

Prestatieafspraken Gemeente Westervoort – Plavei – Huurdersvereniging De Sleutel 2023

Kerngegevens 2023	<p>15 huurappartementen huurprijs $\leq$ € 633,25 5 huurappartementen huurprijs tussen € 678,66 $\leq$ 763,47 48 intramurale zorgappartementen en bedplaatsen 8 overige ruimten (dagbestedingsruimten, kantoorruimten en commerciële ruimten)</p>
Nieuwbouw van sociale huurwoningen	Plavei voegt in 2023 in Westervoort geen sociale huurwoningen toe.
Betaalbaarheid van woningen	<p>Plavei heeft afspraken met haar zorgpartners Liemerij en Zozijn over de hoogte van de huur van de 48 intramurale zorgappartementen en bedplaatsen.</p> <p>De 15 appartementen worden verhuurd aan cliënten van een Zozijn. De huurprijs van deze woningen ligt boven de gewenste streefhuur. Bij mutatie wordt de huur verlaagd.</p> <p>De huur van de vijf reguliere huurappartementen ligt op de gewenste streefhuur.</p> <p>Bij de jaarlijkse huurverhoging verhoogt Plavei de huursom conform de CAO-loonontwikkeling van minus 0,5 %. Plavei evalueert in 2023 haar huurprijsbeleid en stelt deze bij en betreft hierbij de huurdersorganisatie en de gemeente Westervoort.</p> <p>Vroegsignalering De gemeente en Plavei werken nauw samen in het kader van de Vroegsignalering. De verwachting is dat in 2023 meer huurders te maken krijgen met een stijgende energienota. In het kader van het Landelijk Convenant Vroegsignalering wordt er door een groot aantal signaalpartners (o.a. verhuurders, zorgverzekeraars en nutsbedrijven) gegevens aangeleverd bij de gemeenten. Plavei is een van deze partners en levert maandelijks gegevens aan over huurders, waarbij er sprake is van een betalingsachterstand. Op basis van deze gegevens nemen de gemeenten het initiatief om de inwoners te benaderen. Deze werkwijze heeft als doel zo vroegtijdig mogelijk met de inwoners in gesprek te komen bij betalingsproblemen en hierbij dan hulp aan te bieden vanuit de gemeente. Dit alles is AVG-proof afgedekt via het landelijke convenant.</p>
Beschikbaarheid van woningen	<p>Huisvestingsverordening Plavei werkt in lijn met de richtlijnen van de geldende huisvestingsverordening voor gemeente Westervoort. De vijf reguliere huurwoningen worden aangeboden via het aanbodmodel via Entree.</p> <p>Om de schaarse woningen zo eerlijk mogelijk te verdelen, zijn de toewijzingsregels opgenomen in de Huisvestingsverordening gemeente Duiven 2020 en de Huisvestingsverordening Westervoort 2020. Deze worden iedere 4 jaar herijkt. Eind 2023 vindt besluitvorming plaats over de nieuwe huisvestingsverordeningen. De ingangsdatum is 1 januari 2024. Onderdeel van de huisvestingsverordening is het toepassen van (lokaal) maatwerk. De huidige verordening biedt ruimte om maximaal</p>

	<p>20% van het totale vrijkomende woningaanbod in te zetten voor maatwerk.</p> <p>Maatwerk Plavei verhuurt 15 appartementen aan cliënten van Zozijn. Deze woningen worden bij mutatie bemiddeld en verantwoord onder maatwerk. Voor corporaties met minder dan 20 mutaties per jaar kan met burgemeester en wethouders een afwijkend, hoger percentage maatwerk worden afgesproken (Huisvestingsverordening, bijlage 1, onderdeel 9). Partijen komen overeen dat Plavei ten behoeve van de huisvesting van deze doelgroep het percentage maatwerk mag overschrijden.</p> <p>Toewijzing Cliënten met een passende indicatie worden op basis van wachttijd gehuisvest. Bij urgente zaken weegt een zorgcommissie van Zozijn of een client met voorrang gehuisvest moet worden. Vanwege de zorgplicht gaan cliënten van de zorgpartij voor op nieuwe cliënten.</p> <p>Wmo Woningen die in grote mate zijn aangepast van uit de WMO worden beschikbaar gehouden voor doelgroepen die hieraan behoefte hebben. Gemeente, Plavei en Zozijn maken in de eerste helft van 2023 afspraken over de wijze waarop zij woningen verhuren die vanuit de WMO zijn aangepast.</p> <p>Wonen en zorg In 2021 heeft de gemeente Westervoort de vraagkant in levensloop-geschiedte woningen geanalyseerd en Vivare de aanbodkant. De Liemerse gemeenten hebben onderzoek gedaan naar de huisvestingsopgave wonen met zorg. Dit onderzoek “Huisvestingsopgave wonen met zorg De Liemers” (Companen, juni 2021) geeft zicht op de huidige en toekomstige vraag naar en het aanbod van levensloop-geschiedte en van passende (sociale huur-) woningen en andere benodigde woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgvraag/hulpvraag in De Liemers. Het gaat om ouderen met een (toekomstige) zorgvraag, lichamelijk beperkten (LG), licht verstandelijk beperkten (LVB), GGZ (Wmo/Beschermd wonen, Wmo/maatschappelijke opvang; Zvw en Wlz) en kwetsbare jongeren. Er wordt gezamenlijk gekeken hoe hier concreet invulling aan kan worden gegeven.</p> <p>Gemeenten moeten in 2024 een visie op wonen en zorg hebben. Plavei is een van de stakeholders bij de huisvestingsopgave wonen met zorg. In 2023 gaat gemeente Westervoort in overleg met Plavei en de andere woningcorporaties deze visies opstellen. De visie moet eind 2023 worden vastgesteld en worden afgestemd op de besluiten die (sub)regionaal in de regio Arnhem-Nijmegen en de Liemers worden genomen, zoals de nieuwe woondeal. De inzet is om als Koploperregio in 2023 te komen tot een (regionale) woonzorgvisie.</p>
Huisvesting specifieke doelgroepen	Plavei richt zich in Westervoort op wonen met zorg. Vanuit dat perspectief richt Plavei zich op de doelgroepen ouderen met lichamelijke problemen, ouderen met dementie en mensen met een verstandelijke beperking.
Kwaliteit en	Het pand en de woningen zijn rolstoeltoe- en doorgankelijk.

duurzaamheid	<p>Hamerstaete is gebouwd in 2014 en heeft een energielabel A.</p> <p>De komende jaren zijn extra investeringen in kwaliteit en duurzaamheid niet noodzakelijk. Wanneer er initiatieven zijn vanuit de huurders om het leefbaarheidsbudget te benutten (zie hieronder), is duurzaamheid een aandachtspunt.</p> <p>Van groot belang voor daadwerkelijke energiebesparing is het gedrag van de huurders. Ingezet wordt op een goede informatievoorziening aan bewoners over de besparingsmogelijkheden, bijvoorbeeld via energiecoaches. Gemeenten Duiven en Westervoort informeren inwoners via Samen1nergie (www.samen1nergie.nl). Plavei zet in op verbetering van bewustwording, bijvoorbeeld via het delen van informatie(pakketten) met haar huurders.</p> <p>Plavei heeft twee keer per jaar overleg met de zorgpartijen. Wanneer algehele toename van de zorgzwaarte van de doelgroep leidt tot wens om aanpassingen in het complex door te voeren gaat Plavei met zorgpartijen in overleg over deze investeringen. De demarcatielijst die is opgesteld ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst vormt hierbij het vertrekpunt.</p>
Leefbaarheid	<p>In complex Hamerstaete is een huismeester actief.</p> <p>Er is geen formele bewonerscommissie actief binnen Hamerstaete. Plavei streeft ernaar twee keer per jaar met de bewoners in gesprek te gaan over actuele zaken.</p> <p>Om initiatieven van onze huurders te ondersteunen kunnen zij een beroep doen op een leefbaarheidsbudget. Voorwaarde is dat het initiatief in directe nabijheid van het vastgoed van Plavei is en het ten goede komt aan de huurders van Plavei.</p>

Ondertekening
d.d.

De heer J.B.W. ter Bogt
Directeur – bestuurder Plavei

De heer J.H.J. Sluiter
Wethouder Wonen gemeente Westervoort

Mevrouw H.J.G. van der Laan
Voorzitter Huurdersvereniging De Sleutel