

Prestatieafspraken 2020-2022

Gemeente Steenwijkerland - Woonzorg Nederland

Focus en agenda voor afspraken

Woonzorg Nederland wil graag in gezamenlijkheid invulling geven aan de volkshuisvestelijke opgaven in Steenwijkerland. 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.

Proces prestatieafspraken

Voor de periode 2018-2019 zijn voor het eerst prestatieafspraken opgesteld tussen Woonzorg Nederland en de gemeente Steenwijkerland. De voorliggende prestatieafspraken betreffen de periode 2020-2022.

Met de andere drie in Steenwijkerland actieve woningcorporaties Woonconcept, Wetland Wonen Groep en Omnia Wonen zijn prestatieafspraken opgesteld voor de periode 2018-2022, waarbij jaarlijks een nieuwe jaarschijf wordt opgesteld.

In 2021 wordt er een nieuwe gemeentelijke woonvisie ontwikkeld. De intentie is om daarna gezamenlijke prestatieafspraken op te stellen, waarbij aansluiting door Woonzorg Nederland zal worden overwogen.

Onze inzet	Besproken thema's
Woonconcepten: uitbreiding en transformatie. Wij ontwikkelen vernieuwende woonconcepten onder de noemer 'Samen zelfstandig wonen met een plus'. Zie voor een beschrijving van onze woonconcepten onze folder met de missie en visie. 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.	- Uw visie op langer thuis wonen, zorggeschikte woningen en woonomgevingen en vergrijzing. Woonzorg Nederland is betrokken bij de ontwikkelingen rondom inclusief wonen aan de Zonnekamp. Dit project is een samenwerking tussen de gemeente, Noorderboog en Woonzorg Nederland. Er is onlangs een Manager Inclusief Wonen; Carin Roelands aangesteld. Zij is betrokken bij het project, als ook Birgit Schut; projectleider Zonnekamp. - Uitbreiding van het aanbod aan senioren- en zorggeschikte woningen, aansluitend bij het recent uitgevoerd onderzoek van Companen. Er wordt op dit moment nog een aanvullend onderzoek gedaan door Companen naar de kwalitatieve woonbehoefte in Steenwijk. Uitkomsten volgen in november en worden door de gemeente ook met Woonzorg Nederland gedeeld. - Voorzieningen in onze gebouwen en de wijkfunctie daarvan. Inzet locaties voor inclusief wonen. Denk hierbij aan de ontmoetingsruimte in de Zonnekamp, maar ook de ontmoetingsruimte van het Hildo Krop. Dit zal opgenomen worden met de procesmanager/kwartiermaker Inclusief Wonen. - Eventuele leegstandsrisico's in Steenwijkerland en transformatie ter aansluiting op de marktbehoefte. Wij verwachten geen leegstandsrisico's binnen Steenwijk. Steenwijk is een centrale kern waar veel voorzieningen zijn. Het complex Hildo Krop ligt in het centrum en voor het complex Zonnekamp wordt gekeken hoe we het wonen voor ouderen van een plus kunnen voorzien.

Onze inzet	Besproken thema's
Betaalbaarheid. We kijken naar de totale door ons beïnvloedbare woonlasten: huur, servicekosten en energielasten. Wij streven ernaar dat in Steenwijkerland 84% van de 178 zelfstandige sociale huurwoningen een streefhuur onder de 1^e aftoppingsgrens heeft (€607,46 in 2019). We hanteren een voorspelbare en gematigde huuraanpassing, gebaseerd op een goede prijs en kwaliteit verhouding. De huuraanpassing voor sociale huurwoningen varieert, afhankelijk van de afstand tussen de kale- en maximale huur. Ons huurbeleid is overeenkomstig (de wettelijke uitwerking van) het Sociaal Huurakkoord. Daarnaast trachten wij schuldenproblematiek onder onze bewoners te voorkomen en verminderen door huurachterstanden vroegtijdig te signaleren en hierop te acteren.	Afhankelijk van de wettelijke uitwerking van het Sociaal Huurakkoord, bespreken wij graag een maximale huursomstijging van inflatie + 1% voor extra investeringen in beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid, in gebieden met een grote investeringsopgave. Daarnaast bespreken wij graag: • Inkomensafhankelijke huurverhoging. Als wij inkomensafhankelijke huurverhoging hanteren, gebruiken we de extra huurinkomsten voor investeringen. • Initiatieven gericht op het voorkomen en verminderen van schuldenproblematiek.
Woonruimteverdeling doen wij op basis van inkomen en huurprijs. Wij kijken ook naar mogelijkheden voor het creëren van gemeenschappen, leefbaarheid en de zorgvraag van onze bewoners. Bovendien hebben we aandacht voor het voorkomen van overlast door rekening te houden met de samenstelling van de gemeenschappen in onze gebouwen.	• Wij hanteren eigen wachtlijsten per complex in Steenwijkerland. Zowel voor de Zonnekamp als het Hildo Krop is een wachtlijst. Bij de woningen net boven de eerste aftoppingsgrens in het Hildo Krop is er nog wel eens (beperkte) leegstand. Hiervoor is de doelgroep kleiner. • Bij het toewijzen van woningen houden we rekening met gemeenschapsvorming, leefbaarheid, zorgvraag en voorkomen van overlast.
Duurzaamheid. Wij streven ernaar dat al onze gebouwen in 2050 CO2-neutraal zijn. Daartoe richten wij ons op zelfstandige woningen met landelijk gemiddeld een EI van kleiner dan 1,4 (gemiddeld label B of beter), in 2024. Tevens werken wij voor de perioden daarna een breder programma uit, waarmee onze zelfstandige woningen en ons zorgvastgoed verder worden verduurzaamd. Bij duurzaamheidsmaatregelen vragen wij van zittende huurders een beperkte huurverhoging. Deze verhoging is lager dan de (ingeschatte) reductie in energielasten, waarmee wij ons inzetten voor dalende woonlasten voor onze bewoners. In bijlage 2 vindt u een overzicht van duurzaamheidsprojecten in Steenwijkerland.	• Uw warmtetransitievisie en andere verduurzamingsplannen, specifiek in de wijken waar wij bezit hebben en omtrent de beschikbaarheid van warmtebronnen daar. Voorlichtingsinitiatieven en andere bewonersgerichte activiteiten, zoals het energieloket in Steenwijkerland. De warmtetransitievisie voor Steenwijkerland wordt gedeeld met Woonzorg Nederland.
Veiligheid bevordert het gezond en prettig wonen. Als woningcorporatie gespecialiseerd in seniorenhuisvesting is een deel van onze bewoners kwetsbaar of minder zelfredzaam. Daarom zijn wij extra alert op veiligheid. Wij kijken specifiek naar brandveiligheid, legionella, asbest, inbraak, valpreventie en liften. Ook het veilig voelen en sociale veiligheid zijn belangrijk.	• Mogelijkheden voor gezamenlijke projecten en deelname aan programma's, in het bijzonder wat betreft brandveiligheidsvoorlichting. Er hangen 2 rookmelders in alle woningen van Woonzorg Nederland. Op dit moment lopen er geen voorlichtingsinitiatieven met de brandweer.

Onze inzet	Besproken thema's
Leefbaarheid, zorg en gemeenschappen worden in onze gebouwen gefaciliteerd. Bijdragen aan leefbaarheid doen wij in kleinschalige infrastructuur in en om onze gebouwen, het tegengaan van overlast en in het ondersteunen van bewonersactiviteiten. Onze bewonersconsulenten signaleren (zorg)vragen en verwijzen door, zetten zich dagelijks in voor leefbaarheid en bevorderen waar mogelijk (bewoners)netwerken. Onze gebouwen hebben ontmoetingsruimten. Bedrijfsruimten zetten wij zoveel mogelijk in voor zorg(gerelateerde) faciliteiten en wijkgerichte functies. Met onze inzet gaan wij vereenzaming onder onze bewoners tegen en innoveren wij seniorenhuisvesting en wonen met zorg (in de buurt).	• Uw visie op langer thuiswonen, zorggeschikte woningen en woonomgevingen en locaties voor zware zorg. • Voorzieningen in onze gebouwen en de wijkfunctie daarvan. • Inzet welzijnsorganisaties en vrijwilligers ten behoeve van (activiteiten voor) onze bewoners. Sociaal werk De Kop is de welzijnsorganisatie vanuit de gemeente. • Netwerken ten behoeve van afstemming leefbaarheid, zorg en welzijn. De bewonersconsulent heeft een goed netwerk in Steenwijk en weet de benodigde partijen goed te vinden. Inzet WMO in onze gebouwen in relatie tot collectieve voorzieningen. Woonzorg Nederland komt graag in contact met een consulent van de WMO om met elkaar te kijken naar de problemen die er ontstaan met betrekking tot de stalling van scootmobiele in het complex Hildo Krop. Insteek is tot nadere afspraken te komen rond toewijzing.

Bijlage I: Woonzorg Nederland in Steenwijkerland

BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

Huidige voorraad
Steenwijk: De Zonnekamp: woonzorgcentrum
Steenwijk: 79 seniorenwoningen Beatrixstraat, Irenestraat en Looweg
Steenwijk: 14 seniorenwoningen Margrietstraat
Steenwijk: 76 woningen Hildo Krop
Steenwijk: Gezondheidscentrum Steenwijkerland, Sluisweg

Huidige voorraad			Toelichting
Aantal huurwoningen naar huidige kale huurprijs	178	100%	
- ≤ € 607,46	136	76%	
- > € 607,46 en ≤ € 720,42	38	21%	
- > € 720,42	4	2%	
Aantal huurwoningen naar streefhuurprijs	178	100%	
- ≤ € 607,46	150	84%	
- > € 607,46 en ≤ € 720,42	14	8%	
- > € 720,42	14	8%	
Totaal (on)zelfstandige woningen	0	0	
Plaatsen verzorgings- of verpleeghuizen		130	Gelegen in de Zonnekamp
Verhuurde garages / parkeerplaatsen		0	
Eenheden bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed		3	Gelegen binnen het Gezondheidscentrum aan de Sluisweg

KWALITEIT EN DUURZAAMHEID

Transformatie	
2020	2021- 2023
Onderzoek mogelijkheden om De Zonnekamp te verbouwen aansluitend bij het project inclusief wonen. Deels verpleeghuis, deels woonzorgcentrum, deels wijkcentrum, ruimte voor nieuwe doelgroepen Daarnaast wordt er ook gekeken naar de toekomst van de aanleunwoningen van de Zonnekamp 76 woningen. Hierbij wordt nagedacht over een toekomstbestendige woningvoorraad, die aansluit op de marktvraag, behoeftes en woonwensen van de inwoners en aansluitend op het concept Inclusief Wonen Zonnekamp.	Uitvoering van het hiernaast geschetste project.

Duurzaamheid	
2020	2021- 2023
Starten met verduurzaming de Zonnekamp in combinatie met het hierboven genoemde transformatieproject.	

Ondertekening

De prestatieafspraken zijn geldig van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2022.
De afspraken worden jaarlijks geëvalueerd en geactualiseerd.

Aldus ondertekend op:



Bestuurder WZN:

Cees van Boven

Gemeente Steenwijkerland namens het college
de Wethouder Wonen:

Marcel Scheringa