

VOORNEMENS WOONZORG NEDERLAND IN GEMEENTE DUIVEN 2019-2023

INLEIDING

Woonzorg Nederland en de gemeente Duiven maken de prestatieafspraken voor meerdere jaren aangezien we een kleine speler zijn binnen de gemeente Duiven. Deze actualisatie is nodig omdat de aantallen door aankoop van nieuw bezit zijn veranderd per 1 januari 2018.

1 BETAALBAARHEID

	Landelijk	Uw gemeente		
Huurklassen	Woonzorg Nederland biedt (toekomstige) bewoners een betaalbare woning. Dit doen wij vanuit het uitgangspunt dat onze voorraad naar prijsklasse een afspiegeling is van de vraag. Daarbij kijken we per regio naar onze portefeuille en naar de vraag.	Wij hebben in uw gemeente, na aankoop van 130 woningen in 2018, 309 zelfstandige huurwoningen, waarvan 90% sociaal. Van de sociale huurwoningen heeft 67% een huur beneden de eerste aftoppingsgrens.		
Huuraanpassing	Woonzorg Nederland past huren voorspelbaar en gematigd aan waarbij het ondernemingsplan een bandbreedte beschrijft voor drie jaar. Binnen die kaders bepaalt Woonzorg Nederland de huuraanpassing aan het begin van elk jaar, na overleg met het Landelijk Huurders Platform (LHP).	.		
	Differentiatie	Aanpassing 2018		Plafond
	Kale huur < 85% van maximale resp. markthuur	1,9%		Laagste van maximale huur of liberalisatiegrens resp. markthuur
	Kale huur > 85% en < 98 % van maximale resp. markthuur	1,4%		
	Kale huur > 98% van maximale resp. markthuur	0,0%		
Totale woonlasten	Woonzorg Nederland kijkt bij betaalbaarheid naar de totale door ons te beïnvloeden woonlasten: huur, servicekosten en energielasten. We informeren woningzoekenden over de woonlasten via een woonlastenwijzer bij woningadvertenties.	Voor vragen omtrent energiebesparing kunnen bewoners terecht bij het Liemers energieloket. Wat doet de gemeente aan het gematigd houden van de woonlasten voor huurders? De gemeente heeft weinig invloed op de woonlasten van huurders.		

2 BESCHIKBAARHEID

2.1 UITBREIDING, VERKOOP EN SLOOP

	Landelijk	Uw gemeente
Uitbreiding	We zien een groeiende vraag naar 'samen zelfstandig wonen met een plus'. Dit vraagt uitbreiding van het aanbod, hetzij door nieuwbouw, hetzij door aanpassen van bestaand vastgoed. Woonzorg Nederland legt daarbij het accent op plekken waar voorzieningen beschikbaar zijn als winkels voor dagelijks boodschappen, een goede samenwerking bestaat met gemeente en partners in dienstverlening en zorg, en waar we al woningen bezitten. Dit is een uitgelezen kans om nieuwe woonconcepten te realiseren waar wonen centraal staat en ontmoeting, diensten en zorg samen komen.	Woonzorg Nederland is met de gemeente Duiven in gesprek voor het grondkavel aan de Thuvinepark (eigendom Woonzorg Nederland). Afhankelijk van andere locaties die vrij komen rondom het centrum van Duiven zal Woonzorg Nederland een keuze om het grondkavel wel of niet in ontwikkeling te nemen dan wel te verkopen. Woonzorg Nederland en gemeente Duiven spannen zich komende tijd samen in om te kijken of er op andere plekken nog huisvesting gerealiseerd kan wonen vanuit het concept 'wonen met een plus'.
Verkoop, sloop	Woonzorg Nederland voert geen actief beleid om zich uit bepaalde gebieden terug te trekken. Verkoop of sloop vindt plaats vanwege, bijvoorbeeld, de kwaliteit van het betreffende pand of afnemende woningvraag in het gebied.	De 24 woningen Van Gooijenstraat 65 t/m 111 (De Horst) zijn aangemerkt voor verkoop. Deze woningen zijn aangekocht met de 106 andere woningen, ze passen echter niet bij de doelgroep van Woonzorg Nederland. Andere corporaties zullen worden benaderd voor interesse.

2.2 VERDELING EN TOEWIJZING WONINGEN

	Landelijk	Uw gemeente
Toewijzen	Woonzorg Nederland wijst haar zelfstandige sociale huurwoningen passend toe. Bovendien kijken we in de verdeling van de beschikbare woningen breder dan alleen naar inkomen en huurprijs. We houden rekening met de zorgvraag van bewoners, leefbaarheid en creëren mogelijkheden voor woongemeenschappen.	Woonzorg Nederland verhuurt de zelfstandige woningen via het woonruimteverdeelsysteem Entree.nu van Enserve. De vraag naar ons zelfstandig woonconcept is voldoende tot groot in Duiven.
doelgroep	Woonzorg Nederland staat positief tegenover het huisvesten van statushouders, mits in lijn met de doelgroep van Woonzorg Nederland.	

3 INTRAMURAAL

	Landelijk	Uw gemeente
Wonen en zware zorg	Woonzorg Nederland heeft landelijk 12.815 intramurale eenheden verspreid over 182 complexen. Een aantal complexen bouwen we om tot zelfstandige woningen met een plus. We kijken daarbij nadrukkelijk naar de kans om het gebouw een meer op de buurt of wijk gerichte functie te geven. Dit doen we samen met bestaande en nieuwe zorgpartners en partners in de wijk.	In de gemeente Duiven heeft Woonzorg Nederland het complex Thuvine in eigendom. Hierin bevinden zich 93 plaatsen waar (intramurale) intensieve/zware zorg geleverd kan worden. De huurder is zorgorganisatie Pleyade. Door de aanwezigheid van Pleyade kunnen mensen met een relatief hoge zorgvraag ook in de naastgelegen zelfstandige huurwoningen (blijven) wonen.

4 KWALITEIT

	Landelijk	Uw gemeente
Onderhoud	De komende vijf jaar besteedt Woonzorg Nederland gemiddeld ruim 50 miljoen per jaar aan onderhoud en investeert gemiddeld bijna 40 miljoen per jaar in verbetering van bestaand bezit (inclusief energiebesparing). Woonzorg Nederland hanteert bij het onderhouden van complexen een conditiescore vanuit de NEN 2767, van minimaal 3. In deze score staat 1 voor nieuwbouw en 6 voor een zeer slechte staat van onderhoud.	In 2019 vindt in alle wooncomplexen een conditiemeting plaats. In het laatste kwartaal van 2018 wordt het planmatig onderhoud voor 2019 met de bewonerscommissies gedeeld.

	Landelijk	Uw gemeente
Duurzaamheid	Woonzorg Nederland streeft ernaar dat al haar gebouwen in 2050 energieneutraal zijn. Woonzorg Nederland heeft een programma dat erop gericht is dat eind 2022 driekwart van de zelfstandige woningen een EI heeft kleiner dan 1,4 (Label B of beter) en de totale zelfstandige portefeuille in 2024 gemiddeld een EI heeft kleiner dan 1,4 (gemiddeld label B of beter). Bij duurzaamheidsmaatregelen voeren wij bij zittende huurders geen huurverhoging door.	In Duiven zijn tot 2023 geen plannen om de woningen te verduurzamen. We starten eerst met de complexen met de slechtste energielabels, zodat we in 2023 voor ons hele bezit gemiddeld op energielabel B komen. Bij herstructurering en nieuwbouw is de ambitie om aardgasloos te bouwen. De corporaties en gemeente onderzoeken dan de mogelijkheden om gasloos te bouwen. Daarbij wordt het scenario aardgasloos bouwen technisch en financieel in beeld gebracht met bijbehorende effecten. Op basis daarvan treden partijen in overleg over de consequenties. Bij bouwprojecten die reeds op de tekentafel liggen treden woningcorporatie en gemeente in overleg of aardgas kan worden vermeden, voor bouwprojecten die de fase van tekentafel nog niet hebben bereikt gaan partijen uit van aardgasloos, tenzij. Als aansluiting op aardgas niet te vermijden is, is dat in alle gevallen uitlegbaar.
Veiligheid	Veiligheid is een speerpunt bij Woonzorg Nederland. We kijken naar brand, legionella en asbest, naar inbraak- en sociale veiligheid, en naar valpreventie. Daarbij werken we samen met gemeenten en zorgaanbieders.	Bij een mutatie koppelt WZN de gasaansluiting voor het koken af. Men kan dan alleen nog elektrisch koken.
Zorggeschiktheid	Nagenoeg al onze woningen zijn toegankelijk voor mensen met een rollator en grotendeels ook met een rolstoel. Daarnaast is ongeveer een derde van onze portefeuille (inclusief zorgvastgoed) geschikt voor zware zorg.	Voordat door de gemeente/WMO een scootmobiel wordt verstrekt aan een bewoner van een complex van Woonzorg Nederland, informeert de gemeente/WMO bij de bewoner of er voldoende veilige ruimte is op de scootmobiel te stallen. De gemeente Westervoort en Duiven werken al met een scootmobieelpool.

	Landelijk	Uw gemeente
Bedrijfsruimten	Woonzorg Nederland verhuurt bedrijfsruimten (bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed). Wij zetten deze ruimten in om functies voor bewoners te realiseren. Wij verhuren onze bedrijfsruimten daarom met voorkeur aan, bijvoorbeeld, zorginstanties, organisaties die diensten of activiteiten voor bewoners van het pand en/of de buurt aanbieden. Nieuwe verhuringen van bedrijfsruimten doen wij bij voorkeur in overleg met gemeenten en bewoners.	Op het Eilandplein (achterzijde) komt een ruimte vrij. Is er vanuit de gemeente nog belangstelling voor deze ruimte? Bijvoorbeeld voor dagopvang? Het betreft 84 m2.

5 WONEN MET EEN PLUS

	Landelijk	Uw gemeente
Persoonlijke aandacht	Op nagenoeg alle complexen van Woonzorg Nederland is een bewonersconsulent aanwezig. Onze bewonersconsulenten zijn een vertrouwd gezicht voor onze bewoners en partners en houden een oogje in het zeil in de wooncomplexen.	
Samenwerking zorgpartners	Woonzorg Nederland werkt samen met (lokale) zorgpartners en neemt waar mogelijk deel aan zorgnetwerken. Samenwerking richt zich zowel op regionale afstemming als specifieke (bewoners)problematiek. Wanneer nodig schakelen bewonersconsulenten met (lokale) zorgpartners en –netwerken (zie het item ‘samenwerking zorgpartners’ hieronder). Met de dienstverlening van bewonersconsulenten ondersteunt Woonzorg Nederland het zelfstandig wonen van bewoners.	Er is goed contact met het wijkteam en Mikado. Er wordt gewerkt aan een goed werkende aanpak van personen met verward gedrag. Zodra deze aanpak gereed is wordt hij met WZN gedeeld.
Ontmoeting	Vrijwel alle complexen van Woonzorg Nederland bieden aan bewoners de gelegenheid om elkaar te ontmoeten in een ontmoetingsruimte. Activiteiten in onze ontmoetingsruimten worden veelal door bewoners van het complex of de buurt georganiseerd.	Op alle complexen in Duiven worden diverse activiteiten georganiseerd door bewonerscommissie, activiteitencommissie en/of vrijwilligers in de aanwezige ontmoetingsruimtes.

6 BEWONERSBETROKKENHEID

	Landelijk	Uw gemeente
Bewonersbetrokkenheid	Het Landelijk Huurders Platform (LHP) is voor Woonzorg Nederland de vaste gesprekspartner bij opstellen en wijzigen van landelijk beleid. Complex gerelateerde zaken, zoals onderhoud en renovatie, worden besproken met bewonerscommissies. Woonzorg Nederland verwelkomt bewonersinitiatieven die zich bijvoorbeeld richten op gemeenschapsvorming en samenredzaamheid, leefbaarheid en veiligheid.	Op de Thuvineparkflat en Duvestaete hebben we een betrokken en actieve bewonerscommissie.

7 VOORTGANG EN SAMENWERKING PRESTATIEAFSPRAKEN

	Landelijk	Uw gemeente
Overleg	Voor het realiseren van de prestatieafspraken is goede samenwerking tussen gemeenten, bewonerscommissies en Woonzorg Nederland cruciaal. Wij maken daarom graag afspraken over het bijhouden, bespreken en indien nodig bijsturen van (de voortgang op) de prestatieafspraken	Wij zijn blij met de goede samenwerking met de gemeente Duiven. Indien nodig is er overleg.
Looptijd	Woonzorg Nederland heeft de voorkeur voor een vijfjarige raamovereenkomst voor de prestatieafspraken. Hierbij wordt jaarlijks een concretisering gedaan in een terugblik (jaarverslag, specificatie voor deze gemeente) en vooruitblik (overzicht activiteiten en voornemens komend jaar).	De afspraken worden gemaakt met een looptijd van 2019 tot 2024, met een jaarlijkse concretisering in een terugblik (jaarverslag, specificatie voor deze gemeente) en vooruitblik (overzicht voornemens komende jaar). Dit doen we in de bodbrief die we ieder jaar voor 1 juli versturen.

Aldus ondertekend te Duiven dd 6 december 2018

Voor de afspraken in deze gemeente



Gemeente **Duiven**

Wethouder J. Goossen

Bestuurder: Cees van Boven

Wethouder: J. Goossen

Bewonerscommissie Thuvine Parkflat

Bewonerscommissie Duvestaete

Voorzitter:

Voorzitter: