 de volgende aantallen woningen beschikbaar te hebben:

Huurprijsklasse	Afspraken 2019	Verwachting 2020	Verwachting 2021
< kwaliteitskortingsgrens	20	35	35
< 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	135	120	120
< liberalisatiegrens	10	10	10
> liberalisatiegrens	-	-	-

#### Betaalbaarheid

13. Laurens Wonen is vanwege haar huidige huurbeleid niet in staat om de afspraak uit het Regioakkoord te realiseren, om 75% van de aangeboden woningen onder de liberalisatiegrens aan te bieden aan huurtoeslaggerechtigden. Laurens Wonen verwacht op een percentage van 68% uit te komen. Dit betreft voor Laurens Wonen aanbiedingen onder de lage aftoppingsgrens van € 607,46 (voor 1- en 2-persoonshuishoudens) en niet zoals bij de meeste andere corporaties de hoge aftoppingsgrens van € 651,03. Laurens Wonen hanteert haar huurbeleid o.a. vanwege de leefbaarheid in de woongebouwen en om ook niet-huurtoeslaggerechtigden te huisvesten.
14. Laurens Wonen heeft, om al haar voorgenomen investeringen uit te voeren, in 2020 en 2021 een huurverhoging nodig die boven inflatie ligt. In het Sociaal Huurakkoord is overeengekomen dat 1 % extra ruimte huurverhoging bovenop inflatie overeengekomen kan worden in de prestatieafspraken. Gezien de ontwikkelings- en renovatieplannen van Laurens Wonen wordt, indien nodig, de ruimte voor deze 1% extra huurverhoging via deze prestatieafspraken voor de huurverhoging 2020 en 2021 mogelijk. Laurens Wonen heeft de afgelopen twee jaar een gematigd huurverhogingsbeleid gevoerd (gemiddelde huurstijging respectievelijk 2,32% en 2,11%) en zal in deze lijn ook verder gaan in 2020 en 2021.

#### Huisvesting van (lagere) middeninkomens

15. Laurens Wonen is vooral gericht op ouderen en met name kwetsbare ouderen met een laag inkomen. Dit betreft een andere doelgroep dan hulpverleners (brandweer, politie, zorg) en onderwijzers en gezinnen. Incidenteel wijst Laurens Wonen woningen toe aan lage middeninkomens (€ 38.036 - € 42.436). Laurens Wonen zal het aantal en het percentage lage middeninkomens in 2020 en 2021 concreet monitoren.
16. Laurens Wonen wijst 7,5% van de vrijkomende woningen in het segment tussen € 607,46 en € 720,42 toe aan middeninkomens.
17. In de huidige plannen voor het nieuwbouwproject Simeon & Anna zijn 125 vrije sectorwoningen opgenomen. Afhankelijk van de grondprijs zal een nader te bepalen deel hiervan vallen in de huurcategorie € 720 tot € 1015 kale maandhuur.

#### Preventie Huisuitzetting

18. Laurens Wonen is partner in het Convenant Preventie Huisuitzetting. Laurens Wonen heeft een sociaal incassobeleid en past dit toe voor alle huurders. De huren van het woningbezit van Laurens Wonen passen veelal binnen de eerste en tweede aftoppingsgrens, waardoor betalingsproblemen niet of nauwelijks spelen.

## Langer en eerder thuis

### Toevoeging toegankelijke woningen door nieuwbouw, transformatie en verbeteren bestaand bezit

Alle woningen en woongebouwen van Laurens Wonen, m.u.v. Wi Mofina Tampe, zijn gelijkvloers en minimaal rollator toe- en doorgankelijk. Een deel van de complexen is rolstoel toe-en doorgankelijk. Laurens Wonen heeft vanwege haar doelgroep in het verleden al veel geïnvesteerd in toegankelijkheid, brandveiligheid en het realiseren van scootmobielruimten en automatische deuropeners. Ook zijn indelingswijzigingen in woningen aangebracht (bijvoorbeeld schuifwand tussen badkamer en slaapkamer in Laurens I) en tweede liften gerealiseerd in woongebouwen.

19. In 2020 zal in het woongebouw Kerkeplaats een scootmobielruimte worden gerealiseerd. Hierbij zal een beroep worden gedaan op de gemeentelijke subsidieregeling ten behoeve van het realiseren van scootmobielstallingen.
20. In 2020 gaat Laurens Wonen de brandveiligheid verder vergroten middels uitvoering van maatregelen in de Mariniershof (in 54 woningendraadglas vervangen door brandveilig glas), Wilgenborgh wonen (in 81 woningentreedeuren, meterkasten en leidingen), Bertrand Russell (160 woningen woningentreedeuren, vluchtweg via balkons en leidingdoorvoeren).
21. Laurens Wonen gaat in 2020/2021 in overleg met de gemeente om, waar mogelijk, (extra) seniorenwoningen toe te voegen of aan te passen in de 'paarse' gebieden van de gebiedsatlas voor ouderen.
22. De gemeente en Laurens Wonen zien het als een gezamenlijke zoektocht naar eventuele financiële haalbaarheid van het integreren van domotica in de infrastructuur van ouderenwoningen in een of meer complexen.
23. De gemeente gaat met Laurens Wonen in gesprek om op basis van maatwerk per complex (of onderdeel van een complex) te bezien of het passend is dat de gemeente via collectieve Wmo-voorzieningen een financiële bijdrage levert aan het senior-vriendelijker maken van woningen. O.a. wordt dit bezien bij de nieuwbouw Veldstraat / Simeon & Anna waar 100 nieuwe levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd.

### Woonvormen

In de woongebouwen Kreilerburcht en Grindhorst is een Woongroep actief.

Het project Samen en Anders, in het gebouw Simeon en Anna, is door de gemeente Rotterdam aangewezen als initiatief in het kader van Resilient Rotterdam.

24. Laurens Wonen deelt de resultaten van de meting met de gemeente Rotterdam. Ook geeft Laurens Wonen in 2020 duidelijkheid of Samen en Anders terugkomt op een andere locatie, bijvoorbeeld van Laurens of van een andere eigenaar, of dat het project stopt.
25. De gemeente gaat in overleg met Laurens Wonen om te onderzoeken op welke wijze een of meerdere complexen (met als voorbeeld Simeon en Anna) een bijdrage kunnen leveren aan voorzieningen en activiteiten voor de buurt (bijvoorbeeld een restaurantvoorziening) en te bekijken hoe je die voorzieningen en activiteiten financieel sluitend zou kunnen krijgen.
26. De gemeente Rotterdam onderzoekt op welke locaties in de stad het mogelijk is om ouderenhubs te ontwikkelen. Laurens Wonen draagt het gebied rondom de gebouwen Simeon & Anna en de Laurens voor als te onderzoeken locatie voor een ouderenhub.
27. Laurens Wonen blijft zich inspannen om in elk woongebouw een vertegenwoordiging van de huurders te organiseren. Dit kan betekenen dat er een commissie is of dat er regelmatig koffie met de bewoners wordt gedronken door de woonconsulenten. Verder heeft en houdt Laurens Wonen in alle complexen huismeesters.

28. Laurens Wonen legt haar vraag naar vrijwilligers in en uit de buurt ten behoeve van activiteiten in het kader van tegengaan van eenzaamheid, ontmoeting en 'langer thuis' bevorderen via de gemeenschappelijke ruimten o.a. neer bij de Unie van Vrijwilligers en het welzijnswerk, welke gesubsidieerd worden door de gemeente. Ook andere vrijwilligersorganisaties kunnen worden benaderd.
29. Ten aanzien van activiteiten in de ontmoetingsruimten wordt de insteek van vitale woongemeenschappen gekozen, waarbij als basis ouderen wonend in het complex worden betrokken. Vrijwilligers en deelnemers uit de buurt kunnen dan een aanvullende bijdrage leveren. Laurens Wonen gaat vanaf 2020 deelnemen aan de werkgroep Vitale Woongemeenschappen.
30. Project vitale woongemeenschappen. Corporatie en gemeente gaan in samenwerking met het welzijnswerk in een aantal seniorencomplexen - waar dat nodig is- vitale woongemeenschappen versterken. De inzet in de complexen is maatwerk, afhankelijk van de situatie wordt de gewenste inzet bepaald. Afgelopen jaar is succesvol gebruik gemaakt van de Bruis Methode in het Laurens complex en is door Laurens Wonen en de gemeente verkend of dit project kan worden uitgebreid. Daarnaast zijn er 2 mogelijkheden om andere welzijnsprojecten te starten in gebouwen van Laurens Wonen. Gemeente en Laurens Wonen spreken af dat gefaseerd drie complexen worden genomineerd, twee voor methode Bruis en één voor een ander welzijnsinitiatief. Nieuw Verlaat en het Emmahuis worden aangewezen voor de methode Bruis en Sevenscamp voor een ander welzijnsinitiatief.

### **Woonruimtebemiddeling/labeling**

31. Laurens Wonen maakt samen met de andere corporaties Woonnet Rijnmond gebruiksvriendelijker voor ouderen. Laurens Wonen neemt hierover bij aanvang 2020 contact op met SOR.
32. Laurens Wonen houdt al haar woongebouwen met uitzondering van Wi Mofina Tampe (21 woningen), gelabeld als seniorenwoningen.

### **Zorgvastgoed**

33. Laurens Wonen exploiteert haar zorgvastgoed in 2020 en 2021 door. Voor de Naber zorg (36 eenheden) wordt een nieuwe invulling (met zorg) gezocht. Momenteel is hier een serieuze kandidaat voor in beeld. In verband met het dreigende gebrek aan zorgvastgoed in de toekomst, neemt Laurens Wonen vooraf contact op met de gemeente wanneer voor de periode na 2021 ideeën leven voor het afstoten van zorgvastgoed.

### **Eerder Thuis**

#### **Huisvesting bijzondere doelgroepen- totaal aanbod**

34. Laurens Wonen biedt passende huisvesting voor urgente doelgroepen. Voor de doelgroep HBD (Rotterdamers met een meervoudige psychosociale beperking die met nazorg uitstromen van beschermd naar zelfstandig wonen) zal Laurens Wonen een evenredig deel voor haar rekening nemen op basis van de gemeentelijke vraagraming. Voor 2020 bedraagt dit het totaal van 650. Laurens Wonen bemiddelt hiervan 6 personen die 55 jaar of ouder zijn.

#### **Leefbaarheid**

35. Laurens Wonen besteedt, afhankelijk van de precieze definitie van leefbaarheid en de regelgeving met betrekking tot leefbaarheid, de komende jaren ca. € 145.000 - € 150.000 per jaar aan leefbaarheid. Voor een deel betreft dit (een deel van) de kosten van de huismeesters die worden ingezet t.b.v. de leefbaarheid in de woongebouwen, in de gemeenschappelijke ruimten van de woongebouwen en in de direct aan de woongebouwen grenzende omgeving. Hierin

- spelen de woonconsulenten ook een belangrijke rol. Veiligheid, overlast en ontmoeting vereisen daarbij aandacht van de medewerkers. Ook een schone, hele en veilige woonomgeving in en direct rondom de Laurens Wonen-woongebouwen vereist aandacht vanuit leefbaarheidsoogpunt.
36. Het gemiddelde leefbaarheidsbudget per VHE blijft met ca. €85 per VHE per jaar (ruim) binnen de norm van € 127,39 per VHE per jaar (prijspeil 2018).
  37. In 2018 heeft Laurens Wonen haar huurbeleid aangepast om in het kader van het verbeteren van de leefbaarheid in de wooncomplexen een meer gevarieerde toewijzing te realiseren aan zowel ouderen met een inkomen waarmee huurtoeslag mogelijk is als aan ouderen met een inkomen boven de huurtoeslaggrens (middeninkomens). Laurens Wonen zet dit beleid door.
  38. Laurens Wonen gaat deel uitmaken van de werkgroep 'Langer Thuis' en 'Vitale Woongemeenschappen' om zodoende periodiek op de hoogte te zijn en blijven van nieuwe ontwikkelingen op het gebied van leefbaarheid en 'langer thuis' en daaraan een bijdrage te kunnen leveren. Laurens Wonen doet een melding bij de betreffende wijkteams wanneer zij zich zorgen maken over zorgmijders. De gemeente voert vanuit de Wmo haar regierol uit bij de ondersteuning van zorgbehoevende bewoners. Door de Vraagwijzer, 43 sociale wijkteams en wijkschakels wordt aan die taak uitvoering gegeven. Bij meldingen vanuit Laurens Wonen bij het wijkteam, krijgt Laurens Wonen een terugkoppeling of de melding in behandeling is genomen.