

Gemeente Beuningen  
T.a.v. College van B&W  
Postbus 14,  
6640 AA BEUNINGEN

Telefoonnummer  
06-579 34 103  
E-mail  
h.havers@woonzorg.nl

Kenmerk  
Hhv/bod/2020  
Onderwerp  
Bod Woonzorg nederland

Datum 17 juni 2020

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. Van de 65-plussers is één op de vijf ouder dan 85 jaar. Middels deze brief bevestigen wij de prestatieafspraken die wij met u hebben.

Juist nu, met de maatregelen vanwege het Coronavirus Covid 19, hebben we elkaar hard nodig. Onze huurders behoren tot de meest kwetsbaren gezien de leeftijd. We maken ons grote zorgen over de gevolgen van de sociale isolatie en eenzaamheid. We zien hele mooie initiatieven ontstaan van burgers die elkaar ondersteunen. Desondanks zien we de druk op leefbaarheid en overlast toenemen. Laten we juist nu samen optrekken om overlast te voorkomen en eenzaamheid tegen te gaan.

Voor meer informatie over onze aanpak in Coronatijd kunt u kijken op <https://www.woonzorg.nl/corona>.

U vindt bij deze brief een folder met onze woonformules en twee bijlagen. Bijlage I geeft onze focus weer, waarvoor we vanuit onze missie en visie specifieke aandacht vragen. Uiteraard is onze focus in lijn met de meerjaren afspraken die wij met u hebben. Bijlage II geeft de huidige stand van zaken en voornemens weer ten aanzien van omvang, prijs en kwaliteit van ons bezit in Beuningen en Winssen.

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 clustermanager Hennie Havers, te bereiken via bovenstaand telefoonnummer of e-mailadres. Ons ondernemingsplan en het jaarverslag over 2019 met inzicht in de verschillende regio's, zijn beschikbaar via [www.woonzorg.nl](http://www.woonzorg.nl).

Wij zien uit naar een succesvolle voortzetting van onze samenwerking.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'CvB', written over the printed name.

Cees van Boven  
Bestuursvoorzitter

## Bijlage I: Focus en agenda voor afspraken: Gemeente Beuningen

Woonzorg Nederland gaat graag in gesprek om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgaven in Beuningen. 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. In uw gemeente gaat het aantal ouderen van 5100 in 2020 naar 8300 in 2035 dus we denken dat dit ook nodig is. Ketensamenwerking is een belangrijke voorwaarde om onze maatschappelijke doelen te kunnen verwezenlijken. Ten aanzien van alle onderstaande thema's bespreken wij dan ook graag de mogelijkheden voor samenwerking. Hierbij hebben wat ons betreft het realiseren van nieuwe woon-formules/concepten en de volgende thema's: woonruimteverdeling, leefbaarheid en schuldhulpverlening prioriteit.

| Onze inzet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Wij bespreken graag en/of maken afspraken over                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><b>Woonformules: uitbreiding en transformatie.</b></div> <p><i>De vraag naar geschikte woonvormen voor ouderen is groot en neemt de komende decennia alleen maar toe. Dat geldt voor collectieve woonvormen en voor wonen met complexe zorg (zorgvastgoed).</i></p> <p>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 benutten daartoe kansen voor transformatie in ons bestaand bezit en kansen voor uitbreiding in gebieden waar op de lange termijn de woningvraag van onze doelgroep toeneemt.</p> | <p>Wij bespreken graag:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>De (kwalitatieve en kwantitatieve) opgave op het vlak van geschikt wonen (al dan niet met complexe zorg) in uw gemeente en de kansen om daar invulling aan te geven. Uw visie op langer thuiswonen, zorggeschikte woningen en woonomgevingen en locaties voor zware zorg.</li></ul> <p>Graag maken we afspraken over:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Voorzieningen in onze gebouwen en de wijkfunctie daarvan.</li><li>Eventuele leegstandsrisico's in Beuningen en transformatie ter aansluiting op de marktbehoefte.</li></ul> |

| Onze inzet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Wij bespreken graag en/of maken afspraken over                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div data-bbox="167 383 300 510">  <p>Veilig &amp; Toegankelijk</p> </div> <p><b>Veiligheid</b></p> <p><i>Veiligheid bevordert het gezond en prettig wonen.</i></p> <p>Wij hebben extra aandacht voor veiligheid breed. Wij kijken daarbij naar brandveiligheid, legionella, asbest, inbraak, valpreventie en liften. Ook het veilig voelen en sociale veiligheid zijn belangrijk.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Wij maken graag afspraken over:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Samenwerken aan bewustwording van ouderen over veilig thuis wonen.</li> <li>• Gezamenlijke projecten en deelname aan programma's om dit voor elkaar te krijgen.</li> </ul>                                                        |
| <div data-bbox="167 835 300 963">  <p>Verbinding</p> </div> <p><b>Woonruimteverdeling</b></p> <p><i>Woonruimteverdeling biedt mogelijkheden voor het creëren van gemeenschappen, leefbaarheid en de zorgvraag van onze bewoners.</i></p> <p>Woonruimteverdeling doen wij op basis van inkomen en huurprijs. De zichtbaarheid en transparantie van de toegankelijkheid van woningen is voor onze (toekomstige) bewoners erg belangrijk. Ook hebben we aandacht voor het voorkomen van overlast door rekening te houden met de samenstelling van de gemeenschappen in onze gebouwen. Hierin vinden wij samenwerking met lokale partners een belangrijke voorwaarde voor een goed resultaat.</p> | <p>Graag maken wij afspraken over:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De manier van toewijzen om rekening te kunnen houden met gemeenschapsvorming, leefbaarheid, zorgvraag en het voorkomen van overlast.</li> <li>• We adverteren onze woningen op het woonruimteverdeelsysteem Entree.nu.</li> </ul> |

| Onze inzet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Wij bespreken graag en/of maken afspraken over                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div data-bbox="169 383 293 506">  </div> <p data-bbox="316 405 619 472"><b>Leefbaarheid, zorg en gemeenschappen</b></p> <p data-bbox="169 524 767 658"><i>We bevorderen leefbaarheid en samenredzaamheid. Dit is cruciaal voor prettig wonen, om eenzaamheid tegen te gaan en om onderlinge hulp te bevorderen.</i></p> <p data-bbox="169 710 767 837">Bijdragen aan leefbaarheid doen wij in kleinschalige infrastructuur in en om onze gebouwen, het tegengaan van overlast en in het ondersteunen van bewonersactiviteiten.</p> <p data-bbox="169 848 767 976">Onze bewonersconsulenten signaleren (zorg)vragen en verwijzen door, zetten zich dagelijks in voor leefbaarheid en bevorderen waar mogelijk (bewoners)netwerken.</p> <p data-bbox="169 987 767 1093">De Woonzorg Thuisapp wordt ingezet om de drempel te verlagen voor onderling contact, ontmoeting en activiteiten.</p> <p data-bbox="169 1104 767 1232">De meeste van onze gebouwen hebben ontmoetingsruimten. Bedrijfsruimten zetten wij zoveel mogelijk in voor zorg(gerelateerde) faciliteiten en wijkgerichte functies.</p> | <p data-bbox="794 405 1043 434">Wij bespreken graag:</p> <ul data-bbox="842 445 1414 898" style="list-style-type: none"> <li>• Op 't Steeghuus in Beuningen zijn er veelvuldig problemen en klachten over de frequentie van het ophalen van het restafval (te weinig) en het ontbreken van een ondergrondse container in de nabijheid van deze vaak zeer oudere bewoners, met als gevolg zwerfafval naast de containers. Dit probleem speelt al jaren.</li> <li>• (Wijk-)voorzieningen in onze gebouwen.</li> <li>• Netwerken ten behoeve van leefbaarheid, zorg en welzijn.</li> <li>• Inzet welzijnsorganisaties en vrijwilligers ten behoeve van (activiteiten voor) onze bewoners.</li> </ul> <p data-bbox="794 949 1187 978">Graag maken wij afspraken over:</p> <ul data-bbox="842 990 1422 1256" style="list-style-type: none"> <li>• Inzet WMO in onze gebouwen in relatie tot collectieve voorzieningen.</li> <li>• Het gezamenlijk faciliteren van bewoners en vrijwilligers om zelf de regie te pakken over het organiseren van activiteiten en onderlinge hulp.</li> <li>• Welke leefbaarheidsactiviteiten en –uitgaven wij voornemens zijn te doen in Beuningen.</li> </ul> |

| Onze inzet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Wij bespreken graag en/of maken afspraken over                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div data-bbox="169 376 296 506">  </div> <div data-bbox="316 405 526 439"> <p><b>Betaalbaarheid</b></p> </div> <div data-bbox="165 533 746 595"> <p><i>Onze woningen moeten betaalbaar zijn voor onze bewoners.</i></p> </div> <div data-bbox="165 647 767 1256"> <p>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 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens heeft (€619,01 in 2020). Per gemeente kan dit variëren. We hanteren een voorspelbare en gematigde huuraanpassing. Voor huishoudens met een laag (minimum) inkomen is er een mogelijk tot huurbevriezing indien de huur boven de aftoppingsgrens zit en mits geen vermogen aanwezig. Ook hebben wij maatwerk voor huishoudens in schrijnende situaties met daarbij een “huurtoeslaggarantie” voor lage inkomens. Door vroegsignalering en snel acteren bij huurachterstand beperken we schuldenproblematiek.</p> </div> | <div data-bbox="794 412 1185 445"> <p>Wij maken graag afspraken over:</p> </div> <div data-bbox="794 454 1316 517"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Initiatieven gericht op het voorkomen en verminderen van schuldenproblematiek.</li> </ul> </div> <div data-bbox="794 566 951 600"> <p>Wij hanteren:</p> </div> <div data-bbox="794 607 1410 835"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een gemiddelde huuraanpassing van inflatie + maximaal 1% met het oog op investeringen in beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid.</li> <li>• Een inkomensafhankelijke huurverhoging indien wetgeving dit toelaat voor AOW-gerechtigden. Extra huurinkomsten hieruit gebruiken we voor investeringen.</li> </ul> </div> |

| Onze inzet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Wij bespreken graag en/of maken afspraken over                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div data-bbox="167 376 295 504" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="311 405 518 439"><b>Duurzaamheid</b></p> <p data-bbox="167 533 769 667"><i>Wij streven ernaar dat al onze gebouwen in 2050 energieneutraal zijn maar dat de totale woonlasten van onze huurders door duurzaamheidsinvesteringen niet stijgen.</i></p> <p data-bbox="167 719 769 815">Wij hebben een duurzaamheidsprogramma waarbij wij ons richten op de energieprestatie van onze woningen.</p> <p data-bbox="167 824 769 1124">Tevens werken wij een breder programma uit, waarmee onze zelfstandige woningen en ons zorgvastgoed verder worden verduurzaamd en waarin circulariteit ook wordt meegenomen. We vragen een beperkte huuraanpassing waarbij we bij verduurzaming vragen we een beperkte huuraanpassing waarbij we streven dat de totale woonlasten niet omhoog gaan.</p> | <p data-bbox="794 405 1045 439">Wij bespreken graag:</p> <ul data-bbox="794 448 1396 667" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="794 448 1396 566">• Uw Transitievisie warmte en andere verduurzamingsplannen, specifiek in de wijken waar wij bezit hebben en omtrent de beschikbaarheid van warmtebronnen daar.</li> <li data-bbox="794 575 1396 667">• Voorlichtingsinitiatieven en andere bewonersgerichte activiteiten, zoals energie-coaching.</li> </ul> |

Bijlage II: Woonzorg Nederland in Beuningen  
**BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID**

|                                                     |
|-----------------------------------------------------|
| <b>Huidige voorraad</b>                             |
| Overmars in Winssen, 26 zelfstandige woningen       |
| 't Steeghuus in Beuningen, 33 zelfstandige woningen |
|                                                     |

| <b>Huidige voorraad</b>                              |    |      | <b>Toelichting</b> |
|------------------------------------------------------|----|------|--------------------|
| Aantal huurwoningen naar huidige kale huurprijs      | 59 | 100% |                    |
| - ≤ € 619,01                                         | 32 | 54%  |                    |
| - > € 619,01 en ≤ € 737,14                           | 27 | 46%  |                    |
| - > € 737,14                                         | 0  | 0%   |                    |
| Aantal huurwoningen naar streefhuurprijs             |    |      |                    |
| - ≤ € 619,01                                         | 20 | 34%  |                    |
| - > € 619,01 en ≤ € 737,14                           | 39 | 66%  |                    |
| - > € 737,14                                         | 0  | 0%   |                    |
| Totaal (on)zelfstandige woningen                     | 0  |      |                    |
| Plaatsen verzorgings- of verpleeghuizen              | 0  |      |                    |
| Verhuurde garages / parkeerplaatsen                  | 0  |      |                    |
| Eenheden bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed | 0  |      |                    |

|                                                                              |                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nieuwbouw en sloop</b>                                                    |                                                                              |
| <b>2020</b>                                                                  | <b>2021- 2023</b>                                                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Geen voornemens of wensen.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Geen voornemens of wensen.</li> </ul> |

|                                                          |                                                          |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Renovatie</b>                                         |                                                          |
| <b>2020</b>                                              | <b>2021- 2023</b>                                        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>N.v.t.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>N.v.t.</li> </ul> |

