



Prestatieafspraken 2017 tot en met 2020 tussen Woonzorg Nederland, bewonerscommissie Bovenover en gemeente Lelystad.

Sinds 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 van kracht. Doel van de wet is het nader reguleren van de activiteiten van woningcorporaties en het toezicht op corporaties. De wet beoogt de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van woonvisie, bod en prestatieafspraken. Daarbij ligt de nadruk op het versterken van het lokale proces. De huurdersorganisatie is hierbij de nieuwe lokale overlegpartner van de gemeente en de woningcorporatie geworden en bepaalt zo mede het volkshuisvestingsbeleid.

De gemeentelijke Woonvisie vormt de basis voor prestatieafspraken die gemeenten, huurders en corporaties met elkaar gaan maken. Om tot prestatieafspraken te komen zijn zij met elkaar de dialoog aan gegaan over de lokale ambities.

De thema's die vanuit het rijksbeleid gezien prioriteit verdienen in de periode 2016 tot en met 2019 zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep ;
- Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector;
- Huisvesten van urgente doelgroepen;
- Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen.

Deze onderwerpen komen terug in de voor u liggende prestatieafspraken.

**Prestatieafspraken 2017 tot en met 2020 tussen Woonzorg Nederland,
bewonerscommissie Bovenover en gemeente Lelystad**

Thema Prestatieafspraken en omschrijving Lelystad	
1.Kerncijfers	<p>Aantal huurwoningen (eenheden)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 148x Huurprijs < € 586,86 • 29x Huurprijs > € 586,86 en < € 710,68 • 81x Huurprijs > € 710,68 • 1x Aantal verzorgings- of verpleeghuizen (complexen) • 90x Aantal garages / parkeerplaatsen (eenheden) • 3 bedrijfsruimte contracten <p>De huurwoningen zijn verdeel over de volgende complexen in Lelystad: Hanzekade, Bovenover, De Uiterton. Deze kerncijfers wil Woonzorg Nederland handhaven, dat wil zeggen geen plannen tot verkoop, sloop of nieuwbouw. Er zijn geen plannen ten aanzien van verkoop of sloop van woningen in gemeente Lelystad. Mocht zich dit toch voordoen dan treedt Woonzorg Nederland onmiddellijk in contact met gemeente Lelystad en de bewonerscommissie om dit voor te leggen ter bespreking en het afgeven van een zienswijze</p>
2.Grondposities: aankoop of verkoop van grondposities door Woonzorg Nederland	<p>Voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen geldt in gemeente Lelystad de volgende kavelprijs:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eengezinswoningen: € 19.421,- inclusief btw - Meergezinswoningen: € 15.080,- inclusief btw <p>De prijzen zijn tot stand gekomen door toepassing van een gewogen comparatieve methode met corporatiewoningen in omliggende gemeenten, met de daar gehanteerde grondprijzen en de relatieve WOZ-waarde van het bezit.</p> <p>Op dit moment heeft Woonzorg Nederland geen plannen om de kernvoorraad in Lelystad middels nieuwbouw uit te breiden en dus over te gaan tot aankoop van gronden.</p>
<p>3.Verkoop: uitgangspunt voor Woonzorg Nederland landelijk is dat die woningen verkocht worden die niet tot onze doelgroep behoren.</p> <p>Kanttekening: Woonzorg Nederland is bezig om de portefeuillestrategie te herzien. Mochten er wijzigingen optreden, wordt dit met de gemeente en de huurdersverenigingen overlegd.</p>	<p>Er zijn geen plannen ten aanzien van verkoop van woningen in gemeente Lelystad. Mocht zich dit toch voordoen dan treedt Woonzorg Nederland onmiddellijk in contact met gemeente Lelystad en de bewonerscommissie om dit voor te leggen ter bespreking en het afgeven van een zienswijze.</p>
4.Beschikbaarheid: 95,5% van de woningen van	Woonzorg Nederland is, conform haar landelijk beleid,

<p>Woonzorg Nederland zijn sociale huurwoningen. Woonzorg Nederland wijst vanaf 01 januari 2016 deze woningen passend toe.</p> <p>Geliberaliseerde woningen blijven geliberaliseerd.</p>	<p>voornemens om ook in gemeente Lelystad geen sociale huurwoningen te liberaliseren. Mochten hier plannen voor ontstaan, dan bespreken partijen dit.</p> <p>Ale woningen van Woonzorg Nederland in Lelystad worden toegewezen op basis van een eigen wachtlijst per locatie. Deze wachtlijsten zijn relatief kort te noemen waardoor mensen binnen een half jaar een passende woning kunnen vinden. Mocht het in de toekomst zo zijn dat de wachtlijsten oplopen bijvoorbeeld vanwege demografische ontwikkelingen, dan treden partijen met elkaar in overleg om te kijken wat dit betekent voor de woonruimteverdeling en eventuele uitbreiding van de kernvoorraad.</p> <p>Op het moment dat gemeente Lelystad een huisvestingsverordening opstelt zullen de drie partijen in overleg treden over de gevolgen voor de woonruimteverdeling.</p>
<p>5.Betaalbaarheid: Woonzorg Nederland kiest ervoor om bij de jaarlijkse huurverhoging sociale huurwoningen af te toppen op de liberalisatiegrens. De overheid biedt corporaties echter de mogelijkheid om boven deze grens uit te komen. Ondanks de bevroren liberalisatiegrens wordt het aftoppingsbeleid gehandhaafd.</p>	<p>Woonzorg Nederland onderzoekt in 2017 de mogelijkheden om servicekosten te verlagen. Bijvoorbeeld door het afsluiten van contracten met scherpe prijzen op basis van het volume. In Lelystad worden sociale huurwoningen bij de jaarlijkse huurverhoging afgetopt op de liberalisatiegrens. Bewoners kunnen een beroep doen op de bewonersconsulent die werkzaam is in de complexen om hen te ondersteunen of verwijzen voor het aanvragen van huursubsidie en andere toeslagen. De bewonerscommissie zal hierin ook participeren door (nieuwe) bewoners te wijzen op de mogelijkheden die Woonzorg hierin biedt.</p>
<p>6.Huurverhoging: In 2017 volgt Woonzorg Nederland de huursombenadering.</p>	<p>Op dit moment wordt er door Woonzorg Nederland nog aan de begroting gewerkt waardoor exacte huurverhoging per 1 juli 2017 nog niet bekend is. Zoals aangegeven hanteert Woonzorg Nederland de huursombenadering per 1 januari 2017. Na vaststelling van de begroting zal Woonzorg Nederland de partijen hier nader over informeren.</p>
<p>7.Onderhoud: in 2017 wordt € 40 miljoen (exclusief verduurzamingsmaatregelen) geïnvesteerd in onderhoud. Dat wil zeggen € 32 miljoen in planmatig onderhoud en € 8 miljoen in klachtenonderhoud. Dit om de huidige onderhoudsstaat van de woningen in stand te houden.</p> <p>Woonzorg Nederland bespreekt jaarlijks de plannen ten aanzien van groot onderhoud met de bewonerscommissie. Na gunning van de opdracht aan een aannemer worden de huurders geïnformeerd over de globale planning. De definitieve planning volgt via of Woonzorg Nederland of de aannemer.</p>	<p>Bij het in stand houden van de complexen hanteert Woonzorg Nederland - zoals de meeste corporaties - een conditiescore conform de NEN 2767-norm van gemiddeld 3 (redelijk). Waarbij score 1 staat voor nieuwbouw en score 6 staat voor zeer slechte staat van onderhoud.</p> <p>De meerjarige onderhoudsverwachtingen voor de complexen worden overhandigd ter informatie en inzage. Specifieke aandacht heeft Woonzorg Nederland voor het oplossen van de nieuwbouwkneipunten in de torens van de Hanzekade. In 2016 is reeds een start gemaakt met het oplossen van alle problemen die worden ervaren, in 2017 hoopt Woonzorg Nederland dit traject volledig af te ronden.</p>
<p>8.Dienstverlening: Woonzorg Nederland biedt haar huurders een onderhoudsabonnement aan</p>	<p>Huurders hebben de vrijheid om tegen betaling gebruik te maken van dit onderhoudsabonnement. Glasschade en</p>

voor woningonderhoud waarvoor een huurder zelf verantwoordelijk is.	rioolverstopping worden middels fondsen in de servicekosten verrekend.
9.Duurzaamheid: werkzaamheden ten aanzien van duurzaamheid / verbetering van energielabels worden zoveel mogelijk tegelijk met de onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd.	Als doelstelling stelt Woonzorg Nederland voor om in 2020 minimaal een energie-index van 1.2-1.4 te hebben (voorheen label B genoemd) voor de woningen. Dit wordt met name gerealiseerd op het moment van nieuwbouw of renovatie van complexen. De uitwerking van deze plannen vindt op dit moment plaats. Op het moment dat we in 2017 zicht hebben op de gevolgen voor de uitvoering in de gemeente Lelystad wordt deze gedeeld met alle partijen. Woonzorg Nederland zal samen met gemeente en bewoners op trekken bij de beïnvloeding van het woongedrag om het energieverbruik te verminderen.
10.Groene energie: Woonzorg Nederland heeft bij de selectie van een nieuwe energieleverancier voor de collectieve aansluitingen, samen met de landelijke huurdersvereniging, gekozen voor een leverancier van enkel groene energie; Woonenergie.	De complexen van Woonzorg Nederland in Lelystad hebben groene energie via woonenergie.
11.Bijzondere doelgroepen: Woonzorg Nederland richt zich bijna uitsluitend op een bijzondere doelgroep namelijk ouderen / mensen met een beperking.	Woonzorg Nederland zorgt ervoor dat de complexen en woningen zo goed als mogelijk geschikt zijn voor de doelgroep zijn. Te denken valt aan drempelloos wonen, liften in alle complexen, algemene ruimtes (recreatiezalen), rookmelders, bewonersconsulenten per complex.
12.Langer thuis / wonen en zorg: Woonzorg Nederland richt zich bijna uitsluitend op een bijzondere doelgroep nl ouderen / mensen met een beperking.	In de gemeente Lelystad werkt Woonzorg Nederland op de locatie Bovenover nauw samen met Woonzorg Flevoland. Woonzorg Flevoland huurt een ruimte in het complex tbv dagactiviteiten. Tevens is zorg op maat mogelijk om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Gemeente Lelystad ontwikkelt de blijverslening; aanpassingen aan een woning met als doel het langer thuis wonen worden zo financieel beter bereikbaar voor ouderen. Woonzorg Nederland treedt in overleg met de bewonerscommissie van Bovenover om te kijken wat de mogelijkheden zijn voor het maken van een kapsalon/pedicure in het complex.
13.Scheiden wonen en zorg: Woonzorg Nederland heeft visie en concepten bepaald met betrekking tot met name verzorgingshuizen die leeg komen te staan. Een van de concepten is het ombouwen naar volledig scheiden van wonen en zorg.	Op dit moment spelen er geen 'scheiden van Wonen en Zorg trajecten' in gemeente Lelystad. Woonzorg Flevoland huurt van Woonzorg Nederland de Uiterton, deze wordt intramuraal ingezet. Daarnaast doet Woonzorg Flevoland de intermediaire verhuur van de aanleunwoningen ter plaatse. Er vindt regelmatig contact plaats.
14.Seniorenhuisvesting en brandveiligheid: Woonzorg Nederland heeft, gezien zijn doelgroep, een uitgebreid brandveiligheidsbeleid.	Naast het feit dat de complexen van Woonzorg Nederland voldoen aan het bouwbesluit, realiseert Woonzorg Nederland in elke woning een rookmelder die ook voor de doelgroep geschikt is. Daarnaast zorgt Woonzorg Nederland voor bijeenkomsten waar huurders uitleg krijgen wat ze wel / niet kunnen doen bij bijvoorbeeld

	brand. Een en ander gebeurt in overleg en samen met de brandweer en brandwondenstichting.
15. Huisvesting specifieke doelgroepen: Woonzorg Nederland staat positief tegenover het huisvesten van bv statushouders mits in lijn van onze doelgroep, tenzij panden leeg staan.	Woonzorg Nederland staat open voor huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals vergunninghouders en uitstroom uit tijdelijke instellingen. Indien de gemeente hiertoe een specifiek verzoek indient treden beide partijen in overleg om deze opgave nader in te vullen.
16. Maatschappelijk vastgoed: Woonzorg Nederland richt zich met name op het huisvesten van kwetsbare ouderen en verhuren van verpleeg- en verzorgingshuizen.	Woonzorg Nederland heeft geen voorgenomen werkzaamheden ten aanzien van het realiseren van maatschappelijk vastgoed zoals opvangcentra en jongerencentra. In het geval dat er algemene ruimten in en rondom de woningen aanwezig zijn, overleggen wij graag met de gemeente en de bewoners om initiatieven te huisvesten die aansluiten bij onze doelgroep. De 25% regel, waarbij 25% van het bruto vloeroppervlak bedrijfsmatig mag worden geëxploiteerd vanuit de niet-DAEB tak wordt gehanteerd.
17. Leefbaarheid: De klantbelofte van Woonzorg Nederland is een veilige, geborgen woning en woonomgeving bieden, waarmee sociale isolatie en hospitalisatie zoveel mogelijk wordt voorkomen. Kern van het aanbod van Woonzorg Nederland aanbod vormt het totaal aan wooncomplexen en intramurale voorzieningen waarin met bewoners én omwonenden een gemeenschap wordt opgebouwd.	<p>Persoonlijke dienstverlening en maatwerk zijn meer en meer bepalend voor het woongenot van de huurders. Zij willen bij vragen over wonen, welzijn of zorg gehoord worden en de juiste hulp krijgen, bij voorkeur via een vaste contactpersoon.</p> <p>Sinds 2012 is het contact met en de dienstverlening aan Individuele huurders van Woonzorg Nederland decentraal georganiseerd. In elk gebied waar Woonzorg Nederland werkzaam is, is een lokaal team verantwoordelijk voor het 'reilen en zeilen' van de wooncomplexen. Dat lokale team bestaat uit een clustermanager, bewonersconsulenten en een adviseur onderhoud. De clustermanager weet wat er lokaal speelt en anticipeert hierop en onderhoudt relaties met gemeenten en lokale marktpartijen. Het persoonlijk contact met een vertrouwde en deskundige bewonersconsulent is een belangrijk aspect van onze klantgerichte werkwijze. Medewerkers van Woonzorg Nederland kunnen slagvaardig, snel en dicht bij de klant beslissingen nemen om de klant optimaal te helpen. Dit geldt bijvoorbeeld ook bij het ondersteuning bieden op het moment dat er huurachterstanden ontstaan. Er wordt samen gekeken naar de mogelijkheden.</p>
18. Achtervang: Woonzorg Nederland heeft op verzoek het overzicht ten aanzien van de achtervang en de eventuele herfinanciering ter beschikking.	Gemeente geeft een vastgelegde ongelimiteerde achtervang bij de leningen van Woonzorg Nederland bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Gemeente neemt hierbij 50% van de betaalverplichtingen voor de lening over tezamen met de andere schadegemeenten en de overige gemeenten wanneer de corporatie de rente en aflossing op een door WSW geborgde lening niet meer kan betalen. Dit doet gemeente alleen als WSW deze betaalverplichting niet uit de overige buffers in de zekerheidsstructuur kan voldoen.
19. Geschillen: Woonzorg Nederland heeft een klachtenprocedure die in september 2016 met	Klachten worden eerst lokaal bij de bewonersconsulent van Woonzorg Nederland gemeld. Indien dit niet het gewenste

alle huurders is gecommuniceerd. Daarnaast heeft Woonzorg Nederland ook een onafhankelijke klachtencommissie.	resultaat oplevert kan deze bij de clustermanager gemeld worden. Tenslotte kan men terecht bij de onafhankelijke klachtencommissie van Woonzorg Nederland. Uiteindelijk kan een huurder naar de Huurcommissie die als nieuwe landelijke klachtencommissie gaat acteren.
20. Overlast: Woonzorg Nederland pakt samen met de gemeente en sociale partners overlastsituaties aan.	Woonzorg Nederland heeft middels de inzet van bewonersconsulenten een goede signaleringsfunctie bij overlast zaken. In de meeste gevallen is de interventie van de bewonersconsulent voldoende om de zaak op te lossen. Mocht dit onverhoopt niet het geval zijn dan zal hij contact opnemen met de gemeente en sociale partners om samen te kijken welke mogelijkheden er zijn dit goed op te lossen.
21. Bewonersparticipatie: Woonzorg Nederland heeft op landelijke niveau afspraken met het overkoepelende orgaan van bewonerscommissies namelijk het Landelijk Huurders Platform. Op lokaal niveau vindt overleg plaats met de aanwezige bewonerscommissies.	Landelijke afspraken, met name ten aanzien van beleid van Woonzorg Nederland, worden met het Landelijk Huurders Platform gemaakt. Regulier overleg elke 6 weken met verslaglegging. Lokale afspraken via bewonerscommissies waar minimaal 2x per jaar mee gezeten wordt. Ook hier is verslaglegging van. Gemeente Lelystad heeft de bewonerscommissie bezocht op locatie om mee te participeren bij het tot stand komen van de prestatieafspraken, voor komende (prestatie)afspraken en overleggen zullen Woonzorg Nederland en gemeente hier gezamenlijk weer het voortouw in nemen.
22. Landelijk Huurders Platform: overkoepelend orgaan van de regionale bewonerscommissies.	Het Landelijk Huurders Platform vertegenwoordigt de bewonerscommissie op het gebied van beleidszaken. Elke 6 weken is er regulier overleg met Woonzorg Nederland. Daarnaast organiseren zij jaarlijks een landelijke ledenvergadering voor de bewonerscommissies en ook jaarlijks 5 regiovergaderingen. Aangesloten bewonerscommissies zijn door aansluiting bij het Landelijk Huurders Platform automatisch lid van de Woonbond.
23. Samenwerking: Woonzorg Nederland en het Landelijk Huurders Platform hebben afspraken ten aanzien van de thema's die jaarlijks besproken worden.	In 2017 zijn afgesproken thema's die besproken worden: <ul style="list-style-type: none"> - huurbeleid - wonen & zorgbeleid - duurzaamheidsbeleid - communicatiebeleid - veiligheid - dienstverlening

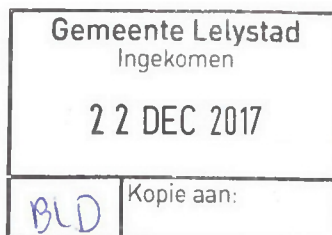


Aldus ondertekend te dd 13 DEC. 2016

Namens gemeente Lelystad,
mevrouw Mr I.R. Adema, burgemeester gemeente Lelystad

Namens Woonzorg Nederland,
de heer C. van Boven, bestuurder

Namens de Bewonerscommissie Bovenover,
mevrouw H. Been, voorzitter



Addendum

Betreft: bijstelling prestatieafspraken 2017 tot en met 2020 tussen Woonzorg Nederland, bewonerscommissie Bovenover en gemeente Lelystad.
Datum: 28-09-2017
Bijlagen: prestatieafspraken

Inleiding

De drie bovengenoemde partijen hebben in 2016 meerjarige prestatieafspraken met elkaar gesloten, waarbij we hebben afgesproken deze jaarlijks te evalueren en bij te stellen.

Bijstellingen

Partijen komen met elkaar overeen de volgende wijzigingen en aanvullingen door te voeren:

Punt 6. Huurverhoging:

Om de voorspelbaarheid van de huren te vergroten heeft Woonzorg Nederland de bandbreedte voor de huurverhogingen voor de jaren 2018, 2019 en 2020 vastgelegd. Voor de zittende huurders van sociale huurwoningen is de huurverhoging gemiddeld over het hele bezit van Woonzorg Nederland maximaal inflatie + 0,5% en voor zittende huurders in de vrije sector maximaal inflatie + 1%. Woonzorg Nederland bepaalt de huurverhoging jaarlijks aan het begin van het jaar binnen de voor dat jaar geldende rijksregels en na overleg met het landelijke Huurders Platform.

Punt 7. Onderhoud:

In complex Bovenover worden in 2019 de hellende daken vervangen, mogelijk in combinatie met aanvullende duurzaamheidsmaatregelen, waaronder extra dakisolatie,

Voorts wordt de meerjarenplanning per complex gevolgd, deze wordt vooraf besproken met de bewonerscommissie.

Gemeente Lelystad
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 91
8200 AB Lelystad

Telefoonnummer

020-666 28 16

E-mail

h.kuit-boers@woonzorg.nl

Kenmerk

HKU/24619/Lelystad

Onderwerp

Voorgenomen activiteiten
Woonzorg Nederland 2020 e.v.

Datum

26 juni 2019

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.

Wij zien in Lelystad bij uitstek kansen om het aanbod aan seniorenhuisvesting en wonen en zorg uit te breiden. Graag spreken wij u en de lokale huurdersvertegenwoordiging van Woonzorg Nederland. hierover en over de uitdagingen en kansen die u ziet omtrent seniorenhuisvesting en wonen en zorg.

U vindt bij deze brief een folder met onze missie en visie 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 Lelystad.

In onze meerjaren afspraken hebben wij opgetekend geen huuraanpassing te doen na verduurzamingsmaatregelen. Wij hebben dit beleid gewijzigd: we vragen zittende huurders na verduurzaming een beperkte huurverhoging, waarbij we voor ogen hebben dat de totale woonlasten door besparing op energielasten niet stijgen. Hiermee bekostigen wij de verduurzaming. Hierbij volgen wij de werkwijze uit het Sociaal Huurakkoord.

We nemen contact met u op voor het maken van een afspraak. Mocht u vooraf vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met Helen Kuit-Boers, te bereiken via bovenstaand telefoonnummer of e-mailadres. Ons ondernemingsplan en het jaarverslag over 2018 met inzicht in de verschillende regio's, zijn beschikbaar via 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' or similar, written in a cursive style.

Cees van Boven
Bestuursvoorzitter

Actielijst Bestuurlijk Overleg Woonzorg en de huurdersorganisatie van 30 oktober 2019.

Aanwezig namens de gemeente: Wethouder Sparreboom, Mevr. M. Grondman (beleidsadviseur wonen), Mevr. E. Ronde (notulist)

Aanwezig namens Woonzorg : Mevr. H. Kuit-Boers, Dhr. J. Stienstra

Aanwezig namens de Huurdersorganisatie : Dhr. Rozema en Dhr. ?

Afwezig met kennisgeving:

Onderwerp	BO Woonzorg Lelystad	Actiepunt	Door Wie	Datum BO	Datum intern
1. Opening <ul style="list-style-type: none">Mededelingen	Het verslag van het laatste BO is niet gevonden in de bestanden. De afspraken van dat overleg zijn in het Addendum verwerkt.				
2. Toelichting op Bod Woonvisie (bijlage 1) door Woonzorg Nederland	<p>Woonzorg wil graag een sparringpartner zijn als het gaat om seniorenhuisvesting en denkt graag mee. Woonzorg wil graag uitbreiden en de seniorenhuisvesting naar een hoger niveau brengen door o.a. woningen waar voorzieningen dichtbij aanwezig zijn (500 m).</p> <p>De wethouder geeft aan dat het de voorkeur heeft om seniorenhuisvesting in de buurt van voorzieningen te vestigen. In Lelystad zijn momenteel 3 woonzorgzones.</p> <p>V.w.b. locaties en aantallen; we streven in 2040 naar 100.000 inwoners. Seniorenhuisvesting is belangrijk. We willen een stad die in balans is in verhouding sociale huurwoningen en koopwoningen.</p>				

<p>3. Bespreking punten uit de bijlage (bijlage 2) bij het Bod</p> <p>3.1 Uitbreiding en transformatie</p> <ul style="list-style-type: none"> - visie op langer thuiswonen, zorggeschikte woningen en woonomgevingen en vergrijzing. - Voorzieningen in onze gebouwen en de wijkfunctie daarvan. - Eventuele leegstandsrisico's in Lelystad en transformatie ter aansluiting op de marktbehoefte. <p>3.2 Betaalbaarheid</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inkomensafhankelijke huurverhoging. Als wij inkomensafhankelijke huurverhoging hanteren, gebruiken we de extra huurinkomsten voor investeringen. 	<p>Er wordt kennisgenomen van bijlage 2 en cijfers worden doorgenomen.</p> <p>De gemeente Lelystad staat positief tegenover uitbreiding van het aantal zelfstandige woningen voor ouderen. We concentreren deze woningen graag in onze (toekomstige) woonzorgzones). We gaan graag in overleg met Woonzorg over mogelijke locaties en aantallen. Van het totale nieuwbouwprogramma wil Lelystad maximaal 30% onder de liberalisatiegrens. Transformatie en uitbreiding moet passen binnen dit uitgangspunt.</p> <p>De gemeente Lelystad wil graag een nadere onderbouwing van de 1% huurverhoging bovenop de inflatie mede omdat Woonzorg Nederland tevens het principe heeft losgelaten dat duurzaamheidsmaatregelen niet leiden tot huurverhoging. De gemeente heeft geen bezwaar tegen het hanteren van een inkomensafhankelijke huurverhoging.</p>				

<ul style="list-style-type: none"> - Initiatieven gericht op het voorkomen en verminderen van schuldenproblematiek. - Woonruimteverdeling op basis van inkomen en huurprijs. <p>3.3 Woningtoewijzing</p> <ul style="list-style-type: none"> - gemeenschapsvorming, leefbaarheid, zorgvraag en voorkomen van overlast en mogelijke uitzonderingen op verdeelregels daartoe. 	<p>Een discussie volgt tussen de huurdersorganisatie en woonzorg over de toekomstige kosten voor het repareren van het dak van een van de complexen van Woonzorg.</p> <p>Wat betreft voorkomen van schuldproblematiek heeft de gemeente Lelystad een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Centrada over vroegsignalering. Graag onderzoeken we of we in lijn daarmee ook met Woonzorg Nederland afspraken kunnen maken. Woonzorg is aangesloten bij het protocol voorkomen huisuitzetting. De wethouder geeft aan dat er momenteel geen wachtlijsten zijn bij de MDF.</p> <p>Woonzorg heeft een eigen wachtlijst. Daar staan momenteel 50 personen op. Het aantal mutaties is ongeveer 12 per jaar.</p> <p>Leefbaarheid vindt woonzorg belangrijk. Dit blijkt o.a. door bij het toewijzen eerst gesprekken te voeren met de woningzoekende om een beeld te krijgen van iemand zodat deze op een geschikte plek komt.</p>				
--	--	--	--	--	--

<p>3.4 Voorstel addendum</p>	<p>De wethouder geeft aan dat de gemeente een wettelijke verplichting heeft om statushouders te huisvesten en vraagt aan woonzorg of zij voor deze mensen wooncapaciteit hebben. Woonzorg geeft aan dat als de statushouders aan de doelgroep van Woonzorg voldoen dan op voorhand geen nee te zeggen.</p> <p>Het verslag van dit overleg wordt de basis van het addendum 2020. Het addendum wordt opgesteld door Woonzorg Nederland.</p>	<p>Opstellen van een addendum</p>	<p>Woonzorg</p>	<p>30/10/2019</p>	
<p>4. Bespreking punten vanuit Huurderscommissie Bovenover</p> <p>Leefbaarheid rondom Bovenover</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dealers in nisjes en onder de brug 	<p>De parkeergelegenheid bij het wooncomplex in het Lelycentre voldoet niet aan de vraag en dan m.n. in de capaciteit voor invalideparkeerplaatsen. Een tekening met een verbetervoorstel wordt uitgereikt en een toelichting wordt gegeven door de huurdersorganisatie aan de gemeente. De wethouder kan verder geen uitspraken doen maar waardeert het meedenken van de huurdersorganisatie. Woonzorg geeft aan dat de huurdersorganisatie de volgende keer bij het grootonderhoud overleg met de gemeente aanwezig kan zijn om het voorstel te bespreken.</p> <p>Het dealen in nisjes en onder de brug bij Bovenover is bekend bij de politie en zij surveilleren meer op deze plekken.</p>				

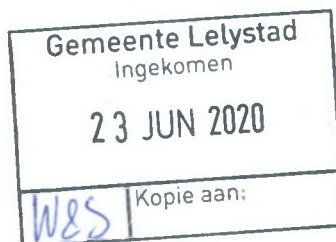
<ul style="list-style-type: none"> - Onkruid in openbaar gebied - Vertraging renovatie door regelgeving Flora en Fauna <p>Aanvraag AED</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stand van zaken aanvraag 	<p>De politie vraagt bewoners het direct te melden zodra het gezien wordt. Mailen kan ook naar de bewonersconsulent. Deze zal het doorgeven aan de wijkagent.</p> <p>Woonzorg vraagt aan de gemeente rekening te houden bij de ruimtelijke inrichting met voorkomen van plekken voor criminele activiteiten.</p> <p>Het onkruid wordt vaak door de huurders zelf weggehaald. Het verzoek is aan de gemeente het te melden aan de bewonersconsulent als er gemaaid gaat worden of anderszins onderhoud aan de openbare ruimte dan kunnen bewoners tijdig auto's e.d. weghalen. De gemeente geeft aan dat er van te voren geflyerd wordt en dat het in de toekomst besproken wordt en gemeld bij de bewonersconsulent.</p> <p>De wethouder waardeert de hulp van de bewoners.</p> <p>De gemeente heeft hier geen invloed op.</p> <p>De projectleider heeft het op het netvlies en heeft contact opgenomen met de huurdersorganisatie. De gemeente heeft de intentie de kosten te dragen. De huurdersorganisatie is blij met het projectteam. De heer Stienstra geeft aan dat vrijwilligers hard nodig zijn.</p>				
<p>5. W.v.t.t.k.</p>	<p>De huurdersorganisatie vraagt naar de renovatie/verduurzaam plannen van het dak. De</p>				

	<p>plannen voor de renovatie/verduurzaming zouden bekend worden gemaakt in december 2018 maar het plan werd uitgesteld voor een jaar. Woonzorg geeft aan zodra van start wordt gegaan met het dak de bewoners op de hoogte te stellen. Echter momenteel weet Woonzorg niet wanneer dat is. Woonzorg is afhankelijk van derden en heeft daar geen invloed op.</p>				
6. Sluiting	Het overleg sluit om 12.00				

200009981



Gemeente Lelystad
T.a.v. College van B&W
Postbus 91
8200AB Lelystad



Telefoonnummer
020 – 666 28 16
E-mail
h.kuit-boers@woonzorg.nl

Kenmerk
202006/hku
Onderwerp
Bieding 2021

Datum
22juni 2020

Geacht college,

Wij hebben prestatieafspraken met elkaar gemaakt die eind dit jaar aflopen. Graag maken wij met u prestatieafspraken voor de periode 2021 en verder. Daarbij is onze ambitie om seniorenhuisvesting op een hoger plan te brengen, samen met u, bewoners en aanbieders van zorg en welzijn. 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.

Juist nu, met de maatregelen vanwege het Coronavirus Covid 19, hebben we elkaar hard nodig. Onze huurders behoren tot de meest kwetsbaren gezien hun 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. Bijlage II geeft de huidige stand van zaken en voornemens weer ten aanzien van omvang, prijs en kwaliteit van ons bezit in Lelystad.

Wij spreken graag met u en de lokale huurdersvertegenwoordiging van Woonzorg Nederland over onze voornemens en inzet. En over de kansen en uitdagingen die u ziet waar het gaat om seniorenhuisvesting en wonen en zorg.

Wij nemen contact met u op voor het maken van een afspraak. Mocht u vooraf vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met Helen Kuit-Boers, 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.

Wij zien uit naar een succesvolle voortzetting van onze samenwerking.

Met vriendelijke groet,



Cees van Boven
Bestuursvoorzitter

Bijlage I: Focus en agenda voor afspraken: Lelystad

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. In uw gemeente gaat het aantal ouderen van 14100 in 2020 naar 19000 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><p>Woonformules: uitbreiding en transformatie.</p><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></div>	<p>Wij bespreken graag:</p> <ul style="list-style-type: none">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.
<div><p>Veiligheid</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></div>	<p>Wij maken graag afspraken over:</p> <ul style="list-style-type: none">Samenwerken aan bewustwording van ouderen over veilig thuis wonen.Gezamenlijke projecten en deelname aan programma's om dit voor elkaar te krijgen.

Onze inzet	Wij bespreken graag en/of maken afspraken over
<div data-bbox="204 238 336 367">  </div> <p>Woonruimteverdeling</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>	
<div data-bbox="204 986 336 1114">  </div> <p>Leefbaarheid, zorg en gemeenschappen</p> <p><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>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>Onze bewonersconsulenten signaleren (zorg)vragen en verwijzen door, zetten zich dagelijks in voor leefbaarheid en bevorderen waar mogelijk (bewoners)netwerken.</p> <p>De Woonzorg Thuisapp wordt ingezet om de drempel te verlagen voor onderling contact, ontmoeting en activiteiten.</p> <p>De meeste van onze gebouwen hebben ontmoetingsruimten. Bedrijfsruimten zetten wij zoveel mogelijk in voor zorg(gerelateerde) faciliteiten en wijkgerichte functies.</p>	<p>Wij bespreken graag:</p> <ul style="list-style-type: none"> • (Wijk-)voorzieningen in onze gebouwen. • Netwerken ten behoeve van leefbaarheid, zorg en welzijn. • Inzet welzijnsorganisaties en vrijwilligers ten behoeve van (activiteiten voor) onze bewoners. <p>Graag maken wij afspraken over:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inzet WMO in onze gebouwen in relatie tot collectieve voorzieningen. • Het gezamenlijk faciliteren van bewoners en vrijwilligers om zelf de regie te pakken over het organiseren van activiteiten en onderlinge hulp. • Welke leefbaarheidsactiviteiten en –uitgaven wij voornemens zijn te doen in Lelystad.

Onze inzet	Wij bespreken graag en/of maken afspraken over
<div data-bbox="209 248 331 371">  </div> <p>Betalbaarheid</p> <p><i>Onze woningen moeten betaalbaar zijn voor onze bewoners.</i></p> <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^e 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>	<p>Wij maken graag afspraken over:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Initiatieven gericht op het voorkomen en verminderen van schuldenproblematiek. <p>Wij hanteren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een gemiddelde huuraanpassing van inflatie + maximaal 1% met het oog op investeringen in beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid. • Een inkomensafhankelijke huurverhoging indien wetgeving dit toelaat voor AOW-gerechtigden. Extra huurinkomsten hieruit gebruiken we voor investeringen.
<div data-bbox="209 1048 331 1171">  </div> <p>Duurzaamheid</p> <p><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>Wij hebben een duurzaamheidsprogramma waarbij wij ons richten op de energieprestatie van onze woningen.</p> <p>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>Wij bespreken graag:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 energie-coaching.

Bijlage II: Woonzorg Nederland in Lelystad

BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

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

Huidige voorraad			Toelichting
Aantal huurwoningen naar huidige kale huurprijs	253	100%	
- ≤ € 619,01	147	58%	
- > € 619,01 en ≤ € 737,14	30	12%	
- > € 737,14	76	30%	
Aantal huurwoningen naar streefhuurprijs			
- ≤ € 619,01	148	58%	
- > € 619,01 en ≤ € 737,14	29	12%	
- > € 737,14	76	30%	
Totaal (on)zelfstandige woningen	0		
Plaatsen verzorgings- of verpleeghuizen	80		
Verhuurde garages / parkeerplaatsen	35		
Eenheden bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed	0		

Nieuwbouw en sloop	
2020 – Geen sloop-/nieuwbouw projecten	2021 Geen sloop-/nieuwbouw projecten

Renovatie	
2020	2021
<ul style="list-style-type: none">Bij ons complex Bovenover zal in de tweede helft van 2020 gestart worden met renovatie van het complex.	<ul style="list-style-type: none">De werkzaamheden bij het complex Bovenover zullen in 2021 worden afgerond.

Transformatie	
2020 – Geen transformatie	2021 – Geen transformatie

Duurzaamheid	
2020 Geen duurzaamheid	2021 – Geen duurzaamheid