

**Prestatieafspraken 2022-2023**

**Maaswonen, Stichting Huurdersbelangen Maaswonen en de gemeente Rotterdam**



## **Prestatieafspraken 2022-2023**

### **MaasWonen, de Overkoepelende Huurders Commissie MaasWonen en de gemeente Rotterdam**

#### **Partijen:**

- MaasWonen, 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.
- Stichting Huurdersbelangen MaasWonen, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.C. Krommenhoek.

#### **Overwegende dat:**

- De gemeente Rotterdam, MaasWonen en de huurderscommissie elkaar in de uitvoering van het woonbeleid blijvend als belangrijke partners zien, allen vanuit hun eigen maatschappelijke rol;
- De gemeente en MaasWonen 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 16 mei 2019 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 MaasWonen, huurderscommissie 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 2020-2021".

Aldus

 15  
men te Rotterdam op X december 2021 en in drievoud opgesteld,

-----  
De heer

  
-----  
de Boer

MaasWonen

-----  
De heer S.A. Kurvers

Gemeente Rotterdam

-----  
De heer J.C. Krommenhoek  
Stichting Huurdersbelangen MaasWonen

## **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 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. Het NPRZ programma heeft hierin een bijzondere rol.

- 1.1 MaasWonen heeft voor de komende jaren het project Simeon en Anna /Veldstraat (Vreewijk) in ontwikkeling waarin (zorg)woningen worden gerealiseerd. Het plan voor Simeon en Anna/Veldstraat is in de afgelopen jaren verder ontwikkeld en omvat sociale huurwoningen, vrije sector woningen (midden huur) en intramurale wooneenheden. De aanvraag voor een omgevingsvergunning is eind 2020 ingediend. In 2021 wordt het ontwikkelingsproces samen met de gemeente voortgezet. MaasWonen en de gemeente hebben een inspanningsverplichting die erop gericht is om in 2022 te starten met de bouw. MaasWonen neemt uitsluitend de 86 sociale huurwoningen uit het plan in eigendom en verkoopt de grond en het plan van de andere twee blokken voor respectievelijk 130 plaatsen intramuraal en 176 vrije sector huurwoningen.

Naam complex	Categorie	Aantal sociale huurwoningen	Aantal intramurale plaatsen	Aantal vrije sector huurwoningen
Simeon en Anna/ Veldstraat	Sloop en vervangende nieuwbouw	86	130	176

- 1.2 De gemeente Rotterdam draagt zorg voor continuïteit in de bezetting van het ambtelijke team betrokken bij de realisatie van dit nieuwbouwproject. Het ambtelijk team zorgt voor interne afstemming bij onverhoopte wisselingen binnen dit team zodat de continuïteit van het project gewaarborgd is.
- 1.3 Het nieuwbouwproject Simeon en Anna wordt afgestemd 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.
- 1.4 In de jaren 2022 en 2023 wordt het nieuwbouwproject met de naam Clockhuys aan de Eksterstraat in Charlois voorbereid.
- 1.5 In twee van haar complexen, in de Grindhorst met 35 woningen en in de Mariniershof met 54 woningen, liberaliseert MaasWonen de huren van de woningen bij mutatie naar vrije sector huren in het segment lage middenhuur. Het betreft naar verwachting circa 6 woningen per jaar.
- 1.6 Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente zetten zich in om tot uniforme en gezamenlijke spelregels voor herstructurering te komen middels een stedelijk sociaal statuut.

## **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.

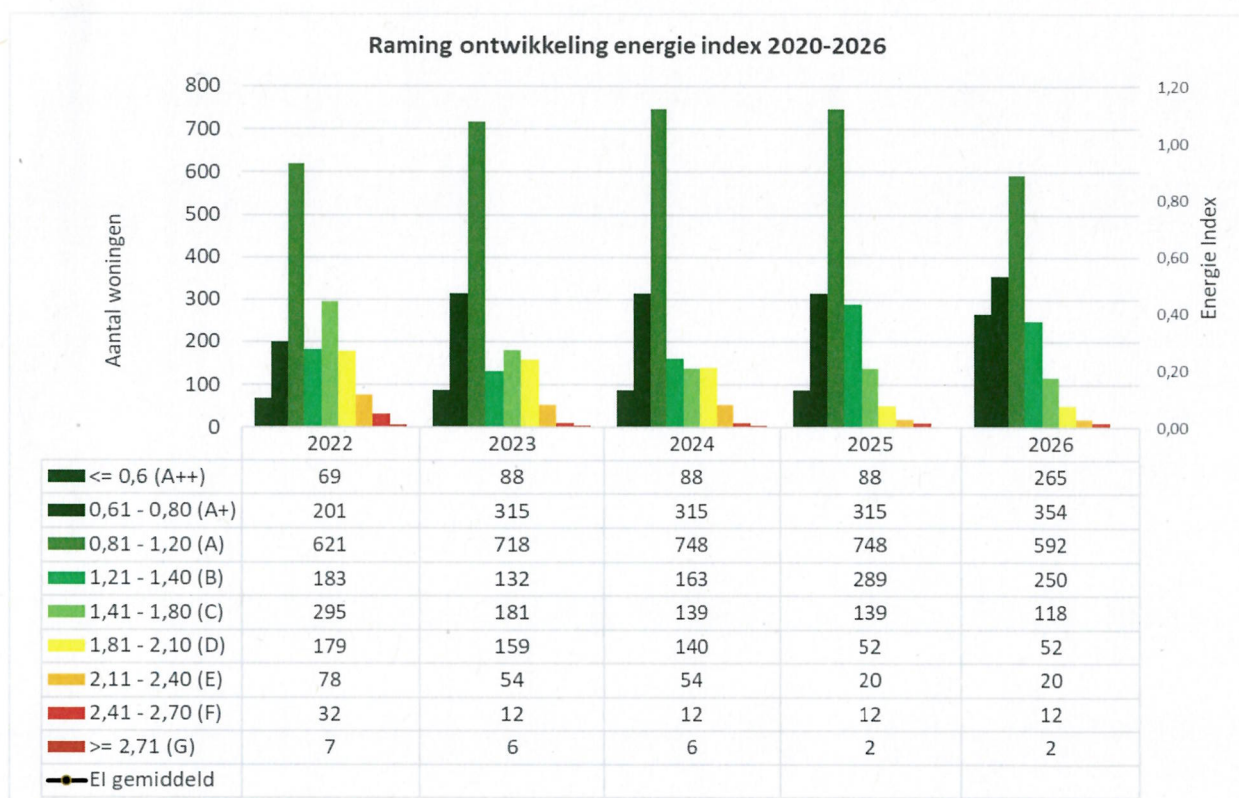
We zetten in op het aardgasvrij of 'aardgasvrij ready' maken van 10.000 woningen, de gebiedsaanpakken hebben hierbij prioriteit. Voor de corporatievoorraad is ons uitgangspunt dat de gemiddelde Energie Index (EI) kleiner is dan 1,4 in 2025.

- 2.1 Het beleid van MaasWonen is erop gericht om uiterlijk in 2030 gemiddeld een label A te realiseren voor haar bezit. MaasWonen zet richting 2050 in op een energie neutrale voorraad.
- 2.2 In de jaren tot 2025 realiseert MaasWonen naar verwachting minimaal vier grote renovatieprojecten (circa 500 woningen) waarmee gemiddeld label B ruim gerealiseerd wordt. Het betreft voor het jaar 2022 de realisatie van renovatie/verduurzaming van de woningen in het complex Anatole France (160 won.). Ook in 2023 en de jaren daarna wil MaasWonen telkens 1 complex verbeteren/verduurzamen naar minimaal label A waarbij het jaarlijks ruim 100 woningen gemiddeld betreft. Uitgangspunt is een betaalbare energietransitie: de huurder is per saldo niet meer kwijt aan woonlasten door verduurzaming (woonlastenneutraliteit).
- 2.3 Daarnaast draagt MaasWonen bij aan duurzaamheid en het beperken van energiearmoede door voorlichting aan bewoners te (laten) geven over energiebesparing door de inzet van wijkenergiecoaches, het monitoren van eigen energieverbruik te stimuleren, en een flyer aan het begin van het stookseizoen met besparings- en ventilatie tips.
- 2.4 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 MaasWonen wordt al elektrisch gekookt. In Kreilerburcht, de Naber en Poort van Oost wordt bij mutatie koken op gas omgezet naar elektrisch koken. Slechts in Wi Mofina Tampe (21 woningen) wordt (voorlopig) nog gekookt op gas.
- 2.5 Parallel werkt de gemeente aan een integrale gebiedsaanpak voor onder andere IJsselmonde, Bospolder/ Tussendijken, Prinsenland/Het Lage Land. MaasWonen zal incidenteel deelnemen aan het partneroverleg wanneer het gebieden betreft waar MaasWonen bezit heeft zoals het woongebouw de Kreilerburcht in IJsselmonde.
- 2.6 In ons duurzaamheidsbeleid volgen wij drie stappen: we richten ons eerst op de bouwkundige schil van de woningen, vervolgens op de installaties in de complexen en in de toekomst ook op het gedrag van de bewoners. Naast technische ingrepen is het gedrag van bewoners, ongeacht het 'label' van de woning, altijd van grote invloed op het feitelijke energiegebruik. Wij willen de bewoners nadrukkelijk betrekken bij onze duurzaamheidsingrepen. Wij zullen hen ondersteunen om goed om te gaan met het toepassen van de nieuwe technieken en het gebruik van energie. Deze maatregel levert direct energiebesparing én dus reductie van woonlasten op voor de huurder. Wij bouwen de huurwoningen in nieuwe projecten die voldoen aan de actuele wettelijke

energiezuinigheid en duurzaamheidseisen. Ook voorlichting aan de huurders over de mogelijkheden om zelf energie te besparen willen wij actief organiseren.

- 2.7 Door zonnepanelen aan te brengen op de daken van de woongebouwen kunnen wij de elektrakosten van algemene ruimten, recreatieruimten en voorzieningen zoals de lift overdag beperken. Per complex wordt gekeken naar de mogelijkheden hiervoor en naar het moment waarop de panelen zouden kunnen worden aangebracht, b.v. aansluitend op het vervangen van de dakbedekking. Ook de toekomstige onderhoudskosten ten gevolge van het aanbrengen van de zonnepanelen worden meegenomen in de afweging.
- 2.8 Tenslotte wegen we per woongebouw bij de besluitvorming voorafgaande aan het moment van de renovatie of van de gebiedsaanpak af of we overgaan op aansluiting op een warmtenet en dus voor verwarming geen aardgas meer gebruiken of aardgas houden. De gehanteerde criteria hierbij zijn: de kosten voor MaasWonen en voor de huurders, de huidige verwarmingsinstallatie in relatie tot de resterende levensduur en de mogelijke verbetering van de Energie Index.

De ontwikkeling van de EI is in onderstaande tabellen weergegeven:



### 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. We zetten met onze partners in op 20 hectare groen erbij met het programma Rotterdam gaat voor groen.

In 2030 wil Rotterdam 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 kan hier een grote bijdrage aan leveren.

- 3.1 De gemeenschappelijke buitenruimten bij de woongebouwen van MaasWonen zijn al maximaal vergroend. MaasWonen laat zich door de gemeente graag adviseren wat zij kan bijdragen aan biodiversiteit.
- 3.2 Project Veldstraat: er zijn twee binnentuinen voorzien op niveau 1 van het nieuwbouwplan Simeon & Anna/Veldstraat (van circa 1000 m<sup>2</sup> en 3000 m<sup>2</sup>) die voor circa 75% worden vergroend.
- 3.3 MaasWonen neemt in haar plannen voor onderhoud en verbetering mee op welke wijze circulariteit en klimaat adaptatie hierin een plek kunnen krijgen.

#### **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. In bijgevoegd

- 4.1 MaasWonen heeft voor haar complexen in 2020 door een onafhankelijk daartoe gespecialiseerd bureau conditiemetingen laten uitvoeren. Gemiddeld scoren de complexen van MaasWonen een 2, d.w.z. 'Goed'. Slechts het complex Simeon en Anna scoort een 4, d.w.z. 'Matig'. Dit complex wordt in de komende jaren herontwikkeld waarbij het huidige pand wordt gesloopt.
- 4.2 De totale uitgaven aan onderhoud bedragen jaarlijks circa 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 Op basis van de nu bekende verwachtingen over de mutatiegraad, verwacht MaasWonen in 2022 en 2023 de volgende aantallen woningen beschikbaar te hebben:

Huurprijsklasse	Verwachting 2022	Verwachting 2023
< kwaliteitskortingsgrens	24	23
< 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	128	126
< liberalisatiegrens	10	13
> liberalisatiegrens	6	6

- 5.2 MaasWonen bevindt zich als 55+ woningcorporatie aan het einde van de verhuisketen en draagt bij aan doorstroming als zij doorstromers huisvest die een (corporatie)woning achterlaten voor een ander. MaasWonen geeft bij de toewijzing voorrang aan woningzoekenden die een corporatiewoning achterlaten. MaasWonen doet vanaf 2022 mee aan de seniorenmakelaar met een jaarlijkse financiële bijdrage van € 5000.
- 5.3 MaasWonen heeft bezit op Zuid en gaat hier woningen toevoegen. Op deze wijze kan zij een rol vervullen in de herhuisvesting NPRZ, specifiek voor ouderen.
- 5.4 MaasWonen is een categorale woningcorporatie gericht op huisvesting van 55-plussers, met name op huisvesting van kwetsbare ouderen met een laag inkomen. Dit betreft een andere doelgroep dan hulpverleners en onderwijzers. Incidenteel wijst MaasWonen woningen toe aan lage middeninkomens (€ 40.024 - € 44.655). MaasWonen zal het aantal en het percentage lage middeninkomens in 2022 en 2023 concreet monitoren.
- 5.5 In het middenhuursegment vanaf de liberalisatiegrens tot circa € 1060,- heeft MaasWonen een beperkt aanbod. Tot dit segment behoren slechts 89 woningen van het totale bezit van MaasWonen. In deze wooncomplexen is sprake van gemiddeld 6 mutaties op jaarbasis.
- 5.6 MaasWonen wijst, naast genoemde woningen in het middenhuursegment, tevens 7,5% van de vrijkomende woningen in het segment tussen de aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoonhuishoudens en de liberalisatiegrens toe aan middeninkomens.
- 5.7 In de huidige plannen voor het nieuwbouwproject Simeon & Anna zijn 176 vrije sectorwoningen opgenomen. Afhankelijk van de grondprijs zal een nader te bepalen deel hiervan vallen in het middenhuursegment met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en € 1.060 kale maandhuur. Het intramurale deel van dit intramurale project is in 2023 gereed, de verwachting is dat vanaf 2024/2025 de woningen worden opgeleverd. Voor beide onderdelen van het plan geldt dat MaasWonen de grond en het plan verkoopt onder de voorwaarde dat de kopende partij het beschreven product realiseert.

## **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 MaasWonen werkt als partner mee aan de herziening van het Convenant Preventie Huisuitzetting en streeft naar 0 huisuitzettingen per jaar op basis van huurachterstand. MaasWonen heeft een sociaal incassobeleid met aandacht voor vroegsignalering en past dit toe voor alle huurders.
- 6.2 MaasWonen streeft ernaar om in lijn met afspraken uit het Regioakkoord circa 75% van haar vrijkomende sociale huurwoningen aan te bieden aan huurtoeslaggerechtigden en stemt haar (streef)huurbeleid voor 2022 en 2023 hierop 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 vierde 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 Kennisuitwisseling: MaasWonen 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. 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.
- 7.2 Seniorenmakelaar; MaasWonen neemt in 2022 en 2023 deel aan het project Seniorenmakelaar. Hiervoor betalen zij jaarlijks een bijdrage van €5.000 en de gemeente €45.000. Het project wordt jaarlijks gezamenlijk geëvalueerd.
- 7.3 Subsidies: De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om in 2022 en 2023 opnieuw subsidie beschikbaar te stellen voor scootmobielstallingen en collectieve woningaanpassingen.

- 7.4 Samenwerking: MaasWonen neemt deel aan wijk/gebiedsoverleg waarin behoeftes en aanbod m.b.t. wonen, woonomgeving, welzijn en zorg voor ouderen in de wijk gemonitord wordt (in het bijzonder in de gebieden waar de aanpak seniorvriendelijke wijk/ouderenhubs al loopt). Zij bepaalt mede wat er nog nodig is om de wijk seniorvriendelijker te maken (in het bijzonder in de gebieden waar de aanpak seniorvriendelijke wijk/ouderenhubs al loopt) en initieert samen met partners welzijn, zorg en het wijknetwerk (vernieuwende) concepten en/of activiteiten die ertoe bijdragen dat Rotterdammers in staat worden gesteld zo lang mogelijk prettig in hun eigen wijk oud te worden.
- 7.5 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.

#### *Woonvormen*

- 7.6 In de woongebouwen Kreilerburcht en Grindhorst is een Woongroep actief. Het woonconcept Samen en Anders, in het gebouw Simeon en Anna, eindigt in 2023. MaasWonen doet onderzoek naar nieuwe woongroepachtige concepten die een plaats kunnen krijgen in de nieuwbouw Veldstraat / Simeon & Anna of eventueel bestaande locaties.

#### *Langer thuis programma MaasWonen*

- 7.7 MaasWonen heeft een eigen Programma Langer Thuis en is medeondertekenaar van het Langer Thuis Akkoord. Vanuit het eigen programma en het akkoord zijn in de afgelopen jaren diverse projecten gestart die in 2022 en 2023 vervolgd worden. Deze zijn onder te verdelen in drie categorieën: pop up initiatieven, projecten in het kader van zorg en welzijn dichterbij, en projecten in het kader van de gebiedsgerichte aanpak.

#### *Pop up initiatieven*

- 7.8 MaasWonen heeft sinds 2019 ervaring opgedaan met diverse interventies met als doel de participatie van ouderen in hun wooncomplex te versterken waardoor een vitale woongemeenschap ontstaat. MaasWonen hoopt met haar partners op het gebied van welzijn deze vitale woongemeenschappen tot stand te brengen en/of te versterken in alle wooncomplexen.
- 7.9 MaasWonen is tevens samenwerkingspartner binnen het door ZonMw gesubsidieerde onderzoeksproject 'Samen en Anders bruisend verder', waarvan de aanvrager Platform 31 is. ZonMw is een landelijk fonds ten behoeve van gezondheidsonderzoek en zorginnovatie, o.a. opgericht ter bestrijding van eenzaamheid. In dit project, dat uitgevoerd wordt in het Emmahuis, wordt een combinatie gemaakt van de Bruismethode en de methodiek van 'Samen & Anders' waarbij actief wordt gestuurd op wederkerigheid binnen een mix van bewoners (jong en oud, kwetsbaar en minder kwetsbaar). Doel is om de onderlinge contacten en ondersteuning tussen bewoners te verbeteren waardoor uiteindelijk minder interventie en/of begeleiding van professionals nodig is.
- 7.10 Vanuit het onderzoeksproject wordt de participatie ontwikkeling in het wooncomplex Emmahuis gemeten tijdens de gecombineerde inzet van methoden. Dit project is gestart in 2021 en loopt door in 2022.

#### *Zorg en welzijn dichtbij: de Thuisplusflat*

7.11 Met zorgorganisatie Laurens als initiatiefnemende partij en welzijnsorganisatie Buurtwerk is in 2021 een Thuisplusflat geopend in wooncomplex Laurens. Dit nieuwe woon-zorg-welzijn concept is een pilot met een looptijd van 3 jaar. In 2022 en 2023 zullen de resultaten van de pilot gemonitord worden.

#### *Gebiedsgerichte aanpak*

7.12 Op bestuurlijk niveau participeert MaasWonen in de ontwikkeling van de seniorvriendelijke wijk Ommoord. Samen met de gemeente Rotterdam, zorgorganisaties Humanitas en Laurens, en welzijnsorganisatie Buurtwerk vormt MaasWonen de motor achter deze gebiedsbenadering voor de wijk Ommoord. Doel is om in 2022 en 2023 te bereiken dat professionals en organisaties de voorzieningen in de wijk op elkaar afstemmen en verbeteren met bij de bewoners in het gebied passende woon(zorg)concepten, voorzieningen en activiteiten die bijdragen aan vitaliteit en zelfredzaamheid, en passende zorg dichtbij als dat nodig is.

#### *Huurdersbetrokkenheid*

7.13 MaasWonen blijft zich inspannen om in elk woongebouw een (in)formele vertegenwoordiging van de huurders te organiseren. Dit kan betekenen dat er een bewonerscommissie of klankbordgroep is of dat er regelmatig spreekuren plaatsvinden door de woonconsulenten. Verder heeft MaasWonen in alle complexen vaste parttime aanwezige huismeesters.

#### *Huisvesting kwetsbare Rotterdammers*

In de Rotterdamse praktijk zien we een aantal groepen woningzoekenden, dat extra ondersteuning behoeft. We willen hen snel in passende, betaalbare huisvesting en in een 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.

7.14 MaasWonen biedt passende huisvesting voor urgente doelgroepen. Voor de doelgroep HBD (Rotterdammers met een meervoudige psychosociale beperking die met nazorg uitstromen van beschermd naar zelfstandig wonen) zal MaasWonen 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. MaasWonen bemiddelt hiervan een evenredig aantal personen passend binnen de doelgroep van MaasWonen (50 jaar of ouder).

7.15 MaasWonen staat open voor het verkennen van de mogelijkheden voor het evenredig naar haar omvang huisvesten van 50+ statushouders waarbij aandacht moet zijn voor het risico van gezinshereniging omdat MaasWonen geen inwonende kinderen toestaat in haar (55+) woningen.

7.16 Het (55+)woningaanbod van MaasWonen is bekend bij de matchmakers Wonen van de gemeente. MaasWonen draagt bij aan de huisvesting van sociaal medische en rolstoelafhankelijk urgenten in de 2e fase indien leeftijd en huishoudsamenstelling passend zijn voor haar wooncomplexen.

## 8. Leefbaarheid

Een leefbare wijk 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. Het Rijk stimuleert in de volkshuisvestelijke prioriteiten corporaties om te investeren in leefbaarheid.

- 8.1 MaasWonen besteedt, afhankelijk van de precieze definitie van leefbaarheid en de regelgeving met betrekking tot leefbaarheid in 2022 en 2023 circa € 150.000 per jaar aan leefbaarheid. Voor een deel betreft dit (een aandeel van) de kosten van de huismeesters die worden ingezet ten behoeve van de leefbaarheid in de woongebouwen, in de gemeenschappelijke ruimten en in de direct hieraan grenzende omgeving. Hierin spelen ook de woonconsulenten ook een belangrijke rol. Veiligheid, overlastbestrijding en het faciliteren van ontmoeting vragen daarbij aandacht van de medewerkers. Ook is er aandacht voor een schone, hele en veilige woonomgeving in en direct rondom de MaasWonen-woongebouwen.
- 8.2 Het gemiddelde leefbaarheidsbudget per VHE zal in 2022 en 2023 op circa 85 euro per VHE per jaar liggen.
- 8.3 MaasWonen is partner van de gemeente in de aanpak van complexe woonoverlast en neemt deel aan het convenant 'Samen tegen woonoverlast'.
- 8.4 MaasWonen maakt deel uit van de werkgroep 'Langer Thuis' 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.
- 8.5 MaasWonen doet een melding bij de betreffende wijkteams wanneer zij zich zorgen maakt over zorgmijders. De gemeente voert vanuit de Wmo haar regierol uit bij de ondersteuning van zorgbehoevende bewoners. Bij meldingen vanuit MaasWonen bij het wijkteam, krijgt MaasWonen een terugkoppeling of de melding in behandeling is genomen.

## 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 van uw corporatie. 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. Aanpassing en herverdelen van de verhuurdersheffing is hierin een belangrijk onderdeel.

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. Er blijft een limitering van achtervang mogelijk, en gemeente Rotterdam heeft besloten deze limitering\* per corporatie toe te passen. De limitering voor MaasWonen komt uit op:

Voor 2022: X

Voor 2023: X