

Prestatieafspraken

Gemeente Zwolle - Woonzorg Nederland

2020-2024

Bijlage I: Focus en agenda voor afspraken

Woonzorg Nederland gaat graag in gesprek om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgaven in Zwolle. 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.

Onze inzet	Besproken thema's:
------------	--------------------

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.	- De visie op langer thuiswonen, zorggeschikte woningen en woonomgevingen en vergrijzing.' De gemeente Zwolle heeft een ontwikkelingsopgave in diverse wijken. Stadshagen zal nog gaan groeien en ook de Tippe. Maar er wordt ook gekeken naar andere locaties en wijken en hoe deze richting de toekomst zouden moeten ontwikkelen. De gemeente ziet een groei van 10.000 huishoudens tot 2040. Het gaat dan om ongeveer 600 woningen per jaar waarvan 20 tot 25% in de sociale verhuur sector. Wel houdt de gemeente rekening met een hogere groei van gemiddeld 1000 woningen per jaar. We spreken af dat Woonzorg Nederland en de Gemeente Zwolle, mogelijk met andere partijen samen meedenken en werken aan de toekomst met betrekking tot wonen & zorg. Woonzorg Nederland sluit graag aan bij de herziening van de visie op wonen en zorg. De opgaven rondom langer thuis wonen zijn in beeld bij de Opgavetafel langer Thuis onder leiding van Chris Schotman van de gemeente Zwolle. We bespreken dat Woonzorg Nederland op thema en uitnodiging aanhaakt bij deze projectgroep. - Uitbreiding van het aanbod aan senioren- en zorggeschikte woningen en (plannen voor) gebiedsontwikkeling. Er is veel vraag naar woonruimte in Zwolle en ook woonruimte voor ouderen. We gaan met het team Wonen binnen de gemeente in gesprek over de mogelijke rol die Woonzorg Nederland kan spelen bij dit vraagstuk. - Voorzieningen in onze gebouwen en de wijkfunctie daarvan. In Werkeren en Westenhage wordt de recreatieruimte onder in het complex veel gebruikt door onze huurders, maar ook door bewoners vanuit de wijk. Er worden diverse activiteiten georganiseerd en ook kan er samen gegeten worden. - Eventuele leegstandsrisico's in Zwolle en transformatie ter aansluiting op de marktbehoefte. We voorzien geen leegstandsrisico's in Zwolle.

Onze inzet	Besproken thema's:
Betaalbaarheid. We kijken naar de totale door ons beïnvloedbare woonlasten: huur, servicekosten en energielasten. Wij streven ernaar dat in Zwolle 67% van de 390 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 zetten wij in op een maximale huursomstijging van inflatie + 1% voor extra investeringen in beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid, in gebieden met een grote investeringsopgave. Het huurbeleid is de belangrijkste bijdrage van corporaties aan de betaalbaarheid. Woonzorg Nederland committeert zich aan het Sociaal Huurakkoord en past de afspraken uit dat akkoord, voor zover vervat in de wet, toe in het overleg met haar landelijk huurders platform (LHP) over het huurbeleid en de jaarlijkse huurverhoging. Dit zijn afspraken op individueel niveau tussen de corporatie en haar huurdersplatform. • Als wij inkomensafhankelijke huurverhoging hanteren, gebruiken we de extra huurinkomsten voor investeringen. • Initiatieven gericht op het voorkomen en verminderen van schuldenproblematiek zijn er in Zwolle niet specifiek. De huurachterstanden zijn voor de complexen van Woonzorg Nederland ook minimaal en de bewonersconsulent schakelt hierin direct met instanties binnen de gemeente indien nodig.
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.	• Bij het toewijzen van woningen houden wij rekening met gemeenschapsvorming, leefbaarheid, zorgvraag en voorkomen van overlast en mogelijke uitzonderingen op verdeelregels daartoe.

Onze inzet	Besproken thema's:
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.	- De Transitievisie warmte van de gemeente en andere verduurzamingsplannen, specifiek in de wijken waar wij bezit hebben en omtrent de beschikbaarheid van warmtebronnen daar. De gemeente Zwolle heeft geen warmtebronnen die ze aan kan wenden in de wijken waar complexen van Woonzorg Nederland staan. - Voorlichtingsinitiatieven en andere bewonersgerichte activiteiten, zoals energiecoaching, in Zwolle. De gemeente Zwolle legt activiteiten langs de Warmtegids om daar waar mogelijk aan elkaar te koppelen. <u>Energielabels:</u> Kievitsbloem, 24 woningen; 7x C, 17x D, 3x E Arcadia, 160 woningen; 35x D, 117x E, 7x F Het Gildehuys, 60 woningen; 6x B, 50x C, 4x D Werkeren, 27 woningen; 1x B, 14x C, 12x D Westenhage, 90 woningen; 90x A
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. Hier zijn nog geen concrete initiatieven in.

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).	• De 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. • Netwerken ten behoeve van afstemming leefbaarheid, zorg en welzijn. Er zijn sociale wijkteams in Zwolle, de bewonersconsulent van Woonzorg Nederland heeft hiermee contact. • Inzet WMO in onze gebouwen in relatie tot collectieve voorzieningen. Er wordt op dit moment een WMO convenant ontwikkeld, Woonzorg Nederland ontvangt graag het concept convenant en kijkt of medeondertekening mogelijk is.

Bijlage II: Woonzorg Nederland in Zwolle

BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

Huidige voorraad
Zwolle: appartementengebouw Arcadia (zorgpartij Driezorg), Hogenkampsweg, 159 woningen met een dienstencentrum
Zwolle: woonzorgcentrum De Kievitsbloem (zorgpartij Driezorg), zorgcentrum met 30 aanleunwoningen en een kinderopvang
Zwolle: appartementengebouw Het Gildehuys, Zwaardvegerstraat, 60 woningen met parkeerkelder, kinderopvang en fysio/fitness-praktijk
Zwolle: gezondheidshuis Werkeren met zorgcentrum, dienstencentrum, gezondheidscentrum en 27 appartementen
Zwolle: appartementengebouw Westenhage, Voorsterweg, 92 woningen, waarvan 14 verhuurd aan ouderorganisatie BE-MA

Huidige voorraad			Toelichting
Aantal huurwoningen naar huidige kale huurprijs	390	100%	
- ≤ € 607,46	284	73%	
- > € 607,46 en ≤ € 720,42	105	27%	
- > € 720,42	1	0%	
Aantal huurwoningen naar streefhuurprijs	390	100%	
- ≤ € 607,46	261	67%	
- > € 607,46 en ≤ € 720,42	131	33%	
- > € 720,42	0	0%	
Plaatsen verzorgings- of verpleeghuizen		149	Betreft de locaties Kievitsbloem en Werkeren
Verhuurde garages / parkeerplaatsen		36	
Eenheden bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed		11	

KWALITEIT EN DUURZAAMHEID

Transformatie	
2020	2021- 2024
We onderzoeken samen met zorgorganisatie Driezorg de mogelijkheden om de locatie Kievitsbloem (30 jaar oud) aan te passen aan de hedendaagse eisen en behoefte aan zorgwoningen. Hierbij zal Woonzorg Nederland ook de gemeente Zwolle betrekken.	

Duurzaamheid	
2020	2021- 2024
Verduurzaming complex Arcadia	Verduurzaming complex Kievitsbloem

Ondertekening

De prestatieafspraken zijn geldig van 1 januari 2019 tot en met 31 december 2024.
De afspraken worden jaarlijks geëvalueerd en geactualiseerd.

Aldus ondertekend op: 03-12-2019



Bestuurder WZN:

Cees van Boven



Gemeente Zwolle namens het College van Burgemeester en Wethouders, Wethouder Wonen:

Ed Anker