Bijlage
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.
- De rol van de gemeente als verbinder die initiatieven en initiatiefnemers op het gebied van seniorenhuisvesting kan doorverwijzen naar Woonzorg Nederland.

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.



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

- Woonzorg Nederland werkt mee, voor zover dit past binnen de doelgroep (55+), aan het vluchtelingenvraagstuk. Hierover vindt intensief contact plaats tussen de gemeente, Woonzorg Nederland en eventuele andere betrokken partijen. Jaarlijks wordt met de gemeente de toewijzing, verhuur en beheer van woningen aan vergunninghouders geëvalueerd.



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	

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.

Format prestatieafspraken 2023-2027

Thema	Bespreekpunten en te maken afspraken	Monitoring
Algemeen	Gemeente en Woonzorg Nederland monitoren de gemaakte afspraken en spreken elkaar aan op de voortgang. Zowel tijdens ambtelijke overleggen als het jaarlijkse bestuurlijke overleg wordt de voortgang van de afspraken geagendeerd.	Gezamenlijk
Woonformules en zorgvastgoed: uitbreiding en transformatie	Gemeente en Woonzorg Nederland streven ernaar dat inwoners in elke levensfase (binnen de doelgroep 55+) zo comfortabel en zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen in de eigen wijk.	Gezamenlijk
	Op basis van de woonvisie en de daarin opgenomen bepalingen voor Lelystad Seniorproof maken de gemeente en Woonzorg Nederland nadere afspraken.	Gezamenlijk
	Woonzorg Nederland en gemeente bespreken en maken eventuele afspraken over de voorzieningen in de gebouwen en de openbare ruimte. Woonzorg Nederland neemt daartoe het initiatief.	Gezamenlijk
	Woonzorg Nederland en gemeente bespreken en maken eventuele afspraken over beschikbare capaciteit, rol- en procesduidelijkheid.	Gezamenlijk
	Woonzorg Nederland wenst afspraken met de gemeente te maken over de revitalisatie van het openbaar gebied en het winkelcentrum als integraal onderdeel van de herontwikkeling van het complex de Uiterton.	WZN
	Woonzorg Nederland en gemeente bespreken en maken eventuele afspraken over de (financiële) haalbaarheid van renovatie-, (sloop) nieuwbouw-, transformatie- en verduurzamingstrajecten in verband met de stijgende bouwkosten en tekort aan personeel in de bouwsector. Woonzorg Nederland neemt daartoe het initiatief.	WZN
	Woonzorg Nederland neemt het initiatief om met gemeente in gesprek te gaan over de rol van de gemeente als verbinder (die initiatieven en initiatiefnemers op het gebied van seniorenhuisvesting kan doorverwijzen naar Woonzorg Nederland).	WZN
Thema	**Bespreekpunten en te maken afspraken**	**Monitoring**
Leefbaarheid, participatie, zorg en ontmoeten	Samenwerking in netwerken ten behoeve van leefbaarheid, zorg en welzijn.	Gezamenlijk
	De gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het creëren van zorgzame wijken (zorg nabij, voldoende voorzieningen, toegankelijk en gebruiksvriendelijk maken van de openbare ruimte en het vormen van gemeenschappen).	Gezamenlijk
	De inzet welzijnsorganisaties en vrijwilligers en voor de huurders van Woonzorg Nederland.	Gezamenlijk
	De inzet van WMO in de gebouwen van Woonzorg Nederland m.b.t. collectieve voorzieningen zoals scootmobielruimten.	Gemeente Lelystad

	Trajecten waar gezamenlijk wordt opgetrokken ten behoeve van participatie (bijv. bij verduurzaming, meting van beleving van veiligheid/leefbaarheid, beoordeling voorzieningen in de buurt)	Gezamenlijk
	De gezamenlijke leefbaarheidsaanpak rondom de gebouwen van Woonzorg Nederland.	Gezamenlijk
	De revitalisatie van het openbaar gebied en het winkelcentrum als integraal onderdeel van de herontwikkeling van de Uiterton e.o.	Gezamenlijk
Thema	**Bespreekpunten en te maken afspraken**	
Betaalbaarheid	Initiatieven gericht op het voorkomen en verminderen van schuldenproblematiek.	Gezamenlijk
	De omvang van de huurvoorraad naar prijsklasse.	WZN
Thema	**Bespreekpunten en te maken afspraken**	**Monitoring**
Woonruimte-verdeling	De gemeente voert jaarlijks gesprekken met verhuurders van huurwoningen in Lelystad met als doel het maken van afspraken over het beschikbaar stellen van aanbod voor vergunninghouders.	Gemeente Lelystad
	Woonzorg Nederland werkt mee, voor zover dit past binnen de doelgroep (55+), aan het vluchtelingenvraagstuk. Hierover vindt intensief contact plaats tussen de gemeente, Woonzorg Nederland en eventuele andere betrokken partijen. Jaarlijks wordt met de gemeente de toewijzing, verhuur en beheer van woningen aan vergunninghouders geëvalueerd.	Gemeente Lelystad
	Het bevorderen van doorstroming om senioren passend te laten wonen en verhuisketens op gang te brengen voor andere woningzoekers.	Gezamenlijk
Thema	**Bespreekpunten en te maken afspraken**	Gezamenlijk
Veiligheid	Samenwerken aan bewustwording van ouderen over veilig zelfstandig thuis wonen.	Gezamenlijk
	Gezamenlijke projecten en deelname aan programma's met toepassing van domotica om dit voor elkaar te krijgen.	Gezamenlijk
	Het veilig houden van de gebouwen van Woonzorg Nederland in relatie tot de verstrekking van WMO-beschikkingen voor scootmobielen.	Gezamenlijk
Thema	**Bespreekpunten en te maken afspraken**	**Monitoring**
Duurzaamheid	In het najaar 2022 stelde de gemeenteraad de Volgorde der wijken Energietransitie vast. Die volgorde bepaalt wanneer wijken in Lelystad overgaan op nieuwe energiebronnen. Daarop wordt gestart met het opstellen van Wijkuitvoeringsplannen. Woonzorg Nederland wordt actief betrokken bij het opstellen van die uitvoeringsplannen.	Gemeente Lelystad
	De gemeente heeft zich door ondertekening van het 'Green Deal' convenant houtbouw van het MRA (2021) gecommitteerd om vanaf 2025 20% van de woningbouwproductie in hout en andere biobased materialen te laten bouwen. Woonzorg Nederland draagt waar mogelijk bij aan het realiseren van deze doelstelling.	Gemeente Lelystad
	De gemeente onderzoekt in samenwerking met Woonzorg Nederland welke rol het energieloket kan vervullen bij de bewustwording van bewoners betreffende vermindering energieverbruik. En hoe we dit beter onder de aandacht kunnen brengen van bewoners.	Gemeente Lelystad
Thema	**Bespreekpunten en te maken afspraken**	**Monitoring**
Nieuwbouw	Woonzorg Nederland wenst eventuele nieuwbouw met betrekking tot het complex de Uiterton te onderzoeken en te bespreken met de gemeente.	WZN
	Woonzorg Nederland wenst afspraken met de gemeente te maken over de revitalisatie van het openbaar gebied en het winkelcentrum als	WZN

	integraal onderdeel van de herontwikkeling van het complex de Uiterton.	