

Prestatieafspraken 2024 – 2029 Gemeente Nijmegen



Samen kleur geven aan wonen voor senioren

In de brochure 'Prestatieafspraken 2024' heeft u gelezen over de ambities van Woonzorg Nederland in het algemeen. We zien ketensamenwerking als een belangrijke voorwaarde om onze maatschappelijke doelen te kunnen verwezenlijken. Het 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 buurten en complexen.

Daarom maken wij graag afspraken hoe we samen met u werken aan woongeluk voor senioren in uw gemeente.

Onderwerpen

- Ruimte op de woningmarkt
- Leefbare en zorgzame complexen en buurten
- Nieuwe oplossingen wonen met intensieve zorg
- Duurzame leefomgeving
- Betaalbaar en toegankelijk woonaanbod



Ruimte op de woningmarkt

We gaan graag in gesprek over

- Onze aansluiting op de uitwerking van de regionale woondeals.
- Onze mogelijkheden voor nieuwbouw en transformatie en dat randvoorwaardelijkheden vanuit de gemeente. Zoals:
 - het beschikbaar stellen van bouwlocaties op voor senioren geschikte locaties (nabij voorzieningen) tegen sociale grondprijzen;
 - De beschikbare capaciteit (bijvoorbeeld menskracht bij projecten) vanuit de gemeente bij vergunningstrajecten in relatie tot het realiseren van renovatie-, (sloop) nieuwbouw-, transformatie- en verduurzamingstrajecten;
 - Het verplicht stellen van ontwikkelaars bij tenders of bij uitgifte van grond door de gemeente om de sociale opgave met een corporatie overeen te komen.
- Eventuele leegstandsrisico's in uw gemeente en mogelijkheden om bestaand vastgoed te transformeren zodat het aansluit op de lokale behoefte.
- De toewijzingscriteria in complexen De Dageraad, De Notenhout en St. Jozef die aansluiten binnen de kaders van de huisvestingsverordening.
- De mogelijkheid om vrije toewijzingsruimte te verruimen van 7,5% naar 15%.
- Het bevorderen van doorstroming om senioren passend te laten wonen en verhuisketens op gang te brengen voor andere woningzoekers.
- Het vinden en beschikbaar stellen van tijdelijke beschikbare grond in geval van transformatieprojecten. Om bewoners gedurende 1 of 2 jaar te ter overbrugging te huisvesten in daarvoor geschikte goed uitgeruste flexwoningen.



Leefbare en zorgzame complexen en buurten

We gaan graag in gesprek over

- De opgave van wonen en zorg voor senioren in uw gemeenten beschreven in een woonzorgvisie. Waaronder:
 - Hoe onze woonvormen bijdragen aan goed oud worden in uw gemeente.
- 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). Waaronder:
 - De rol van de gemeente in het verbinden van initiatiefnemers op het gebied van seniorenhuisvesting en het bouwen en onderhouden van lokale netwerken;
 - Inzet welzijnsorganisaties en vrijwilligers met en voor onze bewoners.
- De gezamenlijke leefbaarheidsaanpak in complexen De Dageraad, De Notenhout en St. Jozef . Waaronder:
 - De begeleiding van kwetsbare bewoners;
 - Een toegankelijke en ouderenvriendelijke openbare ruimte, in het bijzonder in de buurt van seniorencomplexen.
- De inzet WMO in onze gebouwen in relatie tot collectieve voorzieningen zoals scootmobielruimten. Woonzorg Nederland wil over op deel-scootmobielen in verband met de beperkte stallingsruimte en brandveiligheid.
- Bepalen van trajecten waar gezamenlijk wordt opgetrokken ten behoeve van participatie (bijvoorbeeld. bij verduurzaming, meting van beleving van veiligheid/leefbaarheid, beoordeling voorzieningen in de buurt).



Nieuwe oplossingen wonen met intensieve zorg

We gaan graag in gesprek over

- De (kwalitatieve en kwantitatieve) opgave in uw gemeenten en de uitwerking in de woonzorgvisie.
- Samenwerking met zorgpartijen om zelfstandig wonen met zorg nu en in de toekomst goed te organiseren.
- De regionale verdeling van de capaciteit van intramuraal vastgoed.



Duurzame leefomgeving

We gaan graag in gesprek over

Energietransitie.

- De verduurzaming van woningen in uw gemeente.
- Uw TransitieVisie Warmte, wijkplannen en Warmtenet
 - Wij sluiten in principe graag aan op warmtenetten, indien dit de door u de beoogde oplossing is in uw TransitieVisie Warmte voor wijken waar onze complexen staan.
 - In onze keuze om aan te sluiten op een warmtenet is woonlastenneutraliteit voor onze bewoners leidend. Indien woonlasten niet stijgen, dan sluiten wij onze woningen op een natuurlijk moment aan op het warmtenet.
 - Voor het isoleren van onze woningen kan de mogelijkheid om aan te sluiten op een warmtenet bepalend zijn. Duidelijkheid over de komst en planning van warmtenetten is daarom erg belangrijk voor de plannen die wij maken voor onze gebouwen.
 - In uw gemeente verkennen wij graag met u aansluiting op een warmtenet voor de volgende complexen: De Dageraad, De Notenhout en St. Jozef.
- Wij willen samen met u optrekken in het voorlichten van bewoners, alleen in samenwerking met u kunnen wij voldoende draagvlak voor de energietransitie realiseren. We verwachten van de gemeente inzet op energiezuinig gedrag en uitleg over de keuzes die zijn gemaakt in uw TransitieVisie Warmte.

Circulair bouwen

- Lokale en regionale initiatieven en eventueel stimuleringsregelingen omtrent circulariteit. Zoals het opzetten van een regionale materialenhub en afstemmen van grondstoffenstromen in de regio.
- Mogelijkheden en kansen voor het optoppen van gebouwen in ons bezit.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

- Uw beleid en concrete (gebieds)plannen ten aanzien van klimaatadaptatie en biodiversiteit.
- Lokale en regionale initiatieven en eventuele stimuleringsregelingen omtrent klimaatadaptatie en biodiversiteit.



Betaalbaar en toegankelijk woonaanbod

We gaan graag in gesprek over

- Initiatieven gericht op het voorkomen en verminderen van schuldenproblematiek.
- De omvang van de huurvoorraad naar prijsklasse.
- Huurdifferentiatie voor zowel de primaire als secundaire doelgroep als de (lage) middeninkomens bij gemengde complexen (zelfstandige woningen in nabijheid van zorginfrastructuur). Hierdoor kunnen deze groepen ook in aanmerking komen voor een woning met zorg nabij.

Onze afspraken 2024-2029

Ruimte op de woningmarkt

- Gemeente Nijmegen brengt Woonzorg Nederland blijvend onder de aandacht van projectontwikkelaars ten aanzien van de realisatie van seniorencomplexen, VPT-complexen en geclusterd wonen. Woonzorg Nederland geeft tegelijkertijd prioriteit aan de ontwikkeling van De Doekenborg.
- Gemeente Nijmegen onderzoekt waar seniorenhuisvesting en woonzorgcomplexen in bestemmingsplannen kunnen worden opgenomen.
- De vrije toewijzingsruimte bij woningverdeling is 15%.

Leefbare en zorgzame complexen en buurten

- Wanneer gemeente Nijmegen een Wooncoach aanneemt, brengt de gemeente Nijmegen deze in contact met de Bewonersconsulent van Woonzorg Nederland. Woonzorg Nederland denkt graag mee over het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt.
- Gemeente Nijmegen onderzoekt de mogelijkheid van een scootmobielpool in de hele gemeente.

Nieuwe oplossingen wonen met intensieve zorg

- Gemeente Nijmegen nodigt Woonzorg Nederland uit bij centrale overleggen over wonen, welzijn en zorg. Woonzorg Nederland is aanwezig wanneer mogelijk.
- Woonzorg Nederland realiseert graag nieuwbouw in de vorm van VPT wonen en geclusterd wonen.

Duurzame leefomgeving

- Wanneer mogelijk gemaakt door gemeente Nijmegen sluit Woonzorg Nederland graag aan op het warmtenet met haar complexen.
- De wooncomplexen De Dageraad en De Notenhout in Nijmegen en St. Jozef in Lent zijn of worden door Woonzorg Nederland verduurzaamd. In 2024 wordt gestart met de onderzoeksfase.

Onze afspraken 2024-2029

Betaalbaar en toegankelijk wonen

- Woonzorg Nederland is aangesloten bij vroegsignalering. Gemeente Nijmegen en Woonzorg Nederland monitoren eventuele casussen die via vroegsignalering bij gemeente Nijmegen terecht komen.

Deze langlopende prestatieafspraken worden jaarlijks gereflecteerd. Wanneer wijzigen noodzakelijk zijn, dan worden deze ter goedkeuring aan ondertekenaars voorgelegd.

Datum:

Gemeente
Nijmegen

Huurderscommissie

Woonzorg
Nederland

Woonzorg in cijfers

Huidige voorraad

De Dageraad in Nijmegen: 87 woningen

De Notenhout in Nijmegen: 71 woningen

St. Jozef in lent: 42 woningen inclusief een intramural gedeelte met verpleegwoningen

Doekenborg in Nijmegen: leegstandsbeheer vanwege ontwikkeling

Huidige voorraad

Aantal huurwoningen naar huidige kale huurprijs	< 452,20 =	< 452,20 = %
	452,20 - <647,19 = 165	452,20 - <647,19 = 84%
	647,19 - <693,60 = 24	647,19 - <693,60 = 11%
	693,60 - <808,06 = 11	693,60 - <808,06 = 5%
	808,06 - <1.100 =	808,06 - <1.100 = %
	>1.100 =	>1.100 = %
Aantal huurwoningen naar streefhuurprijs	< 452,20 =	< 452,20 = 0%
	452,20 - <647,19 = 166	452,20 - <647,19 = 79%
	647,19 - <693,60 = 44	647,19 - <693,60 = 21%
	693,60 - <808,06 =	693,60 - <808,06 = %
	808,06 - <1.100 =	808,06 - <1.100 = %
	>1.100 =	>1.100 = %
Totaal (on)zelfstandige woningen	200	n.v.t.
Plaatsen verzorgings- of verpleeghuizen	113	n.v.t.
Verhuurde garages / parkeerplaatsen	20	n.v.t.
Eenheden bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed	3	n.v.t.

(Sloop /) Nieuwbouw

2023

2024 - 2029

Geen projecten

Gemeente Nijmegen is focusgemeente en graag breiden we ons bezit hier uit. Locatie Doekenborg, realiseren 100 tot 140 vhe.

Aankoop/Acquisitieplannen

2023

Geen projecten

2024 - 2029

Gemeente Nijmegen is focusgemeente en graag breiden we ons bezit hier uit. Daarnaast heeft de ontwikkeling van De Doekenborg prioriteit.

Duurzaamheid

2023

Geen projecten

2024 - 2029

Onderzoek mogelijkheden verduurzaming en daarna waar mogelijk uitvoering ervan.

Transformatie

2023

Geen projecten.

2024 - 2029

Haalbaarheidsonderzoek in
samenspraak met RijnWaalZorggroep
naar transformatiemogelijkheden van St.
Jozef in Lent.

Renovatie

2023

Geen projecten

2024 - 2029

Geen projecten.