

Bestuurlijke overeenkomst wijken in balans 2019-2030



Gemeente Rotterdam, Woonstad Rotterdam, Havensteder, Vestia en Woonbron nemen het volgende in aanmerking

- Gemeente en woningcorporaties werken samen aan het verbeteren van balans in de stad en aan wijken in balans. Daarover zijn al eerder afspraken gemaakt in de prestatieafspraken 2019;
- Gemeente heeft de door haar gewenste balans in prijssegmenten bepaald en vastgelegd in het Addendum op de Woonvisie 2030 en de gewenste voorraadontwikkeling per wijk vastgelegd in het toetsingskader Gebiedsatlas Ontwikkeling Woningvoorraad Rotterdam 2030 (hierna Gebiedsatlas);
- De corporaties hebben voor de vaststelling van het Addendum op de Woonvisie 2030 per brief (d.d. 13 maart 2019) het standpunt geuit dat de gemeente de behoefte naar woningen in de categorie sociaal basis op stedelijk niveau te laag raamt. Gemeente en corporaties spreken af het aantal van 96.400, dat als richtpunt voor de omvang van de sociale basis voorraad in corporatiebezit in 2030 in het Addendum is opgenomen, te hanteren als ondergrens;
- Woningcorporaties spannen zich in hun bijdragen te leveren aan meer balans in de wijken door middel van hun vastgoedbeleid en op basis van de afspraken in deze bestuursovereenkomst;
- In ruil voor deze bijdrage worden reserveringen van gronden of voorkeursposities, ten behoeve van nieuw te realiseren sociale woningen op nieuwe locaties toegezegd;
- Zowel corporaties als gemeente hebben behoefte aan meerjarige zekerheden over koers en tempo van de verschuivingen in de woningvoorraad en de consequenties voor de afzonderlijke vastgoedportefeuilles. Dit vraagt een grotere scope en een langere voorbereiding dan binnen het instrument van prestatieafspraken praktisch mogelijk en gewenst is;
- Dat een bestuurlijke overeenkomst (hierna BOK) gewenst is om de koers op hoofdlijnen tot 2030 te borgen, partijen de nodige zekerheid te bieden en meerjarige samenwerking tussen partijen te regelen;
- Deze afspraken worden geconcretiseerd en vastgelegd in de prestatieafspraken tussen de afzonderlijke corporatie, hun huurdersvertegenwoordiging en de gemeente en in grond- en ontwikkelovereenkomsten;
- Gemeente en corporaties onderkennen dat het volgende voor het realiseren van deze doelen noodzakelijk is: een gelijkwaardige positie van alle partijen, een transparant proces, gelijke spelregels, afspraken over escalatie bij conflicten, een expliciete regierol van de gemeente voor handhaving van deze spelregels en commitment van alle partijen daaraan.

Komen het volgende overeen

Deel A - Algemeen

Definities

- a. Sociale voorraad = huurwoningen met een maximale huur tot en met de liberalisatiegrens (€720,42 prijspeil 1-1-2019)
- b. Sociale basis voorraad = huurwoningen met een maximale huur tot aan de tweede aftoppingsgrens (€651,03 prijspeil 1-1-2019)
- c. Sociaal plus voorraad = huurwoningen met een huur van de tweede aftoppingsgrens en tot en met de liberalisatiegrens (>€651,03 en <€720,42 prijspeil 1-1-2019)
- d. Vrije sector huur = huurwoningen met een huur van boven liberalisatiegrens (€720,42 prijspeil 1-1-2019)

Artikel 1 Aard overeenkomst

De BOK is een overeenkomst tussen de gemeente en de corporaties voor de periode 2019 tot en met 31 december 2030. De overeenkomst kent twee delen: een gezamenlijk deel dat gemeente en woningcorporaties gezamenlijk afsluiten en een afzonderlijk deel, dat per corporatie met de gemeente wordt afgesloten (maar wel voor de andere corporaties inzichtelijk is).

Het gezamenlijke deel bestaat uit de artikelen A 1 tot en met 7 en bevat drie (vertrouwelijke) bijlagen:

- A1. Tabel ontwikkeling woningvoorraad voor wijken in balans;
- A2. Tabel verdeling compensatielocaties sociale nieuwbouw;
- A3. Spelregels nieuwbouwoverleg en werkafspraken.

Het tweede deel, deel B, wordt tussen de gemeente en elke afzonderlijke corporatie afgesloten. In dit deel wordt een nadere uitwerking gegeven van specifieke uitwerkingen van compensatielocaties en kenmerken per corporatie.

De bijdrage aan wijken in balans en balans in de stad wordt bestuurlijk bekrachtigd met deze overeenkomst. Eventuele bijsturing vindt jaarlijks op basis van monitoring, zoals uitgewerkt in artikelen 4 en 6, plaats. Deze bijsturing wordt uitgewerkt in prestatieafspraken. De prestatieafspraken worden met drie partijen; de gemeente, de huurdersorganisaties en de corporaties afgesloten. De prestatieafspraken vormen een nadere uitwerking van de BOK en prevaleren boven hetgeen in de BOK wordt afgesproken. In de regel worden prestatieafspraken nader uitgewerkt tot afspraken op gebieds- of complexniveau door middel van afzonderlijke samenwerkings-, ontwikkel- of anterieure overeenkomsten per relevant plangebied. Deze afspraken worden bilateraal tussen de gemeente en de corporatie afgesloten.

Artikel 2 Doel overeenkomst

Partijen komen de volgende inspannings- en procesafspraken overeen.

- Corporaties spannen zich in om de beweging richting balans 2030, zoals weergegeven in de tabel bijlage A1, te realiseren.
- Gemeente spant zich in om met de verdeling van de nieuwbouwlocaties sociale woningen, zoals weergegeven in de tabel bijlage A2, de desbetreffende grond te reserveren voor de geselecteerde corporatie, of anderszins de realisatie van sociale nieuwbouw door de corporaties mogelijk te maken.
- Gemeente en corporaties spreken af dat er een wederkerigheid bestaat tussen de bijdrage aan balans binnen de bestaande voorraad en de toegekende compensatienieuwbouw van sociale woningen. Dat betekent dat de bijdrage aan de balans en de compensatie elders met elkaar in de pas moeten lopen. Indien een corporatie achterblijft met haar bijdrage, is de gemeente niet gehouden te compenseren en vice versa.
- De samenwerking wordt in deze BOK geregeld voor monitoring, uitwerking, realisering en bijstelling van de afspraken.
- Alle partijen spannen zich in om de gezamenlijke resultaten te realiseren, afspraken na te komen en overeengekomen spelregels te respecteren.
- Bilaterale afspraken van partijen zijn niet strijdig met hetgeen deze BOK beoogt.
- Deze BOK laten al eerder gemaakte afspraken tussen corporaties en de gemeente in prestatieafspraken onverlet. Die prestatieafspraken blijven onverkort gelden.

Artikel 3 Bijdrage corporaties Wijken in Balans

Gemeente en corporaties leggen in deze BOK vast zich in te spannen voor een verbetering van de balans in 25 Rotterdamse wijken. In de legenda hieronder staan de categorieën voor balans en disbalans, op basis van het percentage van de woningvoorraad in een wijk dat tot de prijscategorie sociaal basis behoort. Zowel een hoog percentage, als een laag percentage sociaal basis, leidt tot een disbalans in de wijk. Een hoog percentage betekent dat er in een wijk te weinig ruimte is voor woningen in de middeldure en dure prijsklasse. Een laag percentage betekent dat er te weinig ruimte is in een wijk voor woningen in de prijsklasse sociaal basis.

Legenda

Sterke disbalans 70% - 100% sociaal basis
Disbalans 55% -70% sociaal basis
Binnen bandbreedte balans 30% - 55% sociaal basis
Enige disbalans 5% - 30% sociaal basis
Sterke disbalans 0% - 5% sociaal basis

De negentien wijken in de onderstaande tabel 'Verbetering balans 19 wijken' zijn in peiljaar 2017 in disbalans omdat het percentage sociaal basis tussen de 55 en 100 procent uitkomt. De verbetering van de balans in 2030 komt in deze wijken voort uit een afname van het percentage woningen in het sociale basis segment en een toename in de hogere prijscategorieën (bovenkant sociaal en middelduur). In bijlage A1 staat per wijk uitgewerkt met welke ontwikkeling van de woningportefeuille de corporaties bijdragen aan de verbetering van de balans.

Tabel verbetering balans 19 wijken

	Stand 2017			Prognose 2030		
Spangen	X			X		
Bospolder	X			X		
Tussendijken	X			X		
Nieuwe Westen		X				X
Delfshaven	X			X		
Oude Westen	X					X
Schiebroek		X				X
Agniesebuurt		X				X
Oud-Crooswijk	X			X		
Oud Charlois	X			X		
Tarwewijk	X			X		
Feijenoord	X			X		
Afrikaanderwijk	X					X
Bloemhof	X			X		
Hillesluis	X			X		
Vreewijk	X			X		
Zuidwijk	X			X		
Lombardijen	X			X		
Groot-IJsselmonde		X				X
Aantal wijken	15	4		13	6	

In een analyse van de ontwikkeling van de woningvoorraad signaleren gemeente en corporaties dat het aandeel sociaal basis in een aantal wijken afneemt en onder de grens van 30% kan zakken in 2030. Gemeente en corporaties spannen zich in ervoor te zorgen dat de corporaties binnen hun portefeuilleontwikkeling bijdragen aan het boven de 30% houden van het aandeel sociaal basis in de volgende zes wijken:

- Kralingen-West
- Terbregge
- De Esch
- Katendrecht
- Noordereiland
- Hoogvliet-Zuid

Artikel 4 Monitoring en bijsturing ontwikkeling benodigde woningvoorraad

Uitvoering van de afspraken in deze overeenkomst leidt tot veranderingen in de omvang van de sociale (basis) voorraad in corporatiebezit. Op verschillende momenten neemt de voorraad af of toe door huurbeleid, herstructureringen, aankopen, verkopen, of nieuwbouw. Het middel dat de gemeente inzet om de ontwikkeling van de balans in de wijken te toetsen is de Gebiedsatlas. Om de verschuivingen in de balans in wijken inzichtelijk te maken en bij te kunnen sturen zal een onafhankelijke monitor ingericht worden.

Jaarlijkse en onafhankelijke monitoring wordt georganiseerd door de gemeente en ontwikkeld en uitgevoerd in een gezamenlijke opdracht. De corporaties leveren tijdig en transparant de benodigde data en dragen bij aan de kosten van de monitoring. Gemeente en corporaties spreken hiervoor de volgende werkwijze af voor monitoring en bijsturing op de omvang sociale (basis) voorraad:

- a. In het in 2019 afgesloten Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030 is afgesproken de monitoring van de behoefte naar verschillende prijsklassen regionaal te organiseren. Deze monitoring vindt driejaarlijks plaats. Afhankelijk van de resultaten van deze monitoring bepalen de partijen die het Regioakkoord ondertekend hebben met elkaar of en hoe bijstelling nodig is van de voor elke regiogemeente in het Regioakkoord vastgelegde beoogde voorraadontwikkeling. Waar nodig passen de regiogemeenten hun lokale visies/beleid vervolgens aan. Als dit in Rotterdam aan de orde is, bespreken gemeente en corporaties zich hoe dit zich verhoudt tot de afspraken in deze BOK en sturen waar nodig in onderling overleg bij (zie artikel 6 voor de overlegstructuur).
- b. In 2019 actualiseert de gemeente de Gebiedsatlas. Deze herijkte gebiedsatlas zorgt dat de aantallen uit het addendum op de Woonvisie op wijkniveau verwerkt zijn. Dit gebeurt op basis van een opdracht aan een extern bureau.
- c. Gemeente en corporaties spreken af de voorraadontwikkeling van het corporatie- en particuliere bezit in de verschillende prijscategorieën op wijk- en stedelijk niveau te monitoren. Uit deze monitor blijkt onder meer of de omvang van de sociale (basis) voorraad in corporatiebezit en/of particulier bezit tot 2030 hoger of lager uitkomt dan de ondergrens. Gemeente en corporaties spreken af daarbij de aantallen uit het Addendum als ondergrens te hanteren voor de sociaal basis voorraad:
 - De ondergrens voor de sociaal basis corporatievoorraad is 96.400
 - De ondergrens voor de sociaal basis particuliere voorraad is 37.200.
- d. Als uit de voorraadprognoses blijkt dat de sociale basis voorraad lager uit zou komen dan de ondergrens, dan sturen gemeente en corporaties bij in prestatieafspraken. Gemeente en corporaties zorgen er hierbij voor dat de bijsturingsafspraken passen binnen het doel om de balans qua prijssegmenten in de Rotterdamse wijken te verbeteren.
- e. Toename, ten opzichte van de prognoses, kan door verschillende instrumenten toe te passen: bijsturing in de verkoop-, sloop- of liberalisatievoornemens (of anderszins binnen het huurbeleid), aankopen van woningen of nieuwbouw. Toepassing van deze instrumenten werken gemeente en corporaties nader uit in bijlage A3.

Artikel 5 Verdeling en omvang ontwikkelpositie nieuwbouw

De gemeente Rotterdam heeft in het Addendum op de Woonvisie de ambitie opgenomen om 20% van de nieuwbouw in het sociale segment te realiseren. De sociale nieuwbouw draagt bij aan een verbetering van de balans van prijssegmenten in de Rotterdamse wijken. Enerzijds doordat de nieuwbouw plaatsvindt in wijken waar dit vanwege de balans gewenst is.

Anderzijds doordat de corporaties door nieuwe sociale huurwoningen te bouwen gecompenseerd worden voor afname van sociale (basis) voorraad in wijken waar deze afname voor de balans tussen prijssegmenten gewenst is. Met deze ruimte voor nieuwbouw kunnen corporaties de gewenste bijdrage realiseren. De sociale nieuwbouw is voor corporaties ook van belang voor de gezondheid van hun vastgoedportefeuille.

Het overzicht van de compensatie per corporatie voor nieuwbouw sociaal t/m 2030 peildatum 11.07.2019 is als volgt:

	Havensteder	Vestia	Woonbron	Woonstad	Totaal
Overzicht compensatie	1.068	955	870	1.967	4.860

Het verdelingsvoorstel van de compensatienieuwbouw over de corporaties is het gevolg van een aantal belangrijke randvoorwaarden, deels beleidsmatig en deels juridisch (transparantie en mededinging):

- De totale ruimte voor sociale nieuwbouw (voor corporaties en particuliere ontwikkelaars) is door de gemeenteraad in het Addendum op de Woonvisie 2030 vastgesteld op 8.400 woningen t/m 2030.
- Het principe van de overeenkomst ondersteunt wijken in balans: nieuwbouw op plekken waar het gewenst is, gekoppeld aan afname op plekken waar het nodig is;
- Gemeente maakt afspraken over compensatienieuwbouw met de corporaties die deze BOK ondertekenen omdat juist in de wijken waar zij bezit hebben, sprake is van een opgave in de balans in de woningvoorraad;
- De mate van compensatie laat de gemeente afhangen van de mate waarin een bijdrage aan de balans wordt geleverd en niet van de aard van de ingrepen. Dit omdat elke corporatie een ander type bezit in een ander type wijk met een ander type fysieke opgave kent;
- De compensatiesystematiek moet met het oog op transparantie op een gelijke manier voor alle corporaties gelden;
- Per locatie houdt de gemeente rekening met gevraagde posities door de corporaties

In Bijlage A2 is aangegeven hoe de compensatienieuwbouw sociaal, is verdeeld over nieuwbouwlocaties cq grotere gebiedsontwikkelingen.

- Gemeente en corporaties committeren zich op de verdeling in Bijlage A2;
- Gemeente spant zich in ervoor te zorgen dat de corporaties de voorgestelde posities ook kunnen effectueren volgens de aantallen en planning genoemd in Bijlage A2;
- Gemeente en corporaties werken de precieze locatie van de compensatienieuwbouw op de locaties zoals genoemd in bijlage A2, rekening houdend met de per ontwikkeling reeds formeel vastgelegde afspraken of bepalingen, nader uit in het nieuwbouwoverleg (zie hiervoor artikel 6).

Als sociale nieuwbouw op gemeentelijke grond plaatsvindt, past de gemeente conform het vigerende grondprijsbeleid (vastgesteld op 9 juli 2013) altijd erfpacht toe ten behoeve van een sociale grondprijs. Bij reservering en uitgifte van gemeentelijke gronden ten behoeve van sociale nieuwbouw hanteert de gemeente verder de bepalingen zoals vastgelegd in de volgende kaders:

- Algemene Voorwaarden Erfpacht, vastgesteld door college van burgemeester en wethouders op 5 december 2006
- Grondprijsbeleid, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 9 juli 2013
- Raadsvoorstel voor grondbeleid en marktbenadering projectmatige woningbouw, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2019.

Artikel 6 Overlegstructuur en escalatiemodel

Gemeente en corporaties spreken met deze BOK af voor een langere periode de afspraken uit te voeren. De uitvoering van de BOK bestaat uit twee hoofdcomponenten: 1) realisatie van projecten voortvloeiende uit de afspraken in deze overeenkomst en 2) ontwikkeling van de woningvoorraad op wijk- en stedelijk niveau. Gemeenten en corporaties agenderen de voortgang van de uitvoering van de afspraken in diverse overleggen. De partijen volgen de beschreven escalatie tussen de overleggen indien escalatie nodig wordt bevonden.

Hieronder staan de verschillende overleggen waar de voortgang van de projecten en de voorraadontwikkeling wordt besproken toegelicht:

- a. Projectenoverleg: overleg tussen gemeente en corporatie op uitvoeringsniveau over de voortgang van een specifiek project. Vanuit dit overleg worden onderwerpen, wanneer nodig, geagendeerd bij het directieoverleg. Conflicten binnen plangebieden tussen marktpartijen en corporaties worden opgelost conform afspraken binnen de betreffende SOK.
- b. Bilateraal directieoverleg: In de bilaterale directieoverleggen tussen de gemeente en corporatie worden projecten besproken als deze vanuit het projectenoverleg geagendeerd worden. Indien nodig worden in dit overleg afspraken gemaakt over bijsturing of onderwerpen geagendeerd bij het bestuurlijk overleg. Daarnaast wordt in de bilaterale directieoverleggen het opstellen van prestatieafspraken besproken en daarmee ook voortgang van de uitvoering van de BOK per corporatie.
- c. Stedelijk Nieuwbouwoverleg sociale productie: op directieniveau wordt tussen gemeente en corporaties de uitwerking van de nieuwbouwafspraken zoals vastgelegd in deze BOK vormgegeven. Hierbij worden onder andere afspraken gemaakt over nieuwe compensatielocaties waar een deel in het sociale segment wordt gerealiseerd en vindt afstemming over hoe nieuwbouw kan bijdragen aan de herhuisvestingsopgave. Dit overleg rapporteert tenminste jaarlijks aan het bestuurlijk overleg over de voortgang van de nieuwbouwproductie en doet verslag met afschrift van de monitoring aan het SAO. De werkafspraken en spelregels voor het overleg krijgen nader vorm in bijlage A3.
- d. Strategisch Afstemoverleg (SAO); overleg op beleids-/strategisch niveau tussen gemeente en corporaties. In dit overleg wordt periodiek de monitor van de ontwikkeling van de woningvoorraad op wijk- en stedelijk niveau besproken. Dit overleg rapporteert ten minste jaarlijks over de ontwikkeling van de woningvoorraad aan het bestuurlijk overleg.
- e. Bestuurlijk overleg: jaarlijks wordt de ontwikkelrichting van de totale sociale voorraad alsmede het totaaloverzicht van (nieuwbouw) compensatielocaties besproken door de in het bestuurlijk overleg deelnemende corporatiebestuurders en de wethouder. Indien nodig worden op stedelijk- of wijkniveau afspraken gemaakt over bijsturing.

Gemeente houdt regie op de afstemming tussen de verschillende overleggen en legt actief koppelingen waar nodig. De gemeente kan deelnemers van diverse overleggen bijeenroepen voor een extra overleg als daar inhoudelijk of procesmatig een noodzaak voor is en de

bestaande overlegvormen geen soelaas bieden op korte termijn. Dit extra overleg is nadrukkelijk incidenteel. Zodra het mogelijk is, wordt het vraagstuk weer in de bestaande overlegvormen verder opgepakt.

Als gedurende de looptijd van de overeenkomst een conflict ontstaat, dan doorlopen partijen de overlegstructuur zoals in bovenstaande overzicht staat beschreven. Bij (het blijven voortduren) van een conflict gelden de volgende uitgangspunten:

- Partijen treden in overleg om een passende oplossing uit te werken.
- Het overleg vindt plaats binnen het traject van de prestatieafspraken, met als doel om de gevonden oplossingsrichting als prestatieafpraak vast te leggen.

Als het de gemeente en corporatie, als gevolg van het voortdurende conflict, niet lukt om tot prestatieafspraken te komen, dan volgen partijen de in de Woningwet vastgestelde procedure voor geschillenbeslechting. De uiterste consequentie van het niet komen tot een oplossing voor een conflict is dat deze overeenkomst tussen de gemeente en de betreffende corporatie wordt ontbonden en de wederzijdse inspanningsverplichtingen komen te vervallen. Gemeente en de andere corporaties treden als deze situatie ontstaat in overleg over mogelijkheden om de bestuurlijke overeenkomst (gedeeltelijk) voort te zetten.

Gemeente en corporaties spreken af dat de volgende externe omstandigheden aanleiding zijn om in overleg te treden over nodige aanpassingen aan de bestuurlijke overeenkomst:

- De huidige wet- en regelgeving, dan wel gewijzigde wet- en regelgeving, maakt uitvoering van (een deel van) de bestuurlijke overeenkomst niet mogelijk;
- Er doen zich omstandigheden voor die ten tijde van het ondertekenen van deze overeenkomst niet waren voorzien en op grond waarvan ongewijzigde uitvoering van de afspraken in deze overeenkomst van een partij in alle redelijkheid niet kan worden geleverd.

Artikel 7 Overige afspraken

- a) Over vervangende nieuwbouw binnen de eigen portfolio van corporaties (en dus niet de compensatienieuwbouw zoals benoemd in artikel 5 en bijlage A2) worden afspraken gemaakt in de prestatieafspraken.
- b) Over deze vervangende nieuwbouw informeren corporaties elkaar in het nieuwbouwoverleg als daar aanleiding toe is met het oog op wijkontwikkeling in wijken waar men gezamenlijk bezit heeft, alsmede ede met het oog op herhuisvesting.
- c) Gemeente en corporaties evalueren de uitvoering van de bestuurlijke overeenkomst in het derde jaar en maken naar aanleiding daarvan afspraken over eventuele bijsturing.

Vertrouwelijke bijlagen:

- A1. Tabel gezamenlijke bijdrage aan wijken in balans
- A2. Tabel verdeling compensatielocaties sociale nieuwbouw
- A3. Spelregels nieuwbouwoverleg en werkafspraken

Bijlage A1 Tabel bijdrage corporaties aan Wijken in balans

In de onderstaande tabellen staat uitgewerkt hoe de corporaties bijdragen aan een verbetering van de balans in de wijken waar deze BOK betrekking op heeft, namelijk wijken in disbalans als gevolg van het huidige aandeel sociaal basisvoorraad (meer dan 55% ofwel minder dan 30%). Deze BOK richt zich qua bijdrage aan de balans alleen op de afname (bij de 55% of meer wijken) of een toename (bij de 30% of minder wijken) die een corporatie bewerkstelligt in de sociaal basis voorraad van de betreffende wijk. De compensatienieuwbouw kan zowel sociaal basis als sociaal plus voorraad betreffen.

Nb voor de balans in de wijken zijn ook de ontwikkelingen van belang in:

- De particuliere voorraad sociaal basis
- De particuliere en corporatievoorraad sociaal plus en vrije sector.

De BOK heeft echter in principe geen betrekking op deze ontwikkelingen, wel worden deze ontwikkelingen gemonitord en worden de effecten besproken in de overlegvormen zoals benoemd in artikel 6 van de BOK.

Overzichten voorraadontwikkeling tbv Bestuurlijke overeenkomsten Wijken in Balans

		G			H			I
Corporatie	Woonstad	2017			2030			
Wijk (cbs-buurt)	SEGMENT - 2017	Woonstad	corpo + part	%	Woonstad	corpo + part	%	
Oude Westen	sociaal basis < € 635	2420	3000	70%	1861	2499	54%	
	sociaal plus > € 635 < € 711	178	380	9%	407	621	13%	
	sociaal < € 711	2598	3380	79%	2268	3120	68%	

Corporatie	Woonstad	2017	2017		2030	2030	
Wijk (cbs-buurt)	SEGMENT - 2017	Woonstad	corpo + part	%	Woonstad	corpo + part	%
Spangen	sociaal basis < € 635	1820	2838	70%	1529	2544	62%
	sociaal plus > € 635 < € 711	336	477	12%	544	701	17%
	sociaal < € 711	2156	3315	81%	2074	3245	79%

Corporatie	Woonstad	2017	2017		2030	2030	
Wijk (cbs-buurt)	SEGMENT - 2017	Woonstad	corpo + part	%	Woonstad	corpo + part	%
Oud-Charlois	sociaal basis < € 635	1480	5077	78%	1440	3984	67%
	sociaal plus > € 635 < € 711	141	424	6%	166	509	9%
	sociaal < € 711	1621	5501	84%	1606	4493	76%

Corporatie	Woonstad	2017	2017		2030	2030	
Wijk (cbs-buurt)	SEGMENT - 2017	Woonstad	corpo + part	%	Woonstad	corpo + part	%
Tarwewijk	sociaal basis < € 635	1593	5194	88%	1541	4900	87%
	sociaal plus > € 635 < € 711	241	354	6%	188	348	6%
	sociaal < € 711	1834	5548	94%	1729	5247	93%

Corporatie	Woonstad	2017	2017		2030	2030	
Wijk (cbs-buurt)	SEGMENT - 2017	Woonstad	corpo + part	%	Woonstad	corpo + part	%
Feijenoord	sociaal basis < € 635	2455	2573	82%	1801	1962	58%
	sociaal plus > € 635 < € 711	280	321	10%	671	967	28%
	sociaal < € 711	2735	2894	93%	2472	2929	86%

Corporatie	Woonstad	2017	2017		2030	2030	
Wijk (cbs-buurt)	SEGMENT - 2017	Woonstad	corpo + part	%	Woonstad	corpo + part	%
Bloemhof	sociaal basis < € 635	1586	4856	78%	1674	4352	71%
	sociaal plus > € 635 < € 711	498	776	13%	417	1024	17%
	sociaal < € 711	2084	5632	91%	2092	5376	87%

Corporatie	Woonstad	2017	2017		2030	2030	
Wijk (cbs-buurt)	SEGMENT - 2017	Woonstad	corpo + part	%	Woonstad	corpo + part	%
Hillesluis	sociaal basis < € 635	1798	3831	75%	1738	3521	68%
	sociaal plus > € 635 < € 711	376	621	12%	434	903	17%
	sociaal < € 711	2174	4452	87%	2172	4423	85%

Overzichten voorraadontwikkeling tbv Bestuurlijke overeenkomsten Wijken in Balans							
					G	H	I
Corporatie	Havensteder	2017	2017		2030	2030	
Wijk (cbs-buurt)	SEGMENT - 2017	Havensteder	corpo + part	%	Havensteder	corpo + part	%
Agniesebuurt	sociaal basis < € 635	1081	1288	67%	774	1195	42%
	sociaal plus > € 635 < € 711	102	185	10%	220	349	12%
	sociaal < € 711	1183	1473	77%	994	1544	54%

Corporatie	Havensteder	2017	2017		2030	2030	
Wijk (cbs-buurt)	SEGMENT - 2017	Havensteder	corpo + part	%	Havensteder	corpo + part	%
Oud Crooswijk	sociaal basis < € 635	2708	2897	76%	1819	2015	48%
	sociaal plus > € 635 < € 711	357	468	12%	715	896	21%
	sociaal < € 711	3065	3365	88%	2534	2911	70%

Kolom G toont de stand van de voorraad van HS in 2030, conform hun opgave van april 2019. Met deze overeenkomst wordt afgesproken dat HS mogelijk extra sociale nieuwbouwwoningen kan bouwen, die nog bovenop de aantallen in kolom G komen. Dit betreft de locatie 'Verdichting Van Meekerenplein' uit de 'bulklijst'. Hierom is wel rekening gehouden met 48 nieuwbouwwoningen in kolom H en I.

Corporatie	Havensteder	2017	2017		2030	2030	
Wijk (cbs-buurt)	SEGMENT - 2017	Havensteder	corpo + part	%	Havensteder	corpo + part	%
Bospolder	sociaal basis < € 635	1804	2468	78%	1353	2089	63%
	sociaal plus > € 635 < € 711	164	238	7%	310	397	12%
	sociaal < € 711	1968	2706	85%	1663	2486	75%

Corporatie	Havensteder	2017	2017		2030	2030	
Wijk (cbs-buurt)	SEGMENT - 2017	Havensteder	corpo + part	%	Havensteder	corpo + part	%
Tussendijken	sociaal basis < € 635	1598	2693	82%	1244	2444	73%
	sociaal plus > € 635 < € 711	79	277	8%	160	367	11%
	sociaal < € 711	1677	2970	90%	1404	2811	84%

Corporatie	Havensteder	2017	2017		2030	2030	
Wijk (cbs-buurt)	SEGMENT - 2017	Havensteder	corpo + part	%	Havensteder	corpo + part	%
Vreewijk	sociaal basis < € 635	4271	4940	71%	3264	4601	58%
	sociaal plus > € 635 < € 711	866	1068	15%	747	1337	17%
	sociaal < € 711	5137	6008	86%	4011	5938	75%

Corporatie	Havensteder	2017	2017		2030	2030	
Wijk (cbs-buurt)	SEGMENT - 2017	Havensteder	corpo + part	%	Havensteder	corpo + part	%
Lombardijen	sociaal basis < € 635	2629	4858	72%	2313	4563	66%
	sociaal plus > € 635 < € 711	384	642	10%	471	790	11%
	sociaal < € 711	3013	5500	82%	2784	5353	78%

Corporatie	Havensteder	2017	2017		2030	2030	
Wijk (cbs-buurt)	SEGMENT - 2017	Havensteder	corpo + part	%	Havensteder	corpo + part	%
Terbregge	sociaal basis < € 635	138	139	12%	83	84	7%
	sociaal plus > € 635 < € 711	15	16	1%	38	39	3%
	sociaal < € 711	153	155	13%	121	123	10%

Overzichten voorraadontwikkeling tbv Bestuurlijke overeenkomsten Wijken in Balans

		G			H		I
Corporatie	Vestia	2017	2017		2030	2030	
Wijk (cbs-buurt)	SEGMENT - 2017	Vestia	corpo + part	%	Vestia	corpo + part	%
Schiebroek	sociaal basis < € 635	1012	4410	57%	612	3846	46%
	sociaal plus > € 635 < € 711	87	526	7%	205	684	8%
	sociaal < € 711	1099	4936	64%	817	4530	54%

Kolom G toont de stand van de voorraad van Vestia in 2030, conform hun opgave van april 2019. Met deze overeenkomst wordt afgesproken dat Vestia ook nog 60 sociale nieuwbouwwoningen en een mogelijke verdichting van 30 kan bouwen, die nog bovenop de aantallen in kolom G komen. Dit betreft de locatie Spoorzone. Dit aantal nieuwbouwwoningen is wel meegerekend in kolom H en I.

Corporatie	Vestia	2017	2017		2030	2030	
Wijk (cbs-buurt)	SEGMENT - 2017	Vestia	corpo + part	%	Vestia	corpo + part	%
Oud-Charlois	sociaal basis < € 635	680	5077	78%	626	3984	67%
	sociaal plus > € 635 < € 711	52	424	6%	94	509	9%
	sociaal < € 711	732	5501	84%	720	4493	76%

Corporatie	Vestia	2017	2017		2030	2030	
Wijk (cbs-buurt)	SEGMENT - 2017	Vestia	corpo + part	%	Vestia	corpo + part	%
Zuidwijk	sociaal basis < € 635	3503	4865	74%	3198	4560	65%
	sociaal plus > € 635 < € 711	505	569	9%	680	837	12%
	sociaal < € 711	4008	5434	83%	3878	5397	77%

Kolom G toont de stand van de voorraad van Vestia in 2030, conform hun opgave van april 2019. Met deze overeenkomst wordt afgesproken dat Vestia ook nog 72 sociale nieuwbouwwoningen en een mogelijke verdichting van 13 kan bouwen, die nog bovenop de aantallen in kolom G komen. Dit betreft de locatie Toermalijn.

Dit aantal nieuwbouwwoningen is wel meegerekend in kolom H en I.

Corporatie	Vestia	2017	2017		2030	2030	
Wijk (cbs-buurt)	SEGMENT - 2017	Vestia	corpo + part	%	Vestia	corpo + part	%
Afrikaanderwijk	sociaal basis < € 635	2451	2772	82%	1401	1852	47%
	sociaal plus > € 635 < € 711	217	226	7%	594	659	17%
	sociaal < € 711	2668	2998	89%	1995	2511	63%

Corporatie	Vestia	2017	2017		2030	2030	
Wijk (cbs-buurt)	SEGMENT - 2017	Vestia	corpo + part	%	Vestia	corpo + part	%
Bloemhof	sociaal basis < € 635	1261	4856	78%	938	4352	71%
	sociaal plus > € 635 < € 711	96	776	13%	404	1024	17%
	sociaal < € 711	1357	5632	91%	1342	5376	87%

Corporatie	Vestia	2017	2017		2030	2030	
Wijk (cbs-buurt)	SEGMENT - 2017	Vestia	corpo + part	%	Vestia	corpo + part	%
Groot IJsselmonde	sociaal basis < € 635	1557	8797	63%	1446	8330	55%
	sociaal plus > € 635 < € 711	200	1268	9%	128	1377	9%
	sociaal < € 711	1757	10065	73%	1574	9707	64%

Kolom G toont de stand van de voorraad van Vestia in 2030, conform hun opgave van april 2019. Met deze overeenkomst wordt afgesproken dat Vestia ook nog 60 sociale nieuwbouwwoningen en een mogelijke verdichting van 40 kan bouwen, die nog bovenop de aantallen in kolom G komen. Dit betreft de locatie Stadionpark. Dit aantal nieuwbouwwoningen is wel meegerekend in kolom H en I.

Corporatie	Vestia	2017	2017		2030	2030	
Wijk (cbs-buurt)	SEGMENT - 2017	Vestia	corpo + part	%	Vestia	corpo + part	%
Hoogvliet-Zuid	sociaal basis < € 635	2250	3879	38%	1789	3302	31%
	sociaal plus > € 635 < € 711	653	1001	10%	549	962	9%
	sociaal < € 711	2903	4880	47%	2338	4264	40%

Overzichten voorraadontwikkeling tbv Bestuurlijke overeenkomsten Wijken in Balans

G H I

Corporatie	Woonbron	2017	2017		2030	2030	
Wijk (cbs-buurt)	SEGMENT - 2017	Woonbron	corpo + part	%	Woonbron	corpo + part	%
Nieuwe Westen	sociaal basis < € 635	2515	5101	63%	2112	4568	54%
	sociaal plus > € 635 < € 711	203	851	10%	321	1202	14%
	sociaal < € 711	2718	5952	73%	2433	5770	69%

Corporatie	Woonbron	2017	2017		2030	2030	
Wijk (cbs-buurt)	SEGMENT - 2017	Woonbron	corpo + part	%	Woonbron	corpo + part	%
Delfshaven	sociaal basis < € 635	1343	2271	74%	931	1988	60%
	sociaal plus > € 635 < € 711	49	270	9%	116	389	12%
	sociaal < € 711	1392	2541	83%	1047	2377	72%

Corporatie	Woonbron	2017	2017		2030	2030	
Wijk (cbs-buurt)	SEGMENT - 2017	Woonbron	corpo + part	%	Woonbron	corpo + part	%
Carnisse	sociaal basis < € 635	139	5778	93%	43	3718	85%
	sociaal plus > € 635 < € 711	1	281	5%	1	281	6%
	sociaal < € 711	140	6059	98%	44	3999	91%

Corporatie	Woonbron	2017	2017		2030	2030	
Wijk (cbs-buurt)	SEGMENT - 2017	Woonbron	corpo + part	%	Woonbron	corpo + part	%
Groot IJsselmonde	sociaal basis < € 635	3644	8797	63%	2978	8330	55%
	sociaal plus > € 635 < € 711	402	1268	9%	552	1377	9%

Kolom G toont de stand van de voorraad van WB in 2030, conform hun opgave van april 2019. Met deze overeenkomst wordt afgesproken dat WB ook nog 60 sociale nieuwbouwwoningen en een mogelijke verdichting van 100 kan bouwen, die nog bovenop de aantallen in kolom G komen. Dit betreft de locaties Stadionpark en Verdichting centrumplan IJsselmonde. Dit aantal nieuwbouwwoningen is wel meegerekend in kolom H en I. (nb een ander deel van het ontwikkelrecht bij mogelijke verdichting in stadionpark van Woonbron valt in de wijk Oud-IJsselmonde, ad 50 woningen).

Bijlage A2 Tabel verdeling compensatielocaties sociale nieuwbouw

Nieuwbouwlocaties			Overzicht compensatie verdeling				
Gebied	Project	Jaar	Havensteder	Vestia	Voonbron	Woonstad	Totaal
	<u>Eigen grond of mix tm 2026</u>						
Delfshaven	Merwe4Havens	2023	160	0	70	110	340
Delfshaven	Schiehaven Noord	2021	75	0	75	0	150
Delfshaven	Kopblok Dakpark	2021	0	0	0	50	50
Binnenstad	Parkhaven	2022	0	0	130	0	130
Prins Alexander	Common Green	2021	0	0	0	60	60
Kralingen-Crooswijk	Nieuw Kralingen	2021	0	0	0	80	80
IJsselmonde	Stadion Park	2024	0	60	90	250	400
Overschie	P16H/Maasdamhof	2024	0	100	0	0	100
Feijenoord	Rijnhaven	2023	0	100	0	100	200
Hoogvliet	AVELING (stadshart west)	2023	0	0	20	0	20
Hoogvliet	OUDELAND BOUWVELD A óf Wilhelm T	2021	0	0	0	0	0
Charlois	Toermalijn	2020	0	72	0	0	72
Binnenstad	Schiekadeblok	2023	75	0	0	0	75
	Verdichting	2023	105	103	125	145	478
	Totaal Eigen grond of mix tm 2026		415	435	510	795	2155
	<u>Al ontwikkelrecht</u>						
Feijenoord	Parkstad blok s	2020	0	130	0	0	130
	Al ontwikkelrecht		0	130	0	0	130
	Totaal Bouwafpraak		415	565	510	795	2285
	<u>Eigen grond of mix 2027 tm 2030</u>						
Delfshaven	Merwe4Havens deel 2/2	2027					340
Kralingen-Crooswijk	Excelsior Gebiedsontwikkeling (P-terre	2027					70
Noord	A20 zone Rand Vroesenspark	2030					0
Hillegersberg Schiedamschen	Spoorzone Schiebroek	2027					60
Kralingen-Crooswijk	Verdichting Van Meekerenplein	2030					48
Hillegersberg-Schiedamschen	GK van Hogendorpweg	2030					60
Kralingen-Crooswijk	A16 ZONE de Esch 3 (De Esch overig)	2030					77
	<u>Particulier</u>						0
IJsselmonde	Verdichting Centrumplan IJsselmonde	2025					60
Feijenoord	Oechies/Boogjes	2022					60
Kralingen-Crooswijk	A16 ZONE Brainpark 1 Fase 2	2025					200
Prins-Alexander	Prins Alexander breed	2028					350
Binnenstad	BLAAK-WESTBLAAK	2030					80
Binnenstad	EXTRA TF KANTOREN	2030					300
	Totaal		218	220	230	1037	
Overig	diverse studie-locaties + verdichting		435	170	130	135	870
	Totaal Bulkafpraak		653	390	360	1172	2575
	Totaal compensatie-afpraak		1068	955	870	1967	4860

Bijlage A3 Spelregels en werkafspraken BOK in de praktijk

In artikel 6 van deze overeenkomst is de overlegstructuur omschreven. Als onderdeel van deze structuur is het “Stedelijk Nieuwbouwoverleg sociale productie” geïntroduceerd. Deze bijlage vormt de leidraad voor dat overleg en beschrijft niet alleen de scope en agendaonderdelen, maar ook de wijze waarop corporaties en gemeente deelnemen aan dat overleg. Dit vanuit het streven te komen tot een succesvolle samenwerking. Ook is in deze bijlage omschreven welke basiscomponenten per project gedeeld worden om grip te kunnen houden op en waar nodig bij te kunnen sturen in de planning van projecten.

A. Omschrijving nieuwbouwoverleg

Doel nieuwbouwoverleg

- Door middel van het nieuwbouwoverleg borgen corporaties en gemeente de uitvoering van deze overeenkomst, wetende dat de uiteindelijke beslissing over de haalbaarheid c.q. investeringsbeslissing van projecten bij de corporatie ligt.
- Meer specifiek is het doel van het nieuwbouwoverleg het borgen van de omvang en de snelheid van de nieuwbouwproductie van sociale woningen door corporaties op de overeengekomen locaties.
- Tevens is het doel om vroegtijdig zoveel mogelijk duidelijkheid te creëren over generieke uitgangspunten rond projecten.
- Aanvullend creëren corporaties en gemeente met het overleg een platform om van elkaar te leren en elkaar te inspireren ten aanzien van de nieuwbouwproductie.

Scope overleg

- Het nieuwbouwoverleg heeft primair als scope de nieuwbouwlocaties die als compensatie dienen voor het in balans brengen van de wijken, zoals vastgelegd in deze overeenkomst.
- In het overleg vindt procesmatige afstemming plaats gericht op de voortgang van en samenwerking inzake de compensatielocaties.
- Het is nadrukkelijk geen projectenoverleg op directieniveau waar individuele projecten tot in detail worden besproken. Gedetailleerde inhoudelijke afstemming rond individuele projecten gebeurt in de projectteamoverleggen en directieoverleggen tussen gemeente en de betreffende corporatie(s).
- Zoals aangegeven in artikel 7, informeren corporaties elkaar als nodig ook over vervangende nieuwbouw binnen de eigen portfolio als daar aanleiding toe is met het oog op wijkafstemming en/of herhuisvesting. Vanuit wijkafstemming en/of herhuisvesting kan immers aanleiding bestaan om gezamenlijk afspraken te maken over een wijziging in de planning van projecten. Dergelijke afspraken met het oog op herhuisvesting worden altijd gemaakt in het stadsbrede afstemoverleg over herhuisvesting en beschikbaarheid en niet in het nieuwbouwoverleg.

Agendaonderwerpen

Het nieuwbouwoverleg kent de volgende standaardagenda, waarbij per keer de vulling per agendaonderdeel kan verschillen:

1. Voortgang nieuwbouwproductie:
 - a) Bespreken overzicht voortgang nieuwbouwproductie sociaal: wat gaat goed en wat niet
 - b) Delen van projectsuccessen
 - c) Reflectie op én oplossingen voor zaken die de voortgang projecten structureel in de weg zitten cq. signaleren structurele hick ups bij gemeente, corporaties en/of marktpartijen
 - d) Informeren over nieuwe of veranderende generieke uitgangspunten rond projecten
2. Planning- en werkafspraken toekomstige projecten op basis van gedetailleerd overzicht compensatielocaties (zie onder C):
 - a) Afspraken t.b.v. een goede project start-up voor toekomstige projecten inclusief benoemen van te betrekken corporaties.

- b) Globale werkafspraken rond toekomstige projecten om op termijn slim met elkaar aan de slag te kunnen.
3. Verdeling (nieuwe) locaties:
- a) Verdeling vrijkomende locaties uit lijst compensatielocaties in het geval de oorspronkelijk beoogde corporatie het project niet kan of wil uitvoeren bijv. als gevolg van bedrijfsfinanciën of bij achterblijvende resultaten in de bijdragen aan balans.
 - b) Zoektocht nieuwe locatie(s) in geval een corporatie buiten haar toedoen om niet tot ontwikkeling kan komen op een beoogde compensatielocatie.
 - c) Verdeling nieuwe locaties die resulteren uit de gemeentelijke zoektocht naar nieuwe woningbouwlocaties

Frequentie

- Het overleg vindt minimaal een keer per kwartaal plaats.

Deelnemers

- Vanuit het belang dat corporaties en gemeente hechten aan de snelheid van de nieuwbouwproductie, spreken corporaties en gemeente af dat de deelnemers aan het nieuwbouwoverleg mandaat vanuit hun organisatie hebben.
- Het overleg wordt voorgezeten door de directeur Gebiedsontwikkeling van de gemeente Rotterdam.
- Het overleg kent daarnaast een vaste secretaris, die verantwoordelijk is voor de agendavulling en de verslaglegging. De gemeente zal deze secretaris leveren.

Verantwoording

- Per overleg wordt een verslag opgesteld dat de eerstvolgende vergadering wordt vastgesteld.
- Over de voortgang van de nieuwbouwproductie op de compensatielocaties inclusief de belangrijkste besluiten en afspraken uit het nieuwbouwoverleg, wordt jaarlijks gerapporteerd aan het Bestuurlijk Overleg, met een afschrift aan het SAO

B. Specifieke spelregels samenwerking:

Corporaties en gemeente spreken af zich te houden aan de onderstaande principes met als doel de samenwerking zo soepel mogelijk te laten verlopen:

- Stukken voor het nieuwbouwoverleg worden tijdig aangeleverd en gedeeld.
- In het nieuwbouwoverleg wordt gesproken over lopende projecten én vooruitgekeken naar projecten verder weg in de toekomst.
- Gedetailleerde project specifieke zaken worden in principe alleen bilateraal (of wanneer een andere corporatie betrokken is trilateraal) besproken in het directieoverleg, tenzij het een structureel vraagstuk betreft ofwel een vraagstuk dat andere corporaties kan raken.
- Wanneer een corporatie een toebedeelde compensatielocatie niet kan bebouwen volgens de afgesproken planning wordt dit altijd eerst bilateraal (of wanneer een andere corporatie betrokken is trilateraal) besproken in het Directieoverleg, voordat het geagendeerd wordt in het nieuwbouwoverleg. Dit vanuit het respect van partijen naar elkaar als contractpartners.

C. Basis ingrediënten detailoverzicht compensatielocaties

Als basis voor het nieuwbouwoverleg dient een gedetailleerd projectenoverzicht van de compensatielocaties dat door de gemeente wordt bijgehouden, waarbij per compensatielocatie in een factsheet de volgende basisinformatie is aangegeven die dient als input voor de Nota van Uitgangspunten:

- Grondeigenaar
- Planologische situatie (o.m. staat van bestemmingsplan)
- Reeds formeel vastgelegde afspraken (tussen gemeente en corporatie en/of derden)
- Voorgenomen wijze gronduitgifte
- Planning, procedure en prijsindicatie gronduitgifte
- Planning periode waarin tot overeenkomst dient te worden gekomen

In Bijlage B van deze overeenkomst is het projectenoverzicht met de bovengenoemde basisinformatie per corporatie weergegeven.

Bilaterale bijlage B Havensteder – gemeente Rotterdam



Bestuurlijke Overeenkomst (BOK) gemeente Rotterdam - Havensteder 2019-2030

Overwegende

- In de portefeuillestrategie van Havensteder is de doelstelling opgenomen om 230 woningen per jaar nieuw te bouwen in het werkgebied van Havensteder. De compensatielocaties sociale nieuwbouw (bijlage A2) passen binnen deze doelstelling en geven een impuls om deze doelstelling te realiseren.
- Havensteder vernieuwt -naast de benoemde compensatielocaties- in haar bestaande voorraad.
- In de portefeuillestrategie van Havensteder is bij nieuwbouw uitgegaan van een mix van sociaal basis en sociaal plus. Per project maken Havensteder en gemeente nadere afspraken over de beoogde doelgroep. Havensteder houdt in haar afweging rekening met het product, de locatie en het rendement. Uitgangspunt voor het gewenste programma op nieuwbouwlocaties is voor de gemeente de Woonvisie en de vertaling van de Woonvisie per wijk in de Gebiedsatlas.
- In het nieuwbouwoverleg staan de studielocaties (onderdeel van compensatie nieuwbouwlocaties) op de agenda met als doel duidelijkheid te krijgen over locaties, bijbehorende woningaantallen gewenste invulling en haalbaarheid. Voor Havensteder is het van belang (vanwege voorbereidingstijd en inpassing in de meerjarenbegroting) om minimaal 3 jaar voor start bouw inzicht te hebben in deze locaties en de bijbehorende programmatische uitgangspunten.
- De gemeente biedt een alternatieve locatie aan Havensteder in het geval realisatie van sociale woningen op de toegezegde locatie niet mogelijk is vanwege de medewerking van een marktpartij of omdat uit planologische procedures volgt dat de locatie niet bebouwd kan worden. De alternatieve locatie is qua programma en locatie gelijkwaardig aan de oorspronkelijke locatie.
- Onderdeel van de nieuwbouwcompensatie vormt de compensatie van 23 woningen voor de inbreng van Almondestraat in de gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier. Deze 23 woningen worden één-op-één gecompenseerd en niet op basis van een verdeelsleutel.
- De locaties Pompenburg, Zomerhofkwartier en Oostdijk (Verolme) vallen buiten de compensatielocaties, omdat Havensteder hier al grondeigendom c.q. ontwikkelrechten heeft.
- De locatie "Verdichting van Meekerenplein" valt voor 52 woningen buiten de compensatielocaties, omdat Havensteder hierbij woningen inbrengt waarmee ook rekening was gehouden bij de cijfers in bijlage A1.
- De woningen van de Eendracht (waarmee Havensteder per 1 augustus 2019 is gefuseerd) vormen geen onderdeel van deze overeenkomst, inclusief de cijfers in bijlage A1.
- Havensteder actualiseert periodiek haar portefeuillestrategie, waarbij onder meer rekening wordt gehouden met de woningvraag van de sociale doelgroep, de instandhoudings- en ontwikkelopgave en de financiële positie. De actualisaties kunnen gevolgen hebben voor de voorraadontwikkeling per wijk in bijlage A1 en compensatielocaties sociale nieuwbouw in bijlage A2. Havensteder en gemeente treden in overleg wanneer de actualisatie van de portefeuillestrategie substantiële consequenties heeft voor de haalbaarheid van de doelstellingen in de bestuurlijke overeenkomst.

Bilaterale bijlage B Vestia – gemeente Rotterdam



Gemeente Rotterdam

Bestuurlijke Overeenkomst (BOK) gemeente Rotterdam - Vestia 2019-2030

Overwegende

- Als Vestia haar verplichtingen uit de BOK niet (meer) kan nakomen vanwege haar positie als saneringscorporatie en/of zij onder verscherpt toezicht staat, geldt dat partijen in overleg met elkaar treden;
- In het geval geen oplossing wordt gevonden (o.a. geen externe goedkeuring of nieuwe wet- en/of regelgeving) kan Vestia haar deel van de BOK beëindigen zonder dat zij jegens de gemeente gehouden is tot enige vergoeding van schade. Wetende dat de BOK niet een financieel karakter heeft.
- Vestia stelt in oktober 2019 het Herijkt Verbeterplan 2019-2021 vast. Daarin wordt het beleid voorgesteld tot einde saneringsperiode. Mede afhankelijk van de goedkeuring van het WSW zal dat mogelijk gevolgen hebben voor nakoming van de afspraken uit de BOK. Partijen treden dan in overleg;
- De portfoliostrategie van Vestia 2019-2022, sluit aan op de gebiedsatlas;
- De data input ten behoeve van de gebiedsatlas 2017-2030 heeft Vestia als basis de dPi 2017 aangeleverd, verrijkt met de productievoornemens nieuwbouw uit de dPi 2018 en aangevuld met het bod voor Bloemhof;
- In de prestatieafspraken 2019 zijn zes wijken genoemd waar Vestia een bijdrage aan levert in de BOK. Door voortschrijdend inzicht hebben we Oud-Charlois verruild voor Bloemhof. In de bijlage A1 zijn daarom zeven wijken voor Vestia opgenomen; in hoofdlijnen betekent het dat we bijdragen aan een afname van sociale voorraad en toename van geliberaliseerde voorraad, behalve in de wijk Hoogvliet, daar gaan we juist temporiseren in de afname van sociaal;
- In het Nieuwbouwoverleg wordt het overzicht compensatielocaties inclusief verdichting nader uitgewerkt; een deel van de ruimte voor sociale nieuwbouw voor Vestia is in de BOK nog niet gekoppeld aan concrete locaties. Gemeente en Vestia hebben een wederzijds belang bij dat deze locaties zo snel mogelijk concreter worden. In het nieuwbouwoverleg is de uitwerking van deze locaties een terugkerend agendapunt (conform afspraak in bijlage A3);
- De nieuwbouw op de compensatielocaties is inclusief verdichting opgenomen in de concept MJIB van Vestia 2020-2029 totaal 955 nieuwbouwwoningen. Vestia gaat deze nieuwbouw voornamelijk in het segment "sociaal plus" realiseren. Vestia en gemeente werken het gewenste programma voor de sociale nieuwbouw per locatie uit, waarbij Vestia in de afweging rekening houdt met product, locatie en rendement. Hierbij onderzoeken gemeente en Vestia onder andere of gebruik gemaakt kan worden van de regeling voor vermindering van de verhuurderheffing voor de nieuwbouw van betaalbare woningen;
- Uitgangspunt bij deze sociale nieuwbouw is een sociale grondprijs (behoudens reeds gemaakte afspraken in de SOK Tweebos ten aanzien van blok S);
- Vestia en de gemeente maken voor de benodigde wederzijdse inspanningen met betrekking tot de compensatie nieuwbouwlocaties nadere afspraken op een later termijn;

Projectspecifieke afspraken (periode tot en met 2026):

- De uitwerking van project specifieke onderwerpen op korte termijn nemen we mee in de prestatieafspraken van 2020-2021;
- In het projectteam Schiebroek wordt aansluiting gezocht op de aantallen van de gebiedsatlas aangaande geheel Schiebroek versus het plangebied Schiebroek-Zuid. Doel hierbij is om in Schiebroek-Zuid en aangrenzende wijken de huidige aantallen sociaal op peil te houden. Hier is perspectief op door de compensatielocatie in

Park16Hoven, de verdichtingsmogelijkheden rond de spoorzone Schiebroek en de verdichtingsmogelijkheden rond de GK van Hogendorpweg, waar Vestia aan de lat staat voor het deel sociaal als deze tot ontwikkeling komen;

- Pompenburg is geen compensatielocatie; daar lag vanuit een bestaande grondpositie en ontwikkelrecht al een afspraak om circa 70 nieuwbouwwoningen te realiseren;
- Toermalijn-Wildenburg nieuwbouw van 72 inclusief verdichting, totaal 85 woningen is onder andere afhankelijk van het afwikkelen van de afspraak tussen gemeente en Vestia uit 2017 en van de ontwikkeling van de locatie Rietveld. Gemeente en Vestia spannen zich in om uiterlijk 1-1-2020 hiervoor een overeenkomst te hebben.

Bilaterale bijlage B Woonbron – gemeente Rotterdam



Bestuurlijke Overeenkomst (BOK) gemeente Rotterdam - Woonbron 2019-2030

De gemeente en Woonbron zijn in deze Bestuurlijke overeenkomst en de bijlage overeengekomen naar een bepaalde voorraadontwikkeling te streven. Gekoppeld aan deze voorraadontwikkeling zijn reserveringen van gronden of voorkeursposities ten behoeve van nieuw te realiseren sociale woningen zijn toegezegd. Voor Woonbron gelden een aantal specifieke prioriteiten, omstandigheden en aandachtspunten.

Prioriteiten

1. Versterken: Woonbron streeft naar een gezonde portefeuille. Het is daarbij een voorwaarde voor Woonbron dat de totale omvang van de DAEB-voorraad van Woonbron gelijk blijft (in absolute aantallen 17.709 op peildatum aanvang BOK 2017 met terugwerkende kracht naar 2015).
2. Vernieuwen: Woonbron heeft een omvangrijke doelstelling aan nieuwbouw, die noodzakelijk is om de vernieuwingsopgave in de portefeuillestrategie te behalen.
3. Specifiek in de directe omgeving van Delfshaven is vernieuwing van de voorraad voor Woonbron prioriteit.

Bijzondere omstandigheden

- Woonbron is in vier gemeenten een grote corporatie. Afspraken met één gemeente hebben continue direct consequenties in andere gemeente(n). De betreffende gemeenten moeten zich daarvan bewust zijn;
- Woonbron kent een relatief verouderde (en kwalitatief mindere) voorraad. De verbeter- en vernieuwingsopgave is in alle gemeente groot;
- In de afgelopen 10 jaar is de nieuwbouwproductie van Woonbron in Rotterdam zo goed als nihil geweest;
- De doelstelling in de portefeuillestrategie (2019) van Woonbron aan nieuwbouw tot 2028 is minimaal 2.000 nieuw te ontwikkelen woningen;
- Onze portefeuillestrategie is in 2019 vastgesteld tot 2028. Als daar wijzigingen in komen, heeft dat consequenties voor de overeenkomst.
- Zo zijn de woningen van Humanitas vastgoed (die per 1 juli 2019 zijn opgenomen in het bezit van Woonbron) geen onderdeel van onze portefeuillestrategie. En ook geen onderdeel van deze overeenkomst, inclusief de cijfers in bijlage A1.

De voorraad van Woonbron kent een aantal potentieel risico verhogende elementen:

- Relatief veel meergezinswoningen zonder lift;
- Relatief veel naoorlogse woningen uit de periode 1955-1959 en een groot aandeel gebouwd in de jaren 1980-1989;
- Relatief weinig woningen gebouwd na 2000, de voorraad is relatief iets ouder dan die van andere grote corporaties;
- Veel woningen verkocht onder voorwaarden, 35% van onze huurwoningen is onderdeel van een VvE, met uitschieters in Delfshaven (51%).

De opgave voor Woonbron in de periode 2019-2028 is het versterken en vernieuwen van onze portefeuille met behoud van betaalbaarheid. Daarbij geldt:

- Versterken van de portefeuille door niet verder te krimpen in omvang en betaalbaarheid te blijven borgen;
- Versterken door de woningkwaliteit en de beschikbaarheid meer in lijn te brengen met wat klanten en belanghebbenden van ons verwachten en door het terugbrengen van een aantal specifieke risico's;
- Vernieuwen van de samenstelling van de portefeuille door toevoegen van nieuwe woningen in sterkere woningmarktgebieden en - waar mogelijk - afname van risicovolle producten;
- Vernieuwen van de bestaande voorraad door renovaties en verduurzamingsprogramma's.

Aandachtspunten

- Deze BOK laten al eerder gemaakte afspraken tussen corporaties en de gemeente in prestatieafspraken onverlet. Die prestatieafspraken blijven onverkort gelden.
- Uitgangspunt bij de compensatielocaties is een sociale grondprijs.
- Peildatum van het oorspronkelijke bod van Woonbron was de situatie in 2017, waarbij is teruggerekend naar 2015.
- Woonbron gaat uit van een fair share aandeel op de grotere ontwikkellocaties.
- Woonbron gaat ervanuit dat de gemeente alle corporaties gelijk informeert bij nieuwe ontwikkelingen.

In het bod van Woonbron en in de tripartiete overleggen voor de prestatieafspraken 2020-2021 spreken Woonbron en gemeente over een aantal historische projecten/ontwikkelrechten. Deze worden hier opgesomd. De feitelijke afspraken worden in de prestatieafspraken 2020-2021 vastgelegd en zijn complementair aan de afspraken in deze BOK:

1. Positie Rivierkwartier/3e Katendrechtse hoofd
2. SOK IJsselmonde (GHTH)
3. SOK Maasranden / ontwikkelrechten Parkbuurt

Aandachtspunten compensatielocaties met inzet Woonbron

1. Schiehavens Noord
Dit project is voor de portefeuille van Woonbron van groot belang. Het ligt centraal tussen Coolhaveneiland en Schiemond waar een grote schaarste is aan woningen met lift. Indien in dit project een uitbreiding van het aandeel sociaal aan de orde, vindt Woonbron dit van het grootste belang. Dit is het uitgangspunt van Woonbron in eventuele verdere gesprekken hierover.
2. Merwe4Havens
Op deze locatie gaat Woonbron uit van fair share en van een minimaal levensvatbare omvang van deelprojecten (dit i.v.m. beheerssituatie/lift).
3. Parkhaven
Dit is een bijzondere situatie vanwege de ontwikkeling door een marktpartij. Woonbron verwacht dat de gemeente de positie van Woonbron hierbij ondersteunt bij het handhaven op voorwaarden om het realiseren van een kwalitatief goed sociaal product tegen een redelijk prijs mogelijk te maken.
4. Stadionpark
Het belang van Woonbron is behalve het aantal nieuwe woningen, ook de relatie met Sportdorp, wat midden in het gebied ligt. Woonbron heeft hierbij de wens dat voor locaties die nabij Sportdorp gelegen zijn Woonbron de eerst aangewezen partij is om positie te nemen.
5. Hoogvliet Stadshart
Dit is voor Woonbron van belang vanwege de mogelijkheden om een ander product aan de portefeuille toe te voegen.
6. In onderzoek is het plan voor verdichting van het Centrum van IJsselmonde.

Dit zijn locaties die van wezenlijk strategisch belang voor de versterking van de Woonbronportefeuille, mede omdat ze aansluiten op huidig bezit van Woonbron. Als er onverhoopt wijzigingen opreden in deze locaties, dan rekent Woonbron er op dat de gemeente andere locaties die vergelijkbaar is qua programma en locatie voor Woonbron aanbiedt.

Bilaterale bijlage B Woonstad Rotterdam – gemeente Rotterdam



Bestuurlijke Overeenkomst (BOK) gemeente Rotterdam – Woonstad Rotterdam 2019-2030

Relatie prestatieafspraken

- Deze BOK laten al eerder gemaakte afspraken tussen corporaties en de gemeente in prestatieafspraken onverlet. Die prestatieafspraken blijven onverkort gelden.
- De uitwerking van project specifieke onderwerpen uit de bouwafspraken op korte termijn nemen we mee in de prestatieafspraken 2020-2021.

Afspraken projecten en gronduitgifte

- Ontwikkelingen op de korte termijn vallen onder de bouwafpraak zoals genoemd in bijlage 2. Gemeente heeft voor de bouwafspraken (795 woningen) concrete locaties vastgelegd. De gemeente streeft om uiterlijk 1 juli 2020 duidelijkheid te geven over de beleidsdoelstellingen (programmering) van alle locaties.
- Gemeente streeft voor de genoemde bulkafspraken zoals genoemd in bijlage A2 (1.172 woningen) in de compensatie nieuwbouwlocaties ernaar om uiterlijk 1 juli 2021 duidelijkheid te geven over de locaties met betrekking tot de woningaantallen en beleidsdoelstellingen. In het Stedelijk nieuwbouwoverleg wordt dit streven gemonitord en kan, indien de omstandigheden daartoe dwingen, deze datum (mits binnen looptijd BOK) aangepast worden. In verband met de benodigde ontwikkeltijd van deze studielocaties wordt er daarnaast naar gestreefd om uiterlijk 2025 inzicht te verschaffen over invulling, beleidsdoelstellingen en haalbaarheid van het complete programma uit de bulkafpraak.
- Voor gronduitgifte van compensatielocaties die niet rechtstreeks aan Woonstad wordt uitgegeven gelden de volgende afspraken:
 - De gemeente verplicht de op de nieuwbouwlocatie aangewezen projectontwikkelaar om sociale huurwoningen te ontwikkelen, welke in eigendom komen en verhuurd zullen worden door een Rotterdamse toegelaten instelling.
 - De gemeente spant zich tot het uiterste in om bij de projectontwikkelaar Woonstad naar voren te brengen als preferente partij om de sociale woningen in het project te realiseren of af te nemen.
 - Gemeente spant zich tot het uiterste in om de Rotterdamse toegelaten instellingen een adequate onderhandelingspositie te geven bij compensatielocaties waar een derde partij de sociale woningen ontwikkelt.
 - Per compensatielocatie werken Woonstad en gemeente de manier uit waarop deze adequate onderhandelingspositie vorm krijgt. Uitgangspunt daarbij is: het gezamenlijk opstellen van de voorwaarden voor de gemeentelijke tender voor de gronduitgifte. Deze afspraak geldt alleen voor 'nieuwe locaties.
 - Om ervoor te zorgen dat het bouwplan daadwerkelijk door de ontwikkelaar wordt gerealiseerd wordt er een maximale termijn van 12 maanden gehanteerd tot aan levering van de grond en wordt er na levering een bouwplicht opgelegd. Aan het niet nakomen van deze afspraken zijn boetes verbonden. Dit is vastgesteld in de algemene voorwaarden voor de verkoop en levering van onroerende zaken van de gemeente Rotterdam (vastgesteld in 2007).
 - Nadat duidelijk geworden is dat de realisatie van sociale woningen op de toegezegde locatie binnen een redelijke termijn niet mogelijk is voor Woonstad, biedt de gemeente binnen 3 tot 6 maanden een alternatieve locatie aan Woonstad. Het alternatief is qua type locatie en programma gelijkwaardig aan de oorspronkelijke locatie.
- De afspraak over gezamenlijk optrekken bij de tender van gronduitgiften geldt alleen voor nieuwe locaties, dus niet voor ontwikkellocaties waarbij de gemeente al een samenwerking is gestart met ontwikkelende partijen. Dit betreft concreet Nieuw

Kralingen en Feyenoord City. Bij deze locaties geldt dat indien Woonstad en de ontwikkelende partij geen overeenstemming bereiken, de gemeente binnen drie tot zes maanden een alternatieve locatie aanbiedt.

- Per project maken Woonstad en gemeente nadere afspraken over de beoogde doelgroep, passend binnen de Woonvisie, waarbij rekening wordt gehouden met rendement, product en locatie, passend bij de totale portefeuille-opgave waar Woonstad voor staat. Programmatisch uitgangspunt voor de portefeuillestrategie van Woonstad is een mix van sociaal basis en sociaal plus.
- Verdere uitgangspunten bij de gronduitgiftemodellen:
 - Sociale grondprijs
 - Courante woningen (geen winkeldochters), passende plattegrond en passende locatie voor de langdurige exploitatie voor de betreffende doelgroep
 - Ruiling onderling van nieuwe locaties tussen corporaties is mogelijk. Locaties moeten door gemeente zijn bevestigd.

Portefeuille Woonstad

Voor Woonstad is het essentieel dat zij de ruimte heeft voor haar noodzakelijke portefeuillevernieuwing tot en met 2030. Gemeente en Woonstad Rotterdam maken de volgende afspraken:

- Voor portefeuillevernieuwing is de looptijd van de bestuursovereenkomst 4 jaar. In de meest recente bieding voor de prestatieafspraken geeft Woonstad op dat circa 1.300 eenheden nieuwbouw tot 2024 starten. Dit is exclusief transformatie en renovatie en nieuwbouw voor Stadswonen. Dit aantal past binnen de ruimte die het Addendum op de Woonvisie voor sociale nieuwbouw biedt en dit aantal is akkoord voor de gemeente.
- Woonstad houdt in haar portefeuillebeleid rekening met nieuwbouw en transformatie van circa 4.000 sociale eenheden tot 2030. Dit aantal is gelijk verdeeld over sociaal basis en sociaal plus en betreft realisatie van ons eigen bezit. De gemeente kan op dit moment geen afspraak met Woonstad maken over de gewenste gehele portefeuillevernieuwing van Woonstad voor na 2023, omdat dan de begrenzing voor sociale nieuwbouw uit het addendum wordt overschreden. In 2023 maken partijen afspraken over de voor Woonstad noodzakelijk portefeuillevernieuwing na 2023.
- De afspraken voor de compensatielocaties (1.967 woningen) voor wijken in balans tussen partijen zijn afspraken tot 2030. Deze afspraken zijn gekoppeld aan de NPRZ ingrepen en het Oude Westen en Spangen. De betreffende wijken zijn in bijlage A1 opgenomen, de betreffende compensatielocaties zijn in bijlage A2 opgenomen.
- Randvoorwaarde voor Woonstad Rotterdam is dat het aantal sociaal basis woningen in haar portefeuille minimaal 30.000 bedraagt. Hiermee garandeert Woonstad Rotterdam dat minimaal een derde van de benodigde sociale voorraad voor de laagste inkomens in Rotterdam beschikbaar is en blijft.

Het gehele bezit van Stadswonen Rotterdam en nieuwbouwontwikkelingen door Stadswonen vallen buiten de overeenkomst.

Projectenoverzicht (in bewerking: momentopname 10 oktober 2019)

Project	Indicatie aantal sociaal	Indicatie jaar start bouw	Grondeigenaar	RSPW vastgesteld	RSPW in de maak	Planning	Bijzonderheden
Eigen grond of mix tm 2026							
Merwehaven (onderdeel gebiedsontwikkeling Merwehaven)		2023	Gemeente	Ruimtelijk raamwerk	Ontwerp bestemmingsplan	juli – Vaststelling scenario's MER door DO Haven, Milieu en RO Q3 2019 – Vaststelling NRD door MO & DO Haven, Milieu en RO Oktober – Vaststelling startnotitie en NRD M4H door College B&W December – Zienswijzenrapportage + vaststelling definitieve NRD College B&W Q2 2020 – Oplevering concept-MER, concept-bestemmingsplan, concept-PB, concept-geluidzonering Q3 2020 - Ontwerpbestemmingsplan Q3 2021 - Bestemmingsplan in werking	Zie ruimtelijk raamwerk voor hoe het plan is opgedeeld. Totale ontwikkeling fase 1 Merwehaven is
Schiehaven Noord		2021	Gemeente	-	Gebiedsvisie	Eind van het jaar vaststelling en publicatie	
Kopblok Dakpark		2021	Gemeente	-	Bouwplan/ Nota van uitgangspunten	Q3/Q4 2019 opstellen nota van uitgangspunten	Het deel sociaal is waarschijnlijk niet los te knippen in een aparte gronduitgifte. In een blok dus combinatie van sociaal en middensegment. In blok moet ook een commerciële plintfunctie komen.
Parkhaven		2022	Gemeente	Collegebrief (18 april 2019)	Afwijkende procedure unsolicited proposals toegelicht in collegebrief	Afwijkende procedure unsolicited proposals toegelicht in collegebrief	Initiatief marktpartijen en woonbron
Common Green		2021	Gemeente	--	Nota van Uitgangspunten/ Bestemmingsplan	Vaststelling bestemmingsplan Q1 2021	Ouderenhuisvesting
Nieuw Kralingen		2021	Mix	SOK met marktpartij en gebiedsvisie (raadsvoorstel)	Bestemmingsplan	PM (navraag loopt)	In SOK met Era en Heijmans bepaling dat met Rotterdamse toegelaten instelling moet worden samengewerkt voor ontwikkeling deel sociaal.
Stadion Park (sportcampus)	150	2023	Gemeente voor deel sportcampus. Voor de rest stichting gebiedsontwikkeling aan de Maas	Gebiedsvisie	Masterplan	Vaststelling masterplan oktober 2019	Motie over realiseren van woningen voor sporters van toepassing
Feyenoord City	300	2023	Privaat (na gemeentelijke grondverkoop)	Gebiedsvisie	Masterplan	Vaststelling masterplan oktober 2019	De "Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas" is opgericht met als doelstelling het Nieuwe Stadion en de gebiedsontwikkeling Feyenoord City te kunnen realiseren. De Stichting is een private partij, die de grondexploitatie voert binnen het gebied "Feyenoord City". De Stichting heeft bevoegdheden, uiteraard binnen de publiekrechtelijke mogelijkheden van het bestemmingsplan en programma van oktober 2019 vast te stellen Masterplan en de privaatrechtelijke vereisten volgens overeenkomsten met de Gemeente Rotterdam. Bij realiseren van sociale woningbouw in het deelgebied Feyenoord City zal de Stichting optreden als grondeigenaar en daarmee contacten onderhouden en overeenkomsten sluiten met ontwikkelaars. w.o. corporaties.
P16H/Maasdamhof		2024	Gemeente	Bestemmingsplan vastgesteld (nog niet onherroepelijk) - nog geen formeel besluit over deel sociale woningbouw.	Nota van Uitgangspunten/ Masterplan	NVU Q3/Q4 2019 in de maak.	Raad moet nog besluiten over kostenderving door bouw deel sociaal. Project is nog niet openbaar bekend.
Rijnhaven		2023	Gemeente	-	Masterplan	Eind van het jaar vaststelling en publicatie masterplan	
AVELING (stadshart west)		2023	Mix (fase 1 privaat), fase 2 politie en gemeente	Definities vastgesteld	Ontwikkelfase	Eind 2019 start volgende fase	Haalbaarheid project nog onzeker
OUDELAND BOUWVELD A of Wilhelm Tellhof		2021	Gemeente	Definities vastgesteld	Ontwikkelfase	Zsm na definitieve duidelijkheid ontwikkelende partij	Afhankelijk van definitieve interesse corporatie in ontwikkelen locatie. Appartementen voor jongeren of ouderen.
Toermalijn		2020	Mix	--	--	--	Vrijkomen van locatie voor ontwikkeling met sociale woningbouw is afhankelijk van een deal met gemeente over verkoop grond bij Rietveld/Smeetsveld. Waarschijnlijk niet mogelijk om deel sociaal los grond voor uit te geven. Dus gecombineerde ontwikkeling in een blok met middelduur en duur segment (samenwerking met marktpartij nodig).
Schiekadeblok		2023	Mix	Visie	Masterplan/ Bestemmingsplan	Q4 2019 vaststelling bestemmingsplan	