Professor E.M. Meijerslaan 3 | Postbus 339 | 1180 AH Amstelveen | woonzorg.nl | KvK 33107894

20220630-01101

Gemeente Lelystad
College van B&W
Postbus 91
8200 AB Lelystad

Telefoonnummer	Kenmerk	Datum
020-666 26 66	SVA-2023	28-06-2022
E-mail	Onderwerp	
info@woonzorg.nl	Bieding 2023	

Geacht college,

Voor de periode 2018 tot en met 2023 hebben wij met u prestatieafspraken gemaakt. Afspraken waarmee we ons samen inspannen om seniorenhuisvesting op een hoger plan te brengen. Onze inzet is nodig, aangezien het aantal ouderen in Nederland sterk stijgt. In 2035 is één van de vier inwoners van Nederland ouder dan 65 jaar. Het aantal 75-plussers verdubbelt tot 2035 en van de 65-plussers is één op de vijf is dan ouder dan 85 jaar.

Voor 1 april 2022 hebben we u een uitnodiging toegezonden om met ons in gesprek te gaan over de prestatieafspraken. Bij deze ontvangt u conform de Woningwet ook onze inhoudelijke bieding. Aangezien we meerjarige afspraken met elkaar hebben gemaakt vormt deze bieding een basis om met elkaar te kijken of er aanscherpingen op de huidige prestatieafspraken nodig zijn. Momenteel wordt er landelijk met corporaties gekeken welke afspraken er gemaakt kunnen worden als tegenprestatie voor het verdwijnen van de verhuurdersheffing. Wanneer afspraken op dit gebied worden gemaakt zal dit mogelijk gevolgen hebben voor de lokale prestatieafspraken. Wederkerigheid in de uitvoering is natuurlijk van belang om deze afspraken goed te kunnen realiseren.

Wij spreken u graag over de voortgang op onze prestatieafspraken. We nemen hiervoor contact met u op. Mocht u vooraf vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met Stéphanie Vaassen, te bereiken via bovenstaand telefoonnummer of e-mailadres.

Wij zien uit naar een succesvolle voortzetting van onze samenwerking.

Met vriendelijke groet,

Cees van Boven
Bestuursvoorzitter

WOON ZORG NEDERLAND

20220630-01102

Bijlage Gemeente Lelystad

Bieding 2023: Focus en agenda voor afspraken

Woonzorg Nederland gaat graag in gesprek om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgaven in Lelystad. Daarbij leggen wij de focus op onderwerpen die raken aan onze ambitie om 'Samen zelfstandig wonen met een plus' aan te bieden en zo met u en anderen seniorenhuisvesting in Nederland naar een hoger plan te brengen.

We zien ketensamenwerking als een belangrijke voorwaarde om onze maatschappelijke doelen te kunnen verwezenlijken. Dit raakt de verantwoordelijkheden van de gemeente waar het gaat om het beschikbaar stellen van bouwlocaties, het verstrekken van vergunningen, het gezamenlijk realiseren van zorgzame wijken met de juiste voorzieningen en diensten voor bewoners, en het goed houden van de leefbaarheid in de buurten/complexen. Daarom maken wij graag afspraken over onder andere het realiseren van nieuwe woonformules en de thema's woonruimteverdeling, leefbaarheid, betaalbaarheid, schuldhulpverlening, veiligheid en duurzaamheid.

Ten aanzien van alle onderstaande thema's bespreken wij dan ook graag de mogelijkheden voor samenwerking en de inzet van Woonzorg Nederland en de gemeente hierin. Ook vinden wij het belangrijk om goede procesafspraken te maken over de monitoring van de afspraken. In de laatste bijlage vindt u een handreiking om hierover gezamenlijke afspraken te maken.



Woonformules en zorgvastgoed: uitbreiding en transformatie

Onze inzet

Het aantal senioren neemt de komende jaren explosief toe. De komende generatie senioren vraagt om nieuwe (collectieve) woonvormen, soms met zorg. Ook zal de vraag naar wonen met complexe zorg stijgen.

Wij ontwikkelen vernieuwende **woonvormen (woonformules)** onder de noemer 'Samen zelfstandig wonen met een plus'. Door deze woonvormen kunnen mensen samen zelfstandig wonen en voorzieningen delen. We doen dat door middel van transformatie in ons bestaand bezit en door uitbreiding in gebieden waar op de lange termijn de woningvraag van onze doelgroep toeneemt. Hiermee bevorderen we ook de doorstroming op de woningmarkt.

In onze collectieve woonvormen focussen we ons op sociale huurwoningen (zie ook bij het thema betaalbaarheid). Met het oog op een gezonde mix, verbetering van de doorstroming en op kansen voor middeninkomens willen we de voorraad middeldure huurwoningen (tot ca €1.000 huur per maand) uitbreiden. We zoeken de komende jaren ruimte voor meer middeldure huurwoningen. Dit kan deels door het overhevelen uit (en aanvullen van) de sociale woningvoorraad. Maar er is ook nieuwbouw nodig. We richten ons bij middeldure huur altijd op complexen die gemengd zijn met sociale huur. Zeker bij zorgwoningen is het aanbod aan middeninkomens gewenst omdat deze woningen moeilijk toegankelijk zijn voor deze inkomensgroep.

Waar het gaat om **zorgvastgoed** heeft het kabinet aangegeven de bestaande verpleeghuiscapaciteit niet verder uit te willen breiden. Dat betekent voor Woonzorg Nederland in de komende periode een bezinning op de ontwikkeling van intramurale woonvormen voor mensen die vanwege hun zorgbehoefte niet meer (samen) zelfstandig thuis kunnen wonen.

Punten voor bespreking en/of afspraken

- De (kwalitatieve en kwantitatieve) opgave in uw gemeenten beschreven in een woonzorgvisie. Hierbij wordt op het vlak van geschikt wonen en zorgvastgoed gekeken welke concrete invulling hier gezamenlijk aan kan worden gegeven.
- Uw en onze visie op langer thuis wonen, zorggeschikte woningen en woonomgevingen en zware zorg.
- Voorzieningen in onze gebouwen, de wijkfunctie daarvan en de rolverdeling in de exploitatie en het beheer (van gemeenschappelijke ruimtes). Maar ook voorzieningen en de openbare ruimte in de omgeving van onze gebouwen ten behoeve van een zorgzame wijk voor onze huurders en andere senioren uit de buurt.
- Eventuele leegstandsrisico's in Lelystad en transformatie ter aansluiting op de marktbehoefte.
- De beschikbare capaciteit (bijv. menskracht bij projecten) vanuit de gemeente bij het realiseren van renovatie-, (sloop) nieuwbouw-, transformatie- en verduurzamingstrajecten.
- De (financiële) haalbaarheid van renovatie-, (sloop) nieuwbouw-, transformatie- en verduurzamingstrajecten in verband met de stijgende bouwkosten en tekort aan personeel in de bouwsector.
- Dat ontwikkelaars bij tenders of bij uitgifte van grond door de gemeente verplicht worden om de sociale opgave met een corporatie overeen te komen.
- De rol van de gemeente als verbinder die initiatieven en initiatiefnemers op het gebied van seniorenhuisvesting kan doorverwijzen naar Woonzorg Nederland.

20220630-0103

Leefbaarheid, participatie, zorg en ontmoeten

Onze inzet

We bevorderen leefbaarheid, participatie, samenredzaamheid en onderlinge ontmoeting van onze huurders. Dit is cruciaal voor prettig wonen, om eenzaamheid tegen te gaan en om onderlinge hulp te bevorderen.

Woonzorg Nederland investeert in de leefbaarheid van haar complexen en de directe omgeving daarvan. Hierbij gaat het om:

a. Een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid (incl. bewonersactiviteiten ten bevordering hiervan).
b. De aanleg en het onderhoud van kleinschalige infrastructuur zoals een binnentuin.
c. Woonmaatschappelijk werk (inclusief uitvoering van de voordeur programma's).

Voor de leefbaarheid zijn onze **bewonersconsulenten** cruciaal. Zij zetten zich in voor een schone, hele en veilige leefomgeving. Zij kennen onze huurders en gaan het gesprek aan met huurders, bijvoorbeeld ter bevordering van netwerken en activiteiten door huurders zelf. Onze bewonersconsulenten signaleren (zorg) vragen en verwijzen door. Komende jaren zet Woonzorg Nederland en met name de bewonersconsulenten ook sterk in op de **participatie** van onze huurders. Met als gevolg dat we beter weten wat er speelt bij onze huurders en wat ze nodig hebben. Het is mooi om in het participatietraject ook gezamenlijk met de gemeente op te trekken, op onderwerpen die voor beide partijen belangrijk zijn.

Daarnaast kijken we samen **met zorgorganisaties** waar (toekomstige) behoefte is aan meer zorg van huurders om met elkaar invulling te geven aan onze formule Goud Geregeld (24-uurszorg beschikbaar). Ook kan gezamenlijk worden gekeken naar hoe bijvoorbeeld VPT (Volledig Pakket Thuis) in de wijk goed kan worden georganiseerd.

Een van de manieren waarop wij **ontmoeten** willen faciliteren is door middel van de Woonzorg Thuisapp. Deze verlaagt de drempel voor onderling contact, ontmoeting en activiteiten. Daarnaast hebben de meeste van onze gebouwen ontmoetingsruimten. Bedrijfsruimten zetten wij zoveel mogelijk in voor zorg(gerelateerde) faciliteiten en wijkgerichte functies.

Punten voor bespreking en/of afspraken

- Samenwerking in netwerken ten behoeve van leefbaarheid, zorg en welzijn.
- De gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het creëren van zorgzame wijken en buurten (zorg nabij, voldoende voorzieningen, toegankelijk en gebruiksvriendelijk maken van de openbare ruimte en het vormen van gemeenschappen)
- Inzet welzijnsorganisaties en vrijwilligers met en voor onze bewoners.
- Inzet WMO in onze gebouwen in relatie tot collectieve voorzieningen zoals scootmobielruimten.
- Bepaling trajecten waar gezamenlijk wordt opgetrokken ten behoeve van participatie (bijv. bij verduurzaming, meting van beleving van veiligheid/leefbaarheid, beoordeling voorzieningen in de buurt)
- De gezamenlijke leefbaarheidsaanpak rondom onze complexen in de gemeente Lelystad.
- Woonzorg Nederland wenst afspraken te maken met de gemeente over revitalisatie van het openbaar gebied en winkelcentrum als integraal onderdeel van de herontwikkeling van de Uiterton e.o.



Betaalbaarheid

Onze inzet

Onze woningen zijn betaalbaar voor onze huurders.

Onze woningvoorraad is naar prijs een afspiegeling van de vraag waarbij we **betaalbaarheid en toegankelijkheid** voor onze huurders waarborgen. We kijken naar de totale door ons beïnvloedbare woonlasten: huur, servicekosten en energielasten. Wij streven ernaar dat van al onze zelfstandige sociale huurwoningen 70% een streefhuur (huur na vrijkomen van de woning, dus niet voor huidige contracten) onder de 1e aftoppingsgrens voor de Huurtoeslag heeft (€633,25 in 2022). Per gemeente kan dit percentage variëren afhankelijk van de vraag en het aanbod van andere aanbieders. De streefhuren van onze sociale woningen zijn 'subsidiabel' zodat nieuwe huurders de mogelijkheid hebben om Huurtoeslag aan te vragen als ze daar qua inkomen en vermogen recht op hebben.

We hanteren een voorspelbare en gematigde huuraanpassing. Door vroegsignalering en snel acteren bij huurachterstand beperken we schuldenproblematiek.

Punten voor bespreking en/of afspraken

- Initiatieven gericht op het voorkomen en verminderen van schuldenproblematiek.
- De omvang van de huurvoorraad naar prijsklasse.

Wij behouden ons het recht voor om:

- In gemeenten waar we investeren in beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid een gemiddelde huursomstijging van inflatie en een plus van maximaal 1% door te voeren. Het gaat dan om investeringen die in het huurverhogingsjaar en/of het daarop volgende jaar worden gedaan. Dit geldt ook voor de gemeente Lelystad.
- Een inkomensafhankelijke huurverhoging te hanteren in gemeente Lelystad (zoals die beschreven is in de huurprijzenwet woonruimte). Als we in uw gemeente investeren in beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid dan gebruiken we de extra huurinkomsten voor die investeringen.

2022063G - 0194



Woonruimteverdeling

Onze inzet

Woonruimteverdeling biedt mogelijkheden om mensen te laten verhuizen (doorstromen) naar een meer passende woning die levensloopbestendig is. Ook is het een middel voor het creëren van gemeenschappen, een goede leefbaarheid en zorgaanbod.

Woonruimteverdeling doen wij op basis van inkomen en huurprijs. De zichtbaarheid (welke woningen zijn beschikbaar) en transparantie (hoe wijzen we deze toe) is voor onze (toekomstige) bewoners erg belangrijk. Ook hebben we aandacht voor het tegen gaan van overlast door rekening te houden met de samenstelling van de gemeenschappen in onze gebouwen. Ook kunnen we voor mensen met zorgvraag mogelijk betere toegang tot zorgwoningen regelen.

Punten voor bespreking en/of afspraken

- In 2021 heeft Woonzorg Nederland de aanleunwoningen gelegen bij het verzorgingshuis De Uiterton weer in eigen beheer genomen. Deze worden verhuurd als zelfstandige woningen. De aanleunwoningen zullen in samenwerking met Woonzorg Flevoland verhuurd worden aan mensen met een zorg indicatie.



Veiligheid

Onze inzet

Veiligheid bevordert het gezond en prettig wonen.

Al onze woningen en gebouwen voldoen tenminste aan de wettelijke eisen voor brandveiligheid, legionella en asbest. Daarnaast biedt Woonzorg Nederland, vanwege onze doelgroep, op een aantal gebieden wat extra's. Wij noemen dit **veiligheid met een plus**.

Deze veiligheid met een plus gaat over brandveiligheid, valpreventie, sociale veiligheid en inbraakpreventie, liften, legionella en asbest. Daarnaast besteden wij gezien onze doelgroep extra aandacht aan toegankelijkheid.

Punten voor bespreking en/of afspraken

- Samenwerken aan bewustwording van ouderen over veilig zelfstandig thuis wonen.
- Gezamenlijke projecten en deelname aan programma's met toepassing van domotica om dit voor elkaar te krijgen.
- Het veilig houden van onze complexen in relatie tot de verstrekking van WMO-beschikkingen voor scootmobielen.



Duurzaamheid

Onze inzet

Wij streven ernaar dat al onze gebouwen in 2050 CO2 neutraal zijn en dat de totale woonlasten van onze huurders door duurzaamheidsinvesteringen niet stijgen. We zetten ons in voor een groene en gezonde woonomgeving en een duurzaam gebruik van materialen en grondstoffen.

Wij hebben een verduurzamingsprogramma waarbij wij ons richten op de energieprestatie van onze gebouwen en streven ernaar steeds meer circulaire materialen te gebruiken.

Na verduurzaming vragen we een beperkte huuraanpassing en passen we ook de streefhuren aan. Hierbij streven we ernaar dat de totale woonlasten niet omhoog gaan. Voor zonnepanelen vragen we een gebruikersbijdrage in de servicekosten. (Dit uiteraard zonder zonnepanelen 'dubbel' te verrekenen).

De kosten voor energie stijgen sterk. Om een bijdrage te leveren aan de bestrijding van energiearmoede, op een manier die het behalen van onze energiedoelstellingen ondersteunt, willen we in de komende jaren in ieder geval twee maatregelen nemen:

1. Versneld aanbrengen van een aansluiting voor elektrisch koken in onze woningen, zonder kosten voor de bewoners.
2. Versneld vervangen van gasgestookte cv-ketels in centrale ketelhuizen door hybride warmtepompen.

Punten voor bespreking en/of afspraken

- Uw Transitievisie warmte en andere verduurzamingsplannen, specifiek in de wijken waar wij bezit hebben en omtrent de beschikbaarheid van warmtebronnen daar.
- Uw beleid ten aanzien van klimaatadaptatie en biodiversiteit.
- Gezamenlijke voorlichtingsinitiatieven en andere bewonersgerichte activiteiten, zoals energiecoaching. Bijvoorbeeld om bij verduurzamingsprojecten gezamenlijk te werken naar voldoende instemming van bewoners om projecten te kunnen uitvoeren.
- Samenwerking met vastgoedbeheerders en -ontwikkelaars omtrent lokaal en regionaal hergebruik van materialen.

Bijlage: Woonzorg Nederland in Lelystad

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Huidige voorraad
De Uiterton, intramurale plaatsen De Uiterton, zelfstandige woningen De Hanzekade, zelfstandige woningen Bovenover, zelfstandige woningen

Huidige voorraad			Toelichting
Aantal huurwoningen naar huidige kale huurprijs	247		
- ≤ € 633,25	142	57%	
- > € 633,25 en ≤ € 752,33	37	15%	
- > € 752,33 ≤ € 1000,00	46	19%	
> € 1000	22	9%	
Aantal huurwoningen naar streefhuurprijs			
- ≤ € 633,25	147	60%	
- > € 633,25 en ≤ € 752,33	29	12%	
- > € 752,33 ≤ € 1000,00	34	14%	
> € 1000	37	15%	
Totaal (on)zelfstandige woningen	0		
Plaatsen verzorgings- of verpleeghuizen		80	
Verhuurde garages / parkeerplaatsen		41	
Eenheden bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed		0	

2022063-0105

Nieuwbouw

Woonzorg Nederland wenst eventuele nieuwbouw te onderzoeken met betrekking tot het complex de Uiterton. Ambtelijke capaciteit is daarvoor gewenst.

Woonzorg Nederland wenst afspraken te maken met gemeente over revitalisatie van het openbaar gebied en winkelcentrum als integraal onderdeel van de herontwikkeling van de Uiterton e.o.

Port I

20220630-0106
SERVI-DP#X84 0X0X# 00# 0000#
3006HD Postbus 44178

Postbus 339 | 1180 AH Amstelveen



WOON
ZORG
NEDERLAND

30 JUNI 2022