

# Prestatieafspraken 2020 en 2021

SOR, Huurdersplatform SOR  
en de gemeente Rotterdam





# Prestatieafspraken 2020 en 2021

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

### Partijen:

- SOR, ten rechtsgeldig vertegenwoordigd door de bestuurder de heer H. Najja.
- Gemeente Rotterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie Gebouwde Omgeving de heer S.A. Kurvers.
- Huurdersplatform SOR (HPF), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer T. Dekker.

### Overwegende dat:

- de gemeente, SOR en HPF elkaar in de uitvoering van het woonbeleid blijvend als belangrijke partners zien, allen vanuit hun eigen maatschappelijke rol;
- SOR hiertoe een bod heeft uitgebracht zoals toegevoegd in de bijlage bij deze Prestatieafspraken;
- de gemeente en SOR behoefte hebben aan een gezamenlijk handelingskader: Prestatieafspraken zijn geen doel, maar een middel om samen te werken in de uitvoering van het woonbeleid en elkaars maatschappelijke activiteiten op elkaar af te stemmen;
- de stem van de huurder is belangrijk. Dat is vastgelegd in de Woningwet. Daarom is HPF actief betrokken bij het tot stand komen van deze afspraken;
- de Rotterdamse corporaties sterk verschillen t.a.v. de kenmerken van het bezit (type, segment, locatie, kwaliteit c.q. toekomstbestendigheid) en de investeringsruimte en strategie en bilaterale convenanten de meeste ruimte geven om maatwerk te kunnen bieden per corporatie;
- SOR eind 2014 door het CFV (inmiddels Autoriteit Woningcorporaties) onder verscherpt toezicht is geplaatst wat onder andere betekent dat het vergroten van de toekomstwaarde van de zorgcomplexen de belangrijkste opgave is als het gaat om een financieel gezonde toekomst;
- 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. Met deze prestatieafspraken geven partijen invulling van hetgeen de Woningwet hierover voorschrijft

### **artikel 2. Inhoudelijke afspraken:**

1. In de bijlage van deze prestatieafspraken zijn de afspraken tussen partijen opgenomen
2. Bijlage 1: De prestatieafspraken 2020-2021 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 een redelijk alternatief overeen te komen

### **artikel 4. Levering van informatie en gegevens cf Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting:**

1. SOR deelt tijdig en op transparante wijze met de gemeente een overzicht met daarin de voorgenomen (volkshuisvestelijke) werkzaamheden, uiterlijk 1 juli van elk jaar

### **artikel 5. Kaders van de prestatieafspraken**

1. De onderstaande genoemde documenten zijn relevant voor de uitleg van de prestatieafspraken. De onderstaande opsomming is willekeurig en heeft geen rangorde:

#### Landelijke wetgeving

- o Woningwet (2015)

#### Convenanten:

- o Regioakkoord Nieuwe Woningmarkt afspraken Regio Rotterdam 2018-2030 (2019)
- o Convenant gezamenlijke aanpak van woonoverlast (2016)
- o Convenant gezamenlijke aanpak hennepkwekerijen (2016)
- o Convenant Huisvesting Bijzondere doelgroepen 2015
- o Projectplan stedelijke organisatie buurtbemiddeling en mediation
- o Convenant Preventie Huisuitzettingen (2011)

#### Gemeentelijke programma's:

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

- Beleidskader verkoop huurwoningen (2018)

2. De in het vorige lid genoemde documenten zijn [en de omschrijving is voor de partijen bekend]

#### **artikel 6. Monitoring**

1. Partijen monitoren gedurende de looptijd de uitvoering van de inspanningen/afspraken zoals bedoeld in artikel 2 in de bij partijen bekend zijnde directie-overleggen tussen SOR en de gemeente.
2. Over de mogelijkheid van een tussentijdse evaluatie van de inspanningen zoals geformuleerd in deze prestatieafspraken maken partijen indien daartoe aanleiding bestaat nadere afspraken.

#### **artikel 7. Geschillen**

1. Partijen spannen zich in eventuele geschillen omtrent de uitvoering van dit convenant altijd in goed onderling overleg op te lossen.
2. In geval dit niet mogelijk is treden partijen in overleg op welke wijze het geschil beslecht zal moeten worden.

#### **Artikel 8. Looptijd, herijking en varia**

1. Dit convenant is gesloten voor bepaalde duur. Het treedt in werking op de dag na ondertekening van het convenant en loopt t/m 31 december 2021.
2. Deze overeenkomst kan worden aangehaald als "prestatieafspraken 2020-2021".

Aldus overeengekomen te Rotterdam op 11-12-2019 en in drievoud opgesteld,

-----

de heer E.H. Najja

SOR

-----

de heer S.A. Kurvers

Gemeente Rotterdam

-----

de heer T. Dekker

HPF

# BIJLAGE 1:

## PRESTATIEAFSPRAKEN

### 2020- 2021

Bijlage als bedoeld in artikel 2 van de prestatieafspraken.

De partijen spreken af:

#### A. Hoofddoel: realiseren aantrekkelijke woonmilieus

##### Gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad: nieuwbouw/renovatie, verkoop en liberalisatie

SOR staat onder financieel toezicht. Onze investeringsmogelijkheden zijn beperkt. Hieronder volgt een aantal initiatieven waarmee wij samen willen werken aan het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus.

1. SOR legt de focus met betrekking tot ouderen meer op de stad Rotterdam en minder op de randgemeenten.
2. SOR heeft de intentie om in 2021 het volgende transformatieproject in Rotterdam te realiseren:

Project	Wijk	Jaar	Aantal woningen
Boekholt	Ommoord	2021	32

3. Bij de realisatie van nieuwe ouderenhuisvesting in de jaren daarna richt SOR zich op de stedelijke knooppunten (uit de Gebiedsatlas). Toekomstige uitbreiding in de stad betreft in hoofdzaak 'wonen met zorg' en 'betaalbare woningen voor ouderen'.
4. Om ontwikkelplannen in de stad te financieren onderzoeken we de mogelijkheid om eventueel niet-DAEB bezit in de randgemeenten af te stoten. Voor het financieel herstel geeft SOR aan dat het noodzakelijk kan zijn in Rotterdam woningen over te hevelen van DAEB naar niet-DAEB. Wanneer hier sprake van is gaat SOR hier vooraf over in gesprek met de gemeente en het Huurdersplatform.
5. SOR onderzoekt de transformatie van twee BOG panden (Aveling aan de Klaasje Zevenster 6-10 en Marthalaan aan de Othelloweg 251) naar wonen of zorg. De gemeente wordt meegenomen in deze afweging.

##### Bijdrage aan innovatieve woonvormen

Hieronder wordt een aantal initiatieven van SOR genoemd (in verschillende ontwikkelingsfasen) gericht op het realiseren van vernieuwende woonvormen. Deze innovatieve projecten dragen bij aan het uitvoeringsprogramma Ouder en Wijzer en zijn erop gericht mensen in staat te stellen lang(er) zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen met behoud van kwaliteit.

6. De gemeente zal binnen de bestaande gemeentelijke kaders SOR actief ondersteunen bij het realiseren van deze en toekomstige initiatieven op de volgende gebieden:
  - Inspannen om gemeentelijke procedures snel en soepel te laten doorlopen. Dit door actief waar mogelijk projecten intern voor te bespreken en de voortgang terug te koppelen.
  - Wijzen op en hulp bieden bij het aanvragen en verkrijgen van relevante subsidies.
  - Het waar mogelijk actief ondersteunen van de communicatie om initiatieven kenbaar te maken in de markt.
  - Een actieve rol spelen in de persoonlijke voorlichting aan mensen met een migratieachtergrond over het ouder worden in Rotterdam in relatie tot wonen, zorg en welzijn.
  - Actief ondersteunen bij het realiseren van vitale woongemeenschappen.
7. In Siloam is sprake van een 'innovatieve woonvorm': De Blauwe Zalm (2019). Daar werken diverse instellingen samen aan wonen, zorg en welzijn voor een brede groep (kwetsbare) mensen. Op basis van wat we hier leren gaan we in 2020-2021 onderzoeken of we elementen hiervan kunnen herhalen in andere woongebouwen.
8. Een van de woongebouwen van Te Hoogerbrugge is voor een deel omgebouwd naar zelfstandige zorgkamers en een woonkamer (2019) ten behoeve van Psychogeriatric (PG). Dit betekent voor de bewoners van de overige gebouwen van Te Hoogerbrugge dat partners die op PG-verpleging zijn aangewezen, dichtbij kunnen blijven wonen. SOR zal in 2020 en 2021 bezien of dit concept ook in een ander woongebouw toegepast kan worden.
9. Woongroep / wooncoöperatie; SOR onderzoekt de mogelijkheid om in 2020-2021 in Boekholt (Ommoord) een 'zelfredzame' woonvorm te creëren, in lijn met de voornemens van Langer Thuis.
10. Ertoe doen; SOR heeft het voornemen om in 2020-2021 in Te Hoogerbrugge een pilot te starten in het kader van eenzaamheidsbestrijding / ertoe doen waarbij ouderen en jongeren samen in een gebouw gaan wonen op basis van wederkerigheid. Centraal staat de vraag of een mix met jongeren in onze woongebouwen bijdraagt aan het langer zelfstandig wonen van onze bewoners en daarmee aan eigen regie houden en zelfredzaamheid.
11. Ouderen met een migratie-achtergrond; in 2019 heeft SOR onderzoek gedaan naar de woonwensen en behoeften van Turkse en Marokkaanse ouderen. SOR start in 2020-2021 met het uitvoeren van (een deel van) de aanbevelingen uit 2019. Ouderen met een migratie-achtergrond hebben blijkens dit onderzoek meer moeite met digitale en schriftelijke informatie. In samenwerking met de gemeente kijken we hoe informatie beter ontsloten kan worden voor deze doelgroep
12. Corporatie en gemeente gaan in samenwerking met het welzijnswerk in een aantal seniorencomplexen - waar dat nodig is - vitale woongemeenschappen versterken. De inzet in de complexen is maatwerk, afhankelijk van de situatie wordt de gewenste inzet bepaald. De ambitie hierbij is het stimuleren van 'open' vitale gemeenschappen – afhankelijk van de bereidheid van de ouderen en het waarborgen van de veiligheid in het complex- om de activiteiten zo veel mogelijk open te stellen voor omwonende ouderen in de buurt.
13. In 2019 wordt gestart met 1 seniorencomplex in Schiebroek (Meyburg) in een pilot en wellicht wordt in dezelfde aanpak – nog nader te besluiten- ook het complex Borghave meegenomen.
14. Bij positieve resultaten zullen in 2020 en 2021 nog in ieder geval 2 andere complexen volgen (in totaal 3 complexen over 2019/2020/2021). Gedacht wordt daarbij aan de complexen Siloam (De Blauwe Zalm), Te Hoogerbrugge, Boekholt, De Kristal.
15. Ouderenhubs; corporaties, zorginstellingen, welzijnspartijen en gemeente streven naar lokale doelgerichte ondersteuning van kwetsbare ouderen op het gebied van wonen, zorg en welzijn in de vorm van ouderenhubs. Gemeente en SOR zullen op dit gebied nauw samenwerken om dit in 2020 en 2021 samen met andere partijen te realiseren.

## Eerder thuis

16. Voor de doelgroep HBD (Rotterdamers met een meervoudige psychosociale beperking die met nazorg uitstromen van beschermd naar zelfstandig wonen) zal SOR haar evenredig deel voor haar rekening nemen op basis van de gemeentelijke vraagstelling. Voor 2020 bedraagt dit het totaal aantal van 650. SOR bemiddelt hiervan 14 personen die 55 jaar of ouder zijn. Hiernaast huisvest SOR vanaf eind 2019 27 cliënten van Zuidwester, 30 cliënten van Pameijer in Siloam, 36 PG patiënten (ZZP 4 of hoger) van Aafje in Te Hoogerbrugge en 15 jongeren die in het Pietje Bell huis wonen onder begeleiding.
17. De komende tijd levert SOR op verzoek van de gemeente een bijdrage aan het herhuisvesten van een aantal ex-pachters (van zeer hoge leeftijd) van de gemeente Rotterdam. Het betreft maximaal 5 ex-pachters in 2020.
18. SOR werkt samen met andere corporaties en gemeente aan de herhuisvestingsopgave in Rotterdam.

## B. Hoofdoel: woningvoorraad met toekomstwaarde

### Realiseren van een energiezuinige woningvoorraad

SOR zet in op vastgoed dat dienstbaar is aan de bewoners en moet duurzaam inzetbaar zijn. SOR streeft naar duurzaam passend vastgoed in Rotterdam.

19. We ronden in 2020 de verduurzaming van complex Borghave onrendabel af zonder een bijdrage van de huurders te vragen.

Verduurzamingsprojecten in 2020:

Project	Wijk	Jaar	Aantal woningen
Borghave	Schiebroek	2020	275
Hoeksteen	Prins Alexander	2020	196

### Aardgasvrij

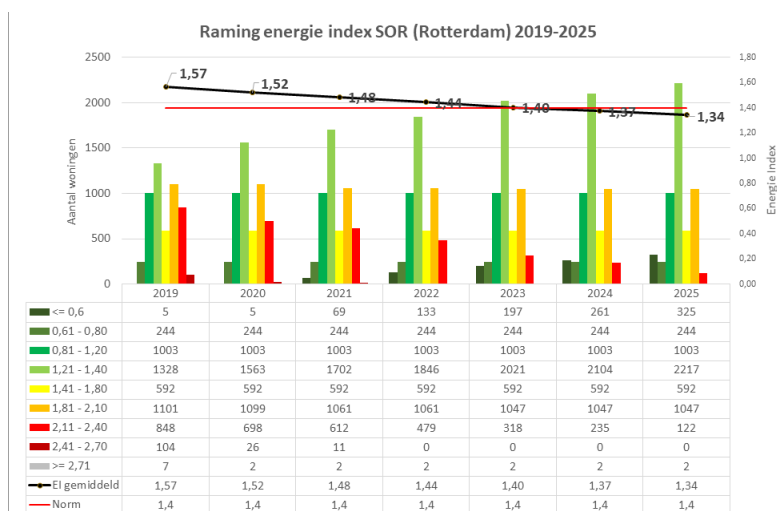
In samenwerking met de gemeente Rotterdam, de andere corporaties en de energiemaatschappijen houden we de ontwikkelingen omtrent gasloos en uitbreiding van het warmtenet in de gaten. Indien er meerwaarde is om concreet aan te haken, doet SOR dat.

20. De woningen van SOR zijn voor meer dan 95% gasloos in de keuken. Het gasloos maken van onze gebouwen heeft dus betrekking op de verwarmingsketels. SOR heeft de kans om op een aantal plaatsen aan te sluiten op het warmtenet. SOR is daar echter sterk afhankelijk van de energieleveranciers. Hier maakt SOR een slag op het moment dat een levensduur verlengende ingreep plaatsvindt en het warmtenet beschikbaar is. Daar waar het nodig is, voert SOR ketelhuisrenovaties uit.
21. SOR onderschrijft de gebiedsaanpak. We werken (nog) niet volgens de leidraad gebiedsaanpak, maar hebben wel het voornemen dit direct te doen, zodra we een businesscase sluitend krijgen. Businesscases zijn tot op heden financieel niet rond te krijgen. SOR sluit graag aan bij initiatieven van de andere corporaties of vastgoedeigenaren. De gemeente betreft SOR bij de gebiedsaanpak.
22. Het aardgasvrij of aardgasvrij ready maken van woningen buiten de gebiedsaanpakken doet SOR alleen in (tijdige) afstemming met de gemeente en als de businesscase financieel rond te krijgen is.



## Isoleren

23. SOR onderschrijft de ambities van het Rotterdamse klimaatakkoord en werkt mee aan het halen van de collegedoelstellingen. Gezien het Herstelplan van SOR zijn de financiële mogelijkheden beperkt. Concreet betekent dit dat de investeringen tot 2025 worden gefaseerd met een focus op complexen met een laag energielabel.
24. Bij het doorvoeren van duurzaamheidsinvesteringen is het uitgangspunt voor SOR dat de huurder er niet op achteruit gaat in de woonlasten en dat de maatregelen niet leiden tot energiearmoede.
25. De huidige gemiddelde energie index van de woningen is 1,57. We hebben 959 woningen met label E of slechter (EI > 2,10). SOR heeft de ambitie om het aantal woningen met label E of slechter tot 2025 naar nul terug te brengen (dus een gemiddeld EI van 1,34 in 2025). De ontwikkeling van de EI is opgenomen in onderstaande tabel.



## Toegankelijkheid

26. In 2020 vraagt SOR op grond van de collectieve scootmobielregeling 2019 en 2020 subsidie aan de gemeente voor collectieve scootmobielstallingen.
27. Gemeente, SOR, andere corporaties en maatschappelijke organisaties trekken samen op t.b.v. andere (innovatieve) oplossingen en ontwikkelingen voor het tekort aan scootmobielplaatsen en in het nadenken over kansrijke complexen om samen met bewoners een stap te maken. De gemeente, SOR en andere corporaties promoten samen innovatieve ideeën om het tekort aan scootmobielstallingen kleiner te maken en mogelijkheden voor mobiliteit te vergroten.
28. Gemeente Rotterdam en SOR promoten de scootmobielpool, zoals die van Wilskracht Werkt. Het delen van een scootmobiel kan een oplossing zijn voor het tekort aan scootmobielplaatsen.
29. Gemeente en SOR werken (in planning en uitvoering) waar mogelijk samen in het opheffen en transformeren van containerruimtes t.b.v. meer scootmobielstallingen. Gemeente en SOR stemmen het eventueel vervangen van in pandige naar ondergrondse afvalcontainers af op wijkniveau.

## Zorgvastgoed

30. SOR zet zich in voor behoud van haar huidige zorgvastgoed tot en met 2025 door contracten met zorgpartijen te monitoren en deze - daar waar vraag is naar zorgvastgoed en dit past in

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

### **Klimaat, groen en circulair**

31. Klimaatadaptieve maatregelen worden in de toekomst als onderhoudspost opgenomen zodra onze financiële positie dit toelaat.
32. In Delfshaven zijn bewoners, cliënten, omwonenden en de Gebiedscommissie Delfshaven in 2019 gestart met het herinrichten van de binnenplaats en tuin van het woongebouw De Schans. SOR heeft dit project geïnitieerd en faciliteert het. De tuin (Powergarden) wordt een ontmoetings- en belevingstuin, waar de ouderen van de Schans, de vele ouderen uit de buurt en de kinderen en studenten van de nabijgelegen scholen elkaar kunnen ontmoeten en heeft een positief effect op de leefbaarheid. De gebiedscommissie heeft in haar activiteitenplannen rekening gehouden met de aanleg van de tuin en heeft budget gereserveerd om activiteiten in de tuin te realiseren. De aanleg van een Powergarden is bovendien waardevol in het kader van groenvoorziening en opvang van water ('steen voor groen'). SOR vraagt de gemeente samen op te trekken in de verdere uitwerking van plannen en organisatie van activiteiten.
33. SOR heeft (nog) geen beleid op het gebied van circulariteit. Het principe van circulariteit is (nog) geen thema. De huurdersorganisatie en gemeente bekijken wat ze gezamenlijke rond circulariteit kunnen organiseren.

### **Kwaliteit van de woningvoorraad**

34. Brandveiligheidsmaatregelen worden geprioriteerd op basis van risico en vanaf 2020 gefaseerd uitgevoerd, voor zover passend binnen de kaders van het Brandveiligheidsprogramma en het Herstelplan.

## **C. Hoofddoel: basis op orde**

### **Betaalbaarheid en beschikbaarheid**

#### **Bijdrage IJkpunten**

De ijkpunten hebben als doel voldoende aanbod is van goedkope huurwoningen te borgen. De bijdrage van SOR per huurcategorie is in onderstaand overzicht weergegeven Het overzicht is gebaseerd op historische mutatiecijfers.

35. Bijdrage aan ijkpunten in de huur prijscategorieën is:

<b>Huurcategorie</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Kwaliteitskortingsgrens	21	22
1e Aftoppingsgrens	90	91
2e Aftoppingsgrens	81	90
Liberalisatiegrens	42	41

36. SOR is zich bewust van het teruglopende percentage verhuringen van woningen uit de sociale voorraad van SOR aan huurtoeslaggerechtigden. Het Regioakkoord stelt dat corporaties 75% van de vrijgekomen woningen in het sociale segment (onder de huurtoeslaggrens van €720) verhuurd moet worden aan de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden). SOR heeft een relatief groot bezit in de huurcategorie €607,47 tot €720. Het verlagen van de huur van deze categorie woningen is niet mogelijk gezien onze financiële positie. Om deze kwetsbare groep

toch tegemoet te komen zal SOR 95% van de vrijkomende woningen tot de eerste aftoppingsgrens (€607,47) toewijzen aan huurtoeslaggerechtigden.

### **Bijdrage aandachtsgroepen betaalbaarheid**

De doelgroep ouderen die vanuit betaalbaarheid kwetsbaar is, krijgt bij SOR speciale aandacht.

37. We onderzoeken de mogelijkheid om door gebruik te maken van zonnepanelen de kosten van de energierekening van de algemene ruimten te laten dalen. Deze energiekosten worden via de servicekosten aan huurders doorberekend.
38. In het kader van de programma's Reset en Uit de Knoop, werken SOR en gemeente Rotterdam samen aan betaalbaarheidsmaatregelen die bijdragen aan vermindering van betaalbaarheidsrisico.
39. SOR faciliteert de doorstroming van huurders met financiële problemen naar een goedkopere woning. Voor noodgevallen (bewoners met financiële problemen) heeft SOR een vangnet ('noodfonds').

### **Huurbeleid**

40. SOR heeft voor het financieel herstel een huurverhoging nodig die boven inflatie ligt. Naar verwachting staat SOR minstens tot 2023 onder verscherpt toezicht. Om de komende jaren de voorgenomen investeringen te kunnen doen, is SOR hiertoe genoodzaakt.
41. Samen met het Huurdersplatform kijken we naar de meest gewenste verdeling van de huursom (huursombenadering).

### **Huisvesting (lagere) middeninkomens i.h.k.v. actieplan Middenhuur**

Het aantal beschikbare huurwoningen voor middeninkomens is in Rotterdam beperkt. Inzet is het aantal woningen in deze categorie de komende jaren toenemen.

42. Het aandeel niet-DAEB woningen is bij SOR in vergelijking met andere corporaties hoog (ruim 25%). SOR heeft ultimo 2019 992 woningen (19% van de woningen) aangewezen binnen de niet-DAEB tak om te verhuren met een maximale huur van € 900,-.
43. SOR hanteert de 80-10-10 regeling om lage middeninkomens een woning te kunnen toewijzen in de huurprijscategorie 'bovenkant DAEB'. SOR wijst minimaal 5% en maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan middeninkomens.

### **Preventie huissuitzetting**

Corporaties ondernemen steeds meer activiteiten op het gebied van vroegsignalering en het voorkomen van schulden. SOR denkt hierbij minder vanuit regels en procedures en willen hierbij de huurder meer centraal stellen. SOR gelooft in snel contact en inschakeling van professionele schuldhulpverlening indien nodig.

44. SOR werkt mee aan de herziening van het Convenant Preventie Huissuitzetting.

### **Woonruimtebemiddeling**

SOR is een categorale ouderenhuisvester. In principe zijn alle woningen bedoeld voor de kwetsbare doelgroep ouderen (en als zodanig gelabeld). We focussen hierbij op kwetsbaarheid vanuit financiële

zin (de primaire doelgroep), kwetsbaarheid vanuit sociaal maatschappelijke zin (vereenzaming) en kwetsbaarheid vanuit fysieke zin (zorgbehoefte).

45. Alle woningen van SOR blijven ook in 2020 en 2021 gelabeld voor senioren.
46. SOR levert in 2020 een financiële bijdrage van € 10.000 ten behoeve van de inzet van de gezamenlijke seniorenmakelaar(s). Hiernaast stelt SOR woningen beschikbaar ten behoeve van de doorstroming.
47. SOR maakt samen met de andere corporaties Woonnet Rijnmond gebruiksvriendelijk voor ouderen. SOR neemt hierin met haar expertise als ouderenhuisvester een voortrekkende en coördinerende rol. Start vindt plaats in eerste kwartaal 2020 of eerder.

## Leefbaarheid

Leefbaarheid is een belangrijk aspect vanuit de optiek van de doelgroep kwetsbare ouderen.

48. Het budget voor leefbaarheid (per vhe) is in de Woningwet gemaximaliseerd. Gezien de doelgroep behoudt SOR zich het recht voor om dit maximumbedrag aan te wenden.
49. SOR besteedt dit bedrag aan woonmaatschappelijk werk (vooral in het kader van eenzaamheid), inzet huismeesters, stimuleren en ondersteunen van huurders(organisaties) om activiteiten te ontplooiën gericht tegen eenzaamheid en het bevorderen van een schone leefomgeving, voorkoming van overlast, buurtbemiddeling en bevordering van veiligheid (o.a. door de plaatsing van camera's).
50. SOR reserveert in 2020 €15.000 ten behoeve van 'High Impact Crime' om inzet te plegen op inbraakpreventie op grond van de stimuleringsregel voor inbraakpreventie uitgaande van de 50-50 financieringsregel. Indien de regeling ook in 2021 beschikbaar is, zal SOR ook dan hiervan gebruik willen maken.
51. Jaarlijks inventariseert SOR in het verhogen van het ervaren veiligheidsniveau. In 2019 is onderzoek gedaan naar de veiligheidsbeleving van bewoners in enkele woongebouwen. De aanbevelingen volgen we in 2020 en 2021 op als dit passend is binnen de financiële kaders.
52. De veiligheid in de wooncomplexen wordt in samenspraak met de politie bewaakt. De politie geeft voor goedgekeurde wooncomplexen het 'Politiekeurmerk Veilig Wonen' (PKVW) af. Een certificaat is 10 jaar geldig, daarna vindt herkeuring plaats. Eind 2022 heeft 94% van de woningen PKVW. In 2020 en 2021 vindt herkeuring van 17 wooncomplexen plaats.
53. Eind 2022 heeft SOR in alle woongebouwen in samenwerking met de brandweer goede voorlichting gegeven, hebben we beveiligingschecks en in enkele gebouwen evacuatie-oefeningen uitgevoerd. Voorwaarde hiervoor is de medewerking van de brandweer en de bewonerscommissies. We kijken of de genoemde voorlichting gecombineerd kan worden met voorlichting door politie (oplichting en babbeltrucs) en GGD.
54. SOR is in 2019 gestart met de zogenaamde SOR Academy. Op verzoek van onze huurdersorganisaties organiseren we (thema)bijeenkomsten om onze bewoners te informeren. De eerste SOR Academy ging over 'Dementie'.
55. Vanaf 2020 pleegt SOR meer inzet m.b.t. signalering van problemen achter de voordeur door (onder)aannemers als voelsprietten te gebruiken en met hen afspraken te maken m.b.t. leefbaarheidsproblemen. Dit heeft tot gevolg dat er meer meldingen naar het wijkteam gaan.
56. SOR vraagt van de gemeente voldoende capaciteit t.b.v. het opvolgen van de meldingen door het wijkteam en procesmatige terugkoppeling over de melding. SOR en gemeente trekken samen op om de leefbaarheid in woongebouwen op peil te houden en om de veiligheids(beleving) in de complexen te vergroten.
57. SOR maakt gebruik van leegstandsbeheerders die geregistreerd zijn in het Keurmerk Leegstandsbeheer (KLB) of een gelijkwaardig keurmerk.

## D. Algemeen: financieel inzicht

- In Excel: overzicht van de ratio's van 2021 t/m 2025 op basis van dPi 2019
- In Excel: Een specificatie van de totale (des)investeringsbedragen
- Indicatieve bestedingsruimte SOR: € 0,-
- N.v.t. Indicatieve bestedingsruimte is € 0,-