Bijlage I: Focus en agenda voor afspraken

Woonzorg Nederland gaat graag in gesprek om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgaven in Borger-Odoorn. 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.

Ketensamenwerking is een belangrijke voorwaarde om onze maatschappelijke doelen te kunnen verwezenlijken en dat kunnen we niet alleen. Dit raakt de verantwoordelijkheden van de gemeente waar het gaat om het beschikbaar stellen van bouwlocaties en verstrekken van vergunningen, het gezamenlijk realiseren van zorgvriendelijke 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 en schuldhulpverlening. Ten aanzien van alle onderstaande thema’s bespreken wij dan ook graag de mogelijkheden voor samenwerking.



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 en om wonen met complexe zorg (zorgvastgoed).

Wij ontwikkelen vernieuwende **woonformules** onder de noemer ‘Samen zelfstandig wonen met een plus’. Door deze woonformules 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 woonformules focussen we ons op sociale huurwoningen (zie ook bij het thema betaalbaarheid). Met het oog op een gezonde mix en op kansen voor middeninkomens, zullen we de voorraad middeldure huurwoningen (tot ca €1.000 huur per maand) beperkt uitbreiden.

Wij ontwikkelen ook **zorgvastgoed** voor mensen die vanwege hun zorgbehoefte niet meer (samen) zelfstandig thuis kunnen wonen. Deze locaties kunnen ook een functie vervullen voor de zelfstandig wonende senioren in de nabijheid.

Punten voor bespreking en/of afspraken

- De (kwalitatieve en kwantitatieve) opgave op het vlak van geschikt wonen en zorgvastgoed in uw gemeente en de kansen om daar samen invulling aan te geven.
- Uw visie op langer thuis wonen, zorggeschikte woningen en woonomgevingen en zware zorg.

Leefbaarheid, zorg en gemeenschappen

Onze inzet

We bevorderen leefbaarheid en samenredzaamheid. 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).
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.

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 aanwezig).

Op het gebied van ontmoeten wordt de Woonzorg Thuisapp ingezet om de drempel te verlagen 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.
- Inzet welzijnsorganisaties en vrijwilligers met en voor onze bewoners.
- Inzet WMO in onze gebouwen in relatie tot collectieve voorzieningen zoals scootmobielruimten.



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 onder de 1e aftoppingsgrens heeft (€633,25 in 2021). 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. Voor huishoudens met een laag (minimum) inkomen is er een mogelijkheid tot huurbevriezing indien de huur boven de aftoppingsgrens zit, mits het huishouden geen vermogen heeft. Ook hebben wij maatwerk voor huishoudens in schrijnende situaties met daarbij een “huurtoeslagtoegang” voor lage inkomens. 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 hanteren:

- Een gemiddelde huursomstijging van inflatie en een plus van maximaal 1% daar waar we komende jaren investeren in beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid. Dit geldt ook voor de gemeente Borger-Odoorn.
- Een inkomensafhankelijke huurverhoging indien wetgeving dit toelaat voor AOW-gerechtigden. Extra huurinkomsten hieruit gebruiken we voor investeringen.



Woonruimteverdeling

Onze inzet

Woonruimteverdeling biedt mogelijkheden voor het creëren van gemeenschappen, 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 of met zorgvraag of zorgaanbod.

Punten voor bespreking en/of afspraken

- De toewijzing in Borgheere wordt gedaan op basis van een eigen wachtlijst.
- Zoals in de prestatieafspraken is afgesproken informeer ik u hierbij over onze wachtlijst. Er zijn op dit moment 88 inschrijvingen op onze wachtlijst. Dit is de totale wachtlijst voor zowel vrije sector, passend toewijzen als sociale huurwoningen.
- Dus duurt op dit moment ongeveer een jaar voordat wij een woning kunnen toewijzen.



Duurzaamheid

Onze inzet

Wij streven ernaar dat al onze gebouwen in 2050 energieneutraal zijn maar dat de totale woonlasten van onze huurders door duurzaamheidsinvesteringen niet stijgen.

Wij hebben een verduurzamingsprogramma waarbij wij ons richten op de energieprestatie van onze woningen, kijken naar de verduurzaming van ons zorgvastgoed en naar circulariteit.

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).

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.
- Voorlichtingsinitiatieven en andere bewonersgerichte activiteiten, zoals energiecoaching.
- Er zijn 23 woningen label B en 5 woningen label C



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 thuis wonen.
- Gezamenlijke projecten en deelname aan programma's om dit voor elkaar te krijgen. Bijvoorbeeld het concept LeefSamen dat met slimme rook- en bewegingssensoren vroegtijdig melding mogelijk maakt bij brand, dwaling, inbraak en paniek en via een app achtervang regelt.

Bijlage II: Woonzorg Nederland in **Borger-Odoorn**

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Huidige voorraad
Borgheere in Borger; 27 zelfstandige woningen (was in 2020 nog 28 woningen, 1 woning is omgebouwd tot recreatieruimte voor de bewoners)

Huidige voorraad			**Toelichting**
Aantal huurwoningen naar huidige kale huurprijs			
- ≤ € 633,25	3x	11%	
- > € 633,25 en ≤ € 752,33	19x	71%	
- > € 752,33	4x	14%	
- > € 752,33 en ≤ € 1000,00	1x	4%	
- > € 1000,00	0x	0%	
Aantal huurwoningen naar streefhuurprijs			
- ≤ € 633,25	2x	7%	
- > € 633,25 en ≤ € 752,33	21x	75%	
- > € 752,33	5x	18%	
- > € 752,33 en ≤ € 1000,00	0x	0%	
- > € 1000,00	0x	0%	
Totaal (on)zelfstandige woningen	0x		
Plaatsen verzorgings- of verpleeghuizen		0x	
Verhuurde garages / parkeerplaatsen		11x	Bergingen
Eenheden bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed		0x	

Transformatie	
2021	**2022 -2024**
• In 2021 ronden wij de realisatie van een recreatieruimte voor het complex Borgheere af.	

Kwaliteit en duurzaamheid

NB: de eenheden dit jaar zijn gebaseerd op type huurcontract ipv type woning, hierdoor kunnen de aantallen afwijken t.o.v. van vorig jaar.