



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

De woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente werken samen aan betere en aantrekkelijke huurwoningen en leefbare wijken in Rotterdam. Via deze brief informeren wij u graag over de hoofdlijnen van de Prestatieafspraken 2024-2025, die wij onlangs hebben ondertekend met de Rotterdamse woningcorporaties en hun huurdersorganisaties: Woonstad Rotterdam (ca. 51.280 woningen), Havensteder (ca. 31.520 woningen), Hef Wonen (ca. 24.530 woningen), Woonbron (ca. 20.290 woningen), SOR (ca. 4.420 woningen), Ressort Wonen (ca. 2.270 woningen), WVH (ca. 1.920 woningen), MaasWonen (ca. 1.710 woningen), Habion (ca. 1.670 woningen), SSH (ca. 1.420 woningen) en Wooncompas (ca. 670 woningen).

Met deze afspraken werken gemeente, corporaties en huurdersorganisaties samen verder aan de kwaliteit en duurzaamheid van de Rotterdamse woningvoorraad en betaalbare huisvesting voor Rotterdammers. Het aangaan van de Prestatieafspraken 2024-2025 is een bevoegdheid van het college.

Wij sturen u deze raadsbrief met de belangrijkste resultaten uit de Prestatieafspraken 2024-2025 toe. De prestatieafspraken 2024-2025 zijn als bijlage bijgevoegd.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

De opgave op de Rotterdamse woningmarkt vormt de basis voor de prestatieafspraken. Op het moment van het maken van deze prestatieafspraken, werd de woonvisie nog geactualiseerd. Als kaders hebben we voor deze ronde prestatieafspraken daarom de volgende Rotterdamse en landelijke documenten gebruikt:

- Het Woonakkoord Rotterdam
- Het Rotterdams coalitieakkoord Eén Stad
- Omgevingsvisie "De Veranderstad"
- Klimaat Actieplan Rotterdam (KAR)
- Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027
- Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting 2023-2026
- Het Regioakkoord 2022 en de Regionale Realisatieagenda regio Rotterdam



- De Nationale Prestatieafspraken (de structuur van deze afspraken is leidend)
- De verschillende programma's van het ministerie van BZK

Daarnaast is er relatie met de volgende moties (die we via deze brief voorstellen om af te doen):

- 22bb1251 Motie 'Laat corporaties hun investeringsruimte beter benutten en bouwen in het lage middensegment'
- 22bb1254 Motie 'Werk met de middelen van de verhuurdersheffing aan het bijbouwen en verbeteren van het aantal betaalbare woningen'

Toelichting:

Met de Prestatieafspraken spreken wij met de corporaties en huurdersorganisaties een gezamenlijke bijdrage af aan wonen in Rotterdam, in lijn met de Woningwet 2015. De afspraken zijn daarbij geen doel, maar een middel om samen te werken aan de aantrekkelijkheid van Rotterdam als woonstad.

Voor de prestatieafspraken 2024-2025 hebben we voor het eerst samen met de corporaties en huurders gewerkt aan gezamenlijke stedelijke afspraken. Het was een intensief samenwerkingstraject dat heeft geleid tot een mooie set prestatieafspraken waarin de bijdrage van de verschillende partijen aan fijn wonen in Rotterdam is vastgelegd. Zo zijn er afspraken gemaakt over nieuwbouw van zowel sociale als middensegment huurwoningen, verduurzaming van woningen waarbij aandacht is voor de betaalbaarheid van de verduurzaming, vergroening en andere maatregelen om de effecten van klimaatverandering te verminderen en leefbaarheid in wijken (zie verderop in raadsbrief en bijlage voor meer thema's en afspraken).

Naast de gezamenlijke stedelijke afspraken, zijn er ook enkele aanvullende afspraken, die gelden tussen een individuele corporatie, huurdersorganisatie en gemeente. De afspraken bestaan daarom nu uit twee delen: een deel A waarin de gezamenlijke afspraken staan en deel B met aanvullende afspraken tussen corporatie, huurdersorganisatie en gemeente.

We maken de prestatieafspraken voor de periode 2024-2025. Als er naar aanleiding van de nieuwe woonvisie op onderdelen behoefte is aan aanvullende afspraken, dan overleggen de partijen hierover in 2024.

Naast de prestatieafspraken bestaat een aantal andere convenanten en afsprakenkaders waaraan de gemeente en corporaties zich verbonden hebben. Bestaande convenanten of afsprakenkaders vervallen niet. In de prestatieafspraken 2024-2025 wordt concreet gemaakt welke inspanningen partijen in 2024-2025 leveren.

Belangrijkste prestatieafspraken 2024-2025

Onderstaande opsomming is niet volledig. Voor een volledig overzicht van alle onderwerpen en afspraken verwijzen we u naar de bijlage.



A. Beschikbaarheid

Er liggen grote opgaven in Rotterdam om te zorgen voor voldoende goede en betaalbare huurwoningen. Corporaties en gemeente hebben afspraken gemaakt om samen invulling te geven aan deze opgave:

- Afspraken over de startbouw (nieuwbouw, vernieuwbouw en transformatie) van 2.986 sociale huurwoningen en 522 middenhuur woningen. Bij deze aantallen is rekening gehouden met een hogere planvoorraad in verband met uitval of vertraging van plannen.
- Enkele corporaties leveren een (zeer) beperkte bijdrage aan de realisatie van middenhuur woningen. We zien ook het aantal projecten waarin middenhuur wordt gerealiseerd teruglopen. Komende tijd vervolgen we het gesprek met corporaties over meer bouwstarts in het middensegment.
- Afspraken over bouw van 990 flexwoningen.
- Corporaties gaan na vaststelling van de nieuwe woonvisie in gesprek met gemeente en huurdersorganisaties over het verkopen en liberalisaties van sociale huurwoningen. Inzet van de gemeente in deze gesprekken zal zijn: geen verkopen en liberalisaties in wijken met weinig sociale woningen.
- Verhuringen van vrijkomende woningen:
 - Inzicht in aantallen te verwachten verhuringen naar prijssegment en afspraak om 75% van sociale woningen te verhuren aan primaire doelgroep (primaire doelgroep wil zeggen: huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag).
 - Afspraak over verdeelsleutel binnen beschikbaar aanbod (45% regulier, 25% kwetsbaar en 30% overige urgenten zoals medisch urgenten, herhuisvestingsurgenten en statushouders)

B. Inzet specifieke groepen

Er zijn verschillende groepen die een plek zoeken op de Rotterdamse woningmarkt, maar waarvoor het lastig is om een (passende) woning te vinden. Hierover maken we onder meer de volgende afspraken met corporaties:

- Studenten: corporaties leveren een bijdrage die past binnen het Rotterdams Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting 2023-2026. Waaronder realisatie van meer aanbod en grip op instroom van studenten.
- Jongeren: om slaagkans voor jongeren te verbeteren wordt er ingezet op een minimumaandeel verhuringen aan jongeren tot 23 jaar.
- Senioren: uitvoering afspraken uit Langer Thuis akkoord. Afspraken dragen bij aan meer woningen bestemd voor ouderen, woon(zorg)concepten en seniorvriendelijke wijken.
- Afspraken over bijdrage aan taakstelling Huisvesting Kwetsbare Doelgroepen (HKD), statushouders en inzet op rolstoelgeschikte woningen met inzicht in aanbod. In principe geen liberalisatie (behoud, tenzij) en inzet op samenwerking bij het matchen van vraag en aanbod.

C. Duurzaamheid

Op gebied van duurzaamheid zijn er grote opgaven en ambities, zowel landelijk als specifiek in Rotterdam. Over verschillende thema's maken we afspraken, die o.a. bijdragen aan verduurzaming van de woningen, verminderen van energieverbruik en betaalbaarheid voor de huurders:

- EFG-energielabels: landelijke afspraak is eind 2028 geen EFG-labels meer. Inzet is om deze afspraak na te komen. Met huidige inzet lukt dit de corporaties, op Hef Wonen na. In 2024-2025 is er een afname van 3.600 EFG-labels.



- Aardgasvrij: 4.084 woningen die aardgasvrij (gereed) worden gemaakt in 2024-2025 en randvoorwaarden.
- Zonnepanelen: corporaties verwachten ten minste 4.120 kWp aan vermogen te installeren (naar verwachting ten minste 10.000 panelen)
- Betaalbaarheid, o.a. voorkomen van te hoge energielasten (d.m.v. energiekussers, energiecoaching, geen hogere huurprijs bij isolatie, projecten gefinancierd uit de Rijksmiddelen).
- Klimaatadaptatie: subsidieregeling gemeente, samenwerking en afstemming projecten corporaties en gemeente (buitenruimte), opstellen uitvoeringsprogramma o.b.v. Rotterdams WeerWoord, tegengaan hittestress.

D. Betaalbaarheid

Steeds meer Rotterdammers hebben te maken met problemen rondom de betaalbaarheid van woningen. Woonlasten maken een aanzienlijk deel uit van de uitgaven van huishoudens. Een goede samenwerking tussen onder andere corporaties en gemeente op gebied van signalering en hulpverlening, kan betaalbaarheidsproblemen voorkomen.

- Afspraken gericht op versterken samenwerking, op schuldhelpverlening, betaalbaarheidsrisico's verminderen, voorkomen huisuitzettingen.

E. Leefbaarheid

Een leefbare wijk is een randvoorwaarde voor iedereen om Rotterdam als aantrekkelijke woonstad te kunnen ervaren. Dit vraagt inzet en samenwerking van alle betrokkenen in de wijk: bewoners, verhuurders, gemeente en ondernemers. We hebben in dit kader afspraken gemaakt over:

- Samenwerken aan vitale wijken: rol van Wijk aan zet en wijkakkoord als basis voor samenwerking in de wijk.
- NPRZ: afspraken over uitvoering in 2024 en 2025 van het uitvoeringsplan NPRZ.
- Tegengaan woonoverlast en aanpak woonfraude.
- Samenwerking in VvE 010 en aanpak Goed huren en verhuren.

F. Goed, gezond en veilig wonen

Er is een kwaliteitsopgave in de bestaande woningvoorraad, zowel in de particuliere voorraad als bij de voorraad van corporaties. Bij de corporaties is er sprake van structureel onderhoud en beheer. Om de kwaliteit, gezondheid en veiligheid van de corporatievoorraad verder te verbeteren, investeren corporaties in woningverbetering, met aandacht voor een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.

Afdoening moties

Motie 22bb1251 'Laat corporaties hun investeringsruimte beter benutten en bouwen in het lage middensegment', ingediend door J.W. van Putten (Leefbaar Rotterdam).

De motie, aangenomen op 3 februari 2022, verzoekt het college:

- Corporaties aan te sporen om de investeringsruimte die ze hebben (door bijvoorbeeld geld te lenen bij overheidsbanken) beter te benutten, zodat zij ook meer kunnen investeren in nieuwbouwwoningen in het lage middensegment.

Gemeente en bouwende partijen, waaronder corporaties, hebben in juni 2023 het doorbouwakkoord ondertekend. In dit doorbouwakkoord zijn ook maatregelen opgenomen om meer woningen in de midden categorie te bouwen, ook door corporaties.



Conform de Nationale Prestatieafspraken is er ook een opgave voor corporaties in dit segment. Met de Rotterdamse corporaties is afgesproken dat zij zich inspannen voor de startbouw van minimaal 200 middenhuurwoningen per jaar. Ook is vastgelegd dat corporaties en gemeente creatieve mogelijkheden onderzoeken om extra woningen in deze categorie te bouwen, omdat opschaling moeilijk is qua financiering.

In de prestatieafspraken 2024-2025 hebben we voor deze jaren de geplande bouw in het middensegment vastgelegd. We hebben geen afspraken kunnen maken over de realisatie van nieuwbouwwoningen in het lage middensegment. In het algemeen is nieuwbouw in het middensegment door corporaties beperkt, als gevolg van beperkte financieringsmogelijkheden, rendementseisen, oplopende rentes en bouwkosten. In het lage middensegment zijn de mogelijkheden nog beperkter. Daarom lobbyen we samen met corporaties bij het Rijk voor meer positie voor corporaties in het (lage) middensegment. Specifiek gaat het om het mogelijk maken dat corporaties meer en goedkoper in het middensegment kunnen investeren, bijvoorbeeld via geborgde leningen voor dit segment. Daardoor kunnen corporaties ook specifiek in het lage middensegment woningen realiseren.

Er zijn dus verschillende sporen ingezet om corporaties meer te kunnen laten investeren in het middensegment, waaronder ook het lage middensegment. Wij stellen u voor om motie 21bb1251 hiermee als afgedaan te beschouwen.

Motie 22bb1254 'Werk met de middelen van de verhuurderheffing aan het bijbouwen en verbeteren van het aantal betaalbare woningen', ingediend door G.J. Engberts (PvdA), T.J. Vonk (ChristenUnie), J.A. Faber (VVD), R.C.J. de Roon (D66) A. Kockelkoren (GroenLinks).

De motie, aangenomen op 3 februari 2022, verzoekt het college:

- Wanneer duidelijkheid is over de landelijke kaders, nadere afspraken te maken met woningcorporaties en huurdersverenigingen om met de middelen van de verhuurderheffing te werken aan het bouwen en verbeteren van betaalbare woningen en het verbeteren van Rotterdamse wijken;
- Met deze organisaties oplossingen te vinden om de realisatie van woningen in het (lage) middensegment financieel mogelijk te maken zonder de prioriteiten in de sociale sector in gevaar te brengen;
- Hierover te rapporteren aan de raad.

De bestedingsdoelen voor de middelen uit de verhuurderheffing zijn vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken. Onderdeel hiervan is het bouwen van betaalbare huurwoningen door corporaties, zowel in het sociale segment als in het middensegment. In de lokale prestatieafspraken hebben we dit concreet gemaakt en voor 2024-2025 de startbouw opgenomen voor beide segmenten. Ook hebben we in juni 2023 met bouwende partijen, waaronder corporaties, een doorbouwakkoord ondertekend om de bouw van betaalbare woningen op stoom te houden.

Ook zijn er afspraken gemaakt over investeringen in duurzaamheid en leefbaarheid. Deze dragen bij aan de leefbaarheid van Rotterdamse wijken.

In het algemeen is nieuwbouw in het middensegment door corporaties beperkt als gevolg van beperkte financieringsmogelijkheden, rendementseisen, oplopende rentes en bouwkosten. In het lage middensegment zijn de mogelijkheden nog beperkter. Daarom lobbyen we ook bij het Rijk voor meer positie voor corporaties in het (lage) middensegment. Specifiek gaat het om het mogelijk maken dat corporaties meer en



goedkoper in het (lage) middensegment kunnen investeren, bijvoorbeeld via geborgde leningen voor niet-DAEB investeringen in de middenhuur.

Wij stellen u voor om motie 22bb1254 hiermee als afgedaan te beschouwen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Juridisch: de Woningwet als kader

De Prestatieafspraken zijn opgesteld volgens de procesvereisten van de Woningwet.

Juridisch: wat als afspraken niet na worden gekomen

Als de uitvoering van prestatieafspraken achterwege blijft, bijvoorbeeld wanneer een corporatie onvoldoende invulling geeft aan de prestatieafspraken, dan is het overeenkomstenrecht van toepassing. Ultiem remedium kan zijn dat een van de partijen de zaak voorlegt aan een rechter. In de praktijk van de prestatieafspraken komt dit niet voor. Woningcorporaties en gemeente hebben een wederzijds belang om een (goede) onderlinge relatie intact te houden en sturen daarom bij in overleg.

Financieel: geen consequenties voor de begroting

Uitgangspunt in de afspraken is wederkerigheid: de gemeente en corporaties leggen zich beiden financieel vast op diverse onderdelen. Denk aan: de subsidieregeling klimaatadaptieve maatregelen en aan de bijdrage aan VVE010. Voor de gemeentelijke financiële inspanningen wordt gebruik gemaakt van de middelen die voor de betrokken programma's al zijn vastgelegd in de begroting 2023.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb