

Prestatieafspraken 2018-2023

Woonzorg Nederland

Gemeente Achtkarspelen

1 Beleidskaders

Woonzorg Nederland is er primair voor mensen boven de pensioengerechtigde leeftijd behorend tot de doelgroep voor de sociale huur. Ook huisvest Woonzorg Nederland –via zorgpartners- ouderen die zware zorg nodig hebben in doorgaans een intramurale setting. Daarnaast huisvest Woonzorg Nederland een kleine groep jongere ouderen die alvast rekening houden met mogelijke beperkingen en jongeren met een blijvende lichamelijke of geestelijke beperking.

Belofte aan bewoners

Woonzorg Nederland biedt de bewoners (samen) zelfstandig wonen in een betaalbare, duurzame en veilige woning, met ruimte voor ontmoeting, in het complex of in de nabije omgeving. Woonzorg Nederland biedt een plus door persoonlijke aandacht en door een lokaal zorg- en dienstennetwerk.



Belofte aan zakelijke huurders

Woonzorg Nederland verhuurt panden voor intramurale zorg aan zorgpartners. Woonzorg Nederland biedt deze zakelijke huurders (zorgpartners) een passend duurzaam en goed onderhouden gebouw. Woonzorg Nederland is daarbij een betrouwbare verhuurder en een vernieuwende kennispartner.

Het aantal ouderen neemt toe en de eisen die ouderen stellen aan de woonsituatie verandert. Velen willen al eerder hun eengezinswoning verruilen voor een appartement dan puur op basis van gezondheid noodzakelijk is. De betekenis van gemeenschappen in het leven van ouderen groeit. Voor veel ouderen is de nabijheid van mensen die elkaar kunnen helpen belangrijk, om daarop terug te kunnen vallen als dat nodig is. Het wonen met gelijkgestemden en de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten voorkomt eenzaamheid. Men heeft oog voor elkaar. In 2017 heeft Woonzorg Nederland een uitgebreid onderzoek onder bewoners laten uitvoeren om kenmerken en wensen te achterhalen.

Woonzorg Nederland wil het leven van ouderen betekenisvol verbeteren, zodat ze veilig thuis kunnen wonen, ook als de mobiliteit afneemt en behoefte aan zorg manifest is. Dat wil Woonzorg Nederland zodanig doen dat wordt bijgedragen aan zorgzame buurten, wijken en steden en zodanig dat verhuizing naar een verpleegtehuis wordt uitgesteld of vermeden.

In navolgende paragrafen worden deze kaders uitgewerkt in afspraken voor **de komende vijf jaar**, waar nodig en mogelijk met een specificatie voor 2018.

2 Beschikbaarheid

Overzicht bezit Woonzorg Nederland 2017 Landelijk en Achtkarspelen

Bezit	Achtkarspelen	%	Landelijk	%
Aantal huurwoningen (eenheden)				
- Huurprijs < € 592,55	85x	70,3%	21.003	71,5%
- Huurprijs > € 592,55 en < € 710,68	16x	13,2%	7.119	24,2%
- Huurprijs > € 710,68	20x	16,5%	1.264	4,3%
Totaal zelfstandige woningen	121	100%	29.386	100%
Aantal verzorgings- of verpleeghuizen (plaatsen)	181x	-	13.169	-
Aantal garages / parkeerplaatsen (eenheden)	18x	-	2.866	-
Overig: maatschappelijk vastgoed, bedrijfsruimten, winkels gemeenschappelijke ruimten, logeerruimten (eenheden)	3x	-	690	-

2.1 Verdeling van beschikbare woningen

<p>Voor een woningzoekende is het belangrijk dat er voldoende woningen voor nieuwe verhuur beschikbaar zijn, die in prijs en geschiktheid passen bij het inkomen en bij een eventuele behoefte aan zorg en ondersteuning.</p> <p>97% van de woningen van Woonzorg Nederland zijn sociale huurwoningen. Woonzorg Nederland wijst deze woningen passend toe.</p>	<p>Woonzorg Nederland verhuurt de zelfstandige woningen zelf.</p>
<p>In de verdeling van de beschikbare woningen kijkt Woonzorg Nederland breder dan inkomen en huurprijs. Woonzorg Nederland houdt rekening met de zorgvraag van bewoners, met het creëren van mogelijkheden voor woongemeenschappen, leefbaarheid en veiligheid. Woonzorg Nederland heeft immers niet alleen vanuit betaalbaarheid een schaars aanbod, maar vooral vanuit de specifieke setting, waar mensen samen zelfstandig kunnen wonen, zelf ondersteuning kunnen organiseren of zorg van 'formele' aanbieders kunnen ontvangen. Woonzorg Nederland benadrukt het belang van netwerken en</p>	

gemeenschappen met het oog op onderlinge hulp bij langer zelfstandig wonen. Dit wil Woonzorg Nederland graag faciliteren door groepswonen of andere vormen van netwerken (bijvoorbeeld meergeneratiewoningen) mogelijk te maken. Woonzorg Nederland kijkt bij de inzet van panden naar de zorgbehoefte van de bewoners.

2.2 Huisvesten specifieke doelgroepen

Woonzorg Nederland staat positief tegenover het huisvesten van statushouders mits in lijn met de doelgroep van Woonzorg Nederland. Ook jongeren met een beperking kan Woonzorg Nederland in sommige gevallen huisvesten indien hun zorgvraag past bij het woningaanbod.

Woonzorg Nederland is geen taakstelling met de gemeente aangegaan voor het huisvesten van statushouders. Maar is zeker bereid, daar waar mogelijk, statushouders van 55 jaar en ouder te huisvesten.

2.3 Omvang portefeuille Woonzorg Nederland

Het aantal ouderen in Nederland neemt toe en onderzoek laat zien dat de vraag naar geschikte ouderenwoningen en naar woonvormen met intensieve zorg (vaak intramurale plaatsen) nog groeit de komende decennia. Dit beeld verschilt echter sterk per regio. Waar de vraag groeit, wil Woonzorg Nederland hier mede verantwoordelijkheid voor nemen. Voorwaarden zijn dat er dagelijkse voorzieningen beschikbaar zijn en dat er samen met de gemeente en met zorgpartners gewerkt kan worden aan een zorgzame wijk of stad. De portefeuille van Woonzorg Nederland bestaat op dit moment uit 42.500 wooneenheden (zelfstandig en intramuraal). Het streven is deze portefeuille in tien jaar uit te breiden tot zeker 47.000 eenheden. En indien de vraag blijkt en ontwikkelmogelijkheden aanwezig zijn, tot 50.000 eenheden.

In samenwerking met de Kwadrantgroep wordt ingezet op de transformatie van verzorgingshuis Haersmahiem in Buitenpost tot verpleeghuis met voorzieningen in de plint.

Woonzorg Nederland beperkt zich niet tot bepaalde landsdelen en voert geen actief beleid om zich uit bepaalde gebieden terug te trekken. Het kan voorkomen dat door verkoop of sloop het bezit wordt beperkt, bijvoorbeeld vanwege de kwaliteit van het betreffende pand of afnemende vraag in het gebied.

De locatie Herbranda maakt deel uit van de verkoopportefeuille.

3 Betaalbaarheid

<p>Belangrijk is dat de sociale huurwoningen betaalbaar zijn voor de doelgroep. De huur is daarin de belangrijkste component.</p> <p>Woonzorg Nederland hanteert een landelijke verdeling waarbij 70% van onze zelfstandige woningen een huur onder de eerste aftoppingsgrens heeft. Dit percentage verschilt per regio. Begin 2018 is ons huurbeleid herijkt met een streefpercentage per regio, rekening houdend met de vraag in de betreffende regio, het karakter van ons bezit en het aanbod van andere in die regio werkzame corporaties.</p>	<p>Momenteel heeft 70,3 % van onze huurwoningen in de gemeente Achtkarspelen een huur beneden de eerste aftoppingsgrens.</p>
<p>Woonzorg Nederland kijkt bij betaalbaarheid ook naar servicekosten en energielasten. Via investeringen in duurzaamheid gaat Woonzorg Nederland bijdragen aan een reductie van de woonlasten.</p>	<p>Zie 5.3.</p>
<p>Om de voorspelbaarheid van de huren te vergroten heeft Woonzorg Nederland de bandbreedte voor de huurverhoging voor de jaren 2018, 2019 en 2020 vastgelegd. Voor de zittende huurders van sociale huurwoningen is de huurverhoging gemiddeld over het hele bezit van Woonzorg Nederland maximaal inflatie + 0,5% en voor zittende huurders in de vrije sector maximaal inflatie + 1%. Woonzorg Nederland bepaalt de huurverhoging jaarlijks aan het begin van het jaar binnen de voor dat jaar geldende rijksregels en na overleg met het Landelijke Huurders Platform (LHP).</p>	

4 Scheiden wonen en zorg

<p>Woonzorg Nederland zet fors in op het scheiden van wonen en zorg, indien een complex zich daarvoor leent. Landelijk bouwt Woonzorg Nederland de komende vijf jaar circa 2.000 eenheden in intramurale complexen om tot circa 1.400 zelfstandige woningen.</p> <p>Het wonen is bepalend, de zorg volgt. Woonzorg Nederland realiseert woonconcepten waarin mensen zelfstandig kunnen wonen en bij zware zorg zelf kunnen kiezen welk contract ze daarbij hanteren. Het ultieme streven is dat een verhuizing ook bij een toenemende zorgvraag niet nodig is, tenzij de</p>	<p>In de gemeente Achtkarspelen heeft Woonzorg Nederland 181 intramurale plaatsen.</p> <p>Op voorhand bestaan er geen plannen tot een verdere extramuralisering door het omzetten van intramurale plekken naar zelfstandig wonen. Het is echter in de toekomst niet uit te sluiten, gezien het ingezette overheidsbeleid.</p>
--	---

bewoner dat zelf wil.

Tegelijkertijd blijven er situaties waarin zelfstandig wonen echt niet meer kan. Woonzorg Nederland is en blijft er nadrukkelijk ook voor deze groep zijn en blijven samen met zorgpartners nieuwe concepten ontwikkelen voor deze groep.

5 Kwaliteit en duurzaamheid vastgoed

Woonzorg Nederland streeft ernaar dat al onze gebouwen goed onderhouden en duurzaam zijn, met een plus op veiligheid en toegankelijkheid gezien de doelgroep die zij huisvest.

5.1 Onderhoud en verbetering

Woonzorg Nederland investeert in verbetering van panden om de woonsituatie en/of de condities voor zorg- en dienstverlening of leefbaarheid te verbeteren.

Bij het in stand houden van de complexen hanteert Woonzorg Nederland - zoals de meeste corporaties - een conditiescore conform de NEN 2767-norm van gemiddeld 3 (redelijk). Waarbij score 1 staat voor nieuwbouw en score 6 staat voor zeer slechte staat van onderhoud. Volgens deze conditiescore zouden de bedragen neerkomen op 50 miljoen euro per jaar aan onderhoud en 40 miljoen euro aan verbeterinvesteringen (exclusief de 25 miljoen euro extra vanaf 2018 aan verduurzaming).

De komende vijf jaar besteedt Woonzorg Nederland (uitgaande van 42.500 wooneenheden) gemiddeld 50 miljoen euro per jaar aan onderhoud en gemiddeld 14 miljoen euro per jaar aan verbeteringsinvesteringen. Dit is exclusief gemiddeld 25 miljoen euro per jaar aan verduurzaming / energiebesparing en 40 miljoen aan diverse projecten in renovatie, transformatie en (ver)nieuwbouw.

Op basis van het ondernemingsplan 2018 t/m 2022 wordt de onderhouds- en investeringsplanning herijkt.

Woonzorg Nederland bespreekt jaarlijks de plannen ten aanzien van groot onderhoud met de eventuele bewonerscommissie. Na gunning van de opdracht aan een aannemer worden de huurders geïnformeerd

over de globale planning. De definitieve planning volgt via of Woonzorg Nederland of de aannemer.	
---	--

5.2 Veiligheid en toegankelijkheid

Veiligheid is voor de bewoners van Woonzorg Nederland van meer dan gemiddeld belang. De gebouwen voldoen uiteraard aan de wettelijke eisen op het gebied van brandveiligheid, legionella en asbest. Gezien de bovengemiddelde kwetsbaarheid van de bewoners investeert Woonzorg Nederland extra in veiligheid. Bij gebouwen die geheel of gedeeltelijk aan zorgpartijen verhuurd worden, worden hierover afspraken met de betreffende zorgpartij gemaakt.	Bij mutatie of op verzoek van zittende huurders zal Woonzorg Nederland de gasaansluiting in de keuken vervangen door een elektrische kook aansluiting.
---	--

Wat betreft brandveiligheid plaatst Woonzorg Nederland in elke woning twee rookmelders die ook voor de doelgroep geschikt zijn. Daarnaast zorgt Woonzorg Nederland voor bijeenkomsten waar onze huurders uitleg krijgen wat ze wel / niet kunnen doen bij bijvoorbeeld brand. Een en ander samen met de brandweer en brandwondenstichting.	Woonzorg Nederland plaatst in 2017 in alle woningen gekoppelde rookmelders. Deze gaan 10 jaar mee en worden na 9 jaar weer vervangen door Woonzorg Nederland. De brandweer is betrokken bij de exacte plaatsing van de rookmelders en de voorlichting.
--	---

Onze gebouwen en woningen zijn toegankelijk voor mensen met een rollator en grotendeels ook voor mensen in een rolstoel.	
--	--

5.3 Duurzaamheid inclusief groene energie

Woonzorg Nederland draagt vanzelfsprekend bij aan het realiseren van de afspraken uit het Landelijk Energieakkoord en het Klimaatakkoord van Parijs. Het streven is dat al de gebouwen van Woonzorg Nederland in 2050 energieneutraal zijn. Over vijf jaar hebben landelijk de zelfstandige woningen gemiddeld label B.	De planning voor de aanpak van de complexen wordt vanaf september uitgewerkt en is eind 2017 gereed.
---	--

Van groot belang voor daadwerkelijke besparing is het gedrag van de bewoners. Ingezet wordt op een goede informatievoorziening aan bewoners over de besparingsmogelijkheden.	De gemeente heeft een duurzaamheidsambitie, hier is aandacht voor.
--	--

Alle energie die Woonzorg Nederland inkoop voor complexen is groene energie. Aanbieders worden daarop geselecteerd.	
---	--

6 Bejegening, dienstverlening en zorg

6.1 Persoonlijke aandacht

<p>Bij alle panden van Woonzorg Nederland is een bewonersconsulent aanwezig. De bewoners waarderen de persoonlijke aandacht van de bewonersconsulent. Ze ervaren betrokkenheid en kunnen met alle vragen bij één persoon terecht. Er is iemand die een oogje in het zeil houdt, die signaleert en waar nodig het netwerk inschakelt voor advies, begeleiding of zorg.</p> <p>Woonzorg Nederland pakt samen met de gemeente en sociale partners overlastsituaties aan. Woonzorg Nederland ziet een toename van overlastzaken, door met name psychische problemen, bij onze huurders. Bewoners moeten langer zelfstandig wonen en accepteren niet altijd de hulp die er is.</p>	<p>Zowel Woonzorg Nederland als de gemeente is zich bewust van de toename van verwarde mensen of mensen met psychische problemen. Bij Herbranda zijn meerdere situaties bekend, zowel bij het dorpenteam als bij Woonzorg Nederland. Dorpenteam en Woonzorg Nederland trekken hier samen in op. Het blijft lastig om het op te lossen omdat mensen thuis moeten blijven wonen die voorheen beschermd woonden.</p>
---	---

6.2 Ontmoeting

<p>Voor de bewoners van Woonzorg Nederland is de mogelijkheid tot ontmoeting een belangrijke factor. Het zorgt voor een gevoel van veiligheid (mensen kennen elkaar) en welbevinden en het draagt bij aan het voorkomen van eenzaamheid. In of nabij nagenoeg elk gebouw is er de gelegenheid elkaar (spontaan en georganiseerd) te ontmoeten. De organisatie van activiteiten wordt overgelaten aan bewoners, al dan niet ondersteund door vrijwilligers en lokale partners.</p>	<p>In al onze complexen zijn recreatieruimtes aanwezig waar volop activiteiten georganiseerd worden en gelegenheid is om elkaar te ontmoeten. In 't Suyderhuys organiseert De Friese Wouden dit. Voor Herbranda en Herbranda State organiseren de bewoners (als er behoefte aan is) dit zelf of i.s.m. Woonzorg Nederland.</p>
---	--

6.3 Dienstverlening en samenwerking met zorgpartijen

<p>Zelfstandig blijven wonen, ook als de zorgvraag groeit, vergt een pakket aan dienstverlening en zorg. Woonzorg Nederland beperkt zich tot:</p> <ul style="list-style-type: none">(1) klussen die direct met het wonen samenhangen,(2) signaleren en netwerken om te zorgen dat zorg en dienstverlening voor de bewoners voorhanden is en(3) afhankelijk van het gebouw verhuren van ruimten aan maatschappelijke en commerciële organisaties die diensten verlenen aan bewoners.	
<p>Voor het tweede punt is samenwerking met gemeenten en lokale partners is cruciaal.</p>	<p>Woonzorg Nederland werkt nauw samen met het Dorpenteam van de</p>

	gemeente. Het dorpenteam is proactief en schakelt de (welzijns) partijen in die nodig zijn om bewoners met problemen verder te helpen zoals bijvoorbeeld VNN
Woonzorg Nederland biedt haar huurders een onderhoudsabonnement aan voor woningonderhoud waarvoor een huurder zelf verantwoordelijk is. Huurders hebben de vrijheid om tegen betaling gebruik te maken van dit onderhoudsabonnement. Glasschade en rioolverstopping worden middels fondsen in de servicekosten verrekend.	
In veel van de gebouwen van Woonzorg Nederland is (thuis)zorg aanwezig of in de directe nabijheid. Dat is in elk geval zo in de gebouwen die worden verhuurd aan zorgpartijen die daar zorg verlenen. In veel panden zijn ook andere zorg- en dienstverleners aanwezig, kleine winkeltjes of andere voorzieningen. De invulling gebeurt op basis van de vraag en in gesprek met gemeenten en bewoners, zodat de invulling zoveel mogelijk aansluit bij wat nodig is voor de bewoners. Van belang is eveneens de integratie van het complex en deze functies in de buurt en daarmee naar de bijdrage aan de leefbaarheid van het complex en de buurt.	

7 Samenwerking en overleg

7.1 Bewonersparticipatie

Voor Woonzorg Nederland is het Landelijk Huurders Platform (LHP) de vaste gesprekspartner bij opstellen en wijzigen van beleid. Daarnaast overlegt Woonzorg Nederland met bewonerscommissies over zaken die hun complex raken. Woonzorg Nederland versterkt de komende jaren de participatie van bewoners(commissies) bij onderhoud en renovatie. Bewoners(commissies) worden in een vroeg stadium betrokken bij planvorming, van ten minste informeren tot en met meedenken bij keuzen over de (invulling van de) aanpak.	
--	--

7.2 Geschillencommissie

Woonzorg Nederland heeft een klachtenprocedure en een onafhankelijke klachtencommissie. Klachten	De klachtenprocedure en klachtencommissie geldt voor alle
--	---

worden eerst lokaal bij de bewonersconsulent van Woonzorg Nederland gemeld. Indien dit niet het gewenste resultaat oplevert kan deze bij de clustermanager gemeld worden. Tenslotte kan men terecht bij de onafhankelijke klachtencommissie van Woonzorg Nederland.	huurders van Woonzorg Nederland.
---	----------------------------------

7.3 Overleg met de gemeente en partners

Samenwerking tussen de gemeenten en Woonzorg Nederland is van groot belang om de verbinding tussen wonen en zorg goed te beleggen en duurzame buurten en wijken te realiseren. Uitbreiding van het aanbod en vernieuwing om wonen en zorg beter te verbinden kan geen van de partijen alleen.	De samenwerking tussen de gemeente en Woonzorg Nederland verloopt goed, beide partijen zijn hier tevreden over. Beide partijen staan open om gezamenlijk met alle corporaties en huurdersorganisaties in de gemeente aan een soort 'raamovereenkomst Prestatieafspraken' te werken.
---	---

7.4 Looptijd prestatieafspraken

Woonzorg Nederland en gemeente hebben de voorkeur voor een raamovereenkomst van 5 jaar met een jaarlijkse concretisering in een terugblik (jaarverslag, specificatie voor deze gemeente) en vooruitblik (overzicht voornemens komende jaar).

Het overzicht voorgenomen activiteiten 2018 is opgenomen als bijlage bij deze prestatieafspraken.

Woonzorg Nederland heeft op verzoek het overzicht ten aanzien van de achtervang en de eventuele herfinanciering ter beschikking.

Aldus ondertekend te XXXXXXXXXX dd XXXXXXXXXX

Voor de afspraken in deze gemeente



Bestuurder: Cees van Boven

Wethouder: Klaas Antuma



WOONZORG
N E D E R L A N D

Telefoonnummer

06 200 32 990

E mail

s.gildemacher@woonzorg.nl

Kenmerk

72602-2017

Onderwerp

Voorgenomen activiteiten
Woonzorg NL 2018 e.v.

Datum 27 juni 2017

Geacht college,

Met deze brief geven we u inzicht in onze ondernemingsvisie en de voornemens van Woonzorg Nederland in uw gemeente, als input voor het gesprek over nieuwe prestatieafspraken.

Voor dit jaar hebben wij prestatieafspraken met u gemaakt. We geven daar graag een vervolg aan. Deze zomer stellen wij ons nieuwe ondernemingsplan vast. De koers in bijgevoegde brief beschrijft de hoofdlijn daarvan. In de bijlage vindt u een samenvatting van de activiteiten voor 2018 in uw gemeente. Daarin is nog geen rekening gehouden met een intensivering vanuit het nieuwe ondernemingsplan. De komende periode werken we het ondernemingsplan uit in een aanvullend programma voor verduurzaming, renovatie en uitbreiding. Dit laatste om tegemoet te komen aan de (landelijk) groeiende vraag naar geschikte ouderenhuisvesting. Dit willen we bereiken met nieuwbouw en met aankoop van bestaand vastgoed.

Onze ambities kunnen we alleen verwezenlijken samen met gemeenten, aanbieders van zorg en welzijn en bewoners. We gaan dan ook graag met u en de huurdersorganisaties in gesprek over prestatieafspraken voor de komende periode. We horen graag welke opgaven u ziet en welke kansen u ziet voor het realiseren van nieuwe woonconcepten.

Indien u vragen of opmerkingen heeft, kunt u contact opnemen met de Clustermanager Sonja Gildemacher, te bereiken via bovenstaand telefoonnummer of e-mailadres.

Wij zien uit naar een succesvolle samenwerking.

Met vriendelijke groet,

Cees van Boven
Bestuursvoorzitter



WOONZORG
N E D E R L A N D

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Missie, visie en positionering	3
	Kwalitatief en kwantitatief groeien	5
	Doelgroepen	5
3	Strategische doelen	6
	Betaalbaarheid.....	6
	Beschikbaarheid	7
	Kwaliteit	7
	Duurzaamheid	7
	Leefbaarheid.....	8
4	Tot slot.....	9
5	Overzicht bezit en voorgenomen werkzaamheden.....	10



WOONZORG
N E D E R L A N D

1 Inleiding

Woonzorg Nederland is een landelijke woningcorporatie specifiek voor ouderen en mensen met een zorgvraag. We bezitten 29.000 zelfstandige huurwoningen en 12.500 wooneenheden in gebouwen die we aan zorginstellingen verhuren. Onze woningen staan verspreid over 173 gemeenten over het hele land. Deze brief vormt de basis voor afspraken in de jaren 2018 - 2022 vanuit onze prioriteiten en de prioriteiten zoals die door het Rijk eerder benoemd zijn.

De ouderenhuisvesting in Nederland op een hoger plan brengen, samen met partners in wonen, zorg en dienstverlening is wat ons beweegt. De eisen die eraan worden gesteld, worden hoger. De generatie die nu de ouderenhuisvesting instroomt, is gemiddeld hoger opgeleid, vitaler, kritischer en digitaal vaardiger dan vorige generaties. Het aantal ouderen is door de vergrijzing sterk toegenomen. Dit vergt vernieuwing van woonconcepten en uitbreiding van het aanbod.

2 Missie, visie en positionering

Woonzorg Nederland is er primair voor mensen boven de pensioengerechtigde leeftijd behorend tot de doelgroep voor de sociale huur. Aan onze bewoners doen wij de volgende belofte:

Wij bieden onze bewoners (samen) zelfstandig wonen in een betaalbare, duurzame en veilige woning, met ruimte voor ontmoeting in de buurt. We bieden een plus door persoonlijke aandacht en door een lokaal zorg- en dienstennetwerk.

Woonzorg Nederland biedt mensen de ruimte om zelfstandig te wonen, ook bij afnemende vitaliteit door ouderdom of een beperking. Ons doel daarbij is dat mensen 'thuis' kunnen wonen en zelf de regie kunnen voeren. Thuis betekent veilig, eigen en vertrouwd. Een eigen huis waar privacy is gewaarborgd en ruimte is voor ontmoeting om eenzaamheid tegen te gaan en van betekenis te kunnen zijn voor burens. Zelf de regie voeren betekent dat mensen zelf kunnen bepalen wat er in hun leven gebeurt, ook als ze ouder worden of een beperking hebben.



WOONZORG
N E D E R L A N D

Dit vergt een integrale benadering van wonen, ontmoeten, diensten en zorg. We realiseren dat in een netwerk waarin we samen werken met aanbieders van zorg en welzijn, gemeenten en bewoners. De volgende elementen zijn voor ons cruciaal:

- Het geheel van woning, zorg en diensten is voor onze bewoners betaalbaar. Ons aanbod bevindt zich in de huurklassen die bereikbaar zijn voor mensen behorend tot de doelgroep voor sociale huur. We kijken naar het totaal van door ons te beïnvloeden woonlasten en dus ook naar servicekosten en mogelijkheden voor energiebesparing.
- Voor onze bewoners is veiligheid van groot belang. We ontwerpen een eigen standaard voor veilig wonen, waarbij we kijken naar brandveiligheid, legionella, valpreventie, inbraakveiligheid en sociale veiligheid.
- Onze locaties faciliteren ontmoeten en ‘samen-redzaamheid’. Bijna elk gebouw beschikt over ruimte voor ontmoeting waar bewoners gebruik van kunnen maken en zelf activiteiten kunnen organiseren. De relatie met de buurt is daarbij cruciaal.
- Beschikbaarheid van dienstverlening en zorg zorgt ervoor dat mensen thuis kunnen blijven wonen. Wij zorgen voor de fysieke condities en werken samen in een netwerk van gemeente, bewoners en aanbieders van zorg en welzijn voor de service.
- Persoonlijke aandacht is van groot belang. Onze bewonersconsulenten zijn een vertrouwd gezicht voor onze bewoners en partners en houden en oogje in het zeil in de wooncomplexen. We zijn gastvrij en nemen onze bewoners serieus.



WOONZORG
N E D E R L A N D

Kwalitatief en kwantitatief groeien

Omdat door de vergrijzing en de extramuralisering het aantal zelfstandig wonende ouderen voorlopig blijft toenemen, breiden we de komende jaren onze voorraad uit. Met deze groei blijven we onze maatschappelijke verantwoordelijkheid op dezelfde manier vervullen als vroeger.

We zijn en blijven actief in heel Nederland. Of en zo ja de mate waarin we uitbreiden hangt sterk af van de lokale omstandigheden. Cruciaal zijn de ontwikkeling van de vraag en de beschikbaarheid van voorzieningen. Ook kijken we naar de maatschappelijke omgeving: voert de gemeente in de Woonvisie een actief beleid op het gebied van ouderenhuisvesting? Zijn er maatschappelijke en zorgorganisaties die hier op een innovatieve manier mee omgaan? Locaties die hieraan voldoen, hebben onze voorkeur bij onze nieuwbouwplannen.

We hebben investeringscapaciteit. We zijn op zoek naar mogelijkheden (locaties, panden) om nieuwe woonconcepten voor senioren te realiseren. Dit is dan ook een van de punten voor de prestatieafspraken.

Doelgroepen

Woonzorg Nederland is specialist op het gebied van ouderenhuisvesting, al dan niet met een zorgvraag. Daarnaast zijn er mensen jonger dan 65 die anticiperen op het ouder worden of een beperking hebben en daarom op zoek zijn naar een geschikte woning of een meer beschermde omgeving. Onze focus ligt op het huisvesten van deze groepen. Invulling is maatwerk, waarbij we kijken naar de samenredzaamheid van een complex. Zo zijn er wooncomplexen waar ook jongeren wonen, met als tegenprestatie dat ze mantelzorg verlenen aan de ouderen in het complex. We nemen onze verantwoordelijkheid in de huisvesting van statushouders. We zoeken daarbij nadrukkelijk aansluiting bij de kenmerken van onze wooneenheden en bewoners. Er zijn immers ook plaatsen waar we alleen wooncomplexen hebben voor mensen met een intensieve zorgvraag.



WOONZORG
N E D E R L A N D

3 Strategische doelen

Betaalbaarheid

Onze woningen zijn betaalbaar voor onze bewoners. Daarmee bedoelen we dat onze (DAEB) woningen behoren tot de prijsklassen waar onze bewoners van afhankelijk zijn. We sturen bewust op aanbod beneden de eerste aftoppingsgrens. Landelijk sturen we op ten minste 70% tot de eerste aftoppingsgrens. Dat aandeel kan per regio sterk verschillen, afhankelijk van lokale omstandigheden. Woonzorg Nederland wijst woningen passend toe. We zien dat dit knelpunten oplevert in zorggeschikte complexen. Huishoudens met een zorgvraag uit de huurtoeslagdoelgroep kunnen ook reageren op woningen met een huur boven de eerste aftoppingsgrens die in het bijzonder geschikt zijn voor het leveren van zorg. Dan gaat het om woningen in scheiden wonen en zorg complexen en aanleunwoningen bij intramurale panden en scheiden wonen en zorg complexen. We toppen daarvoor extra af.

We houden de jaarlijkse huurverhoging gematigd en hanteren geen inkomensafhankelijke huurverhoging. Voor bewoners is voorspelbaarheid van de woonlasten van belang. Daarom leggen we de huurverhoging voor zittende bewoners voor enkele jaren vast. Dit doen we voor zowel de sociale als de geliberaliseerde woningen.

We kijken naar de totale door ons te beïnvloeden woonlasten: huur, servicekosten en energielasten. We informeren onze bewoners over de woonlasten en over de mogelijkheden om zelf invloed uit te oefenen op de woonlasten, in het bijzonder de energielasten. Dit doen we door informatie te verschaffen aan onze bewoners via website of nieuwsbrieven. Voor intensiever inzet, zoals bijeenkomsten of persoonlijk advies, sluiten we aan bij initiatieven van gemeenten.

We zijn een sociale verhuurder. Een rol in het vrije sector huursegment vervullen we alleen als dit nodig is voor onze sociale opgave en een marktpartij die opgave niet oppakt.



WOONZORG
N E D E R L A N D

Beschikbaarheid

In de verdeling van de beschikbare woningen kijken we breder dan inkomen en huurprijs. Wij houden rekening met de zorgvraag van bewoners en creëren mogelijkheden voor woongemeenschappen. We hebben immers niet alleen vanuit betaalbaarheid een schaars aanbod, maar vooral vanuit de specifieke setting, waar mensen samen zelfstandig kunnen wonen, zelf ondersteuning kunnen organiseren of zorg van 'formele' aanbieders kunnen ontvangen. We faciliteren groepswonen (gelijkgestemden) of andere vormen van netwerken (meergeneratiewoningen). We gaan hierover graag het gesprek met gemeenten aan.

Kwaliteit

Gezien onze doelgroep en de belofte aan onze bewoners zijn veiligheid en toegankelijkheid van groot belang. Op deze punten onderscheidt ons aanbod zich van de gemiddelde corporatie. Daarbij is de basis een fatsoenlijk onderhouden woning (conditiescore van 3 of hoger). Bij renovatie, onderhoud of vervanging brengen of houden we de basis op orde en zorgen we voor de gewenste aanpassing vanuit toegankelijkheid, veiligheid en duurzaamheid.

Uitgangspunt is dat onze gebouwen en woningen toegankelijk zijn voor mensen met een rollator en grotendeels ook voor mensen met een rolstoel. Alle nieuwbouw is rolstoeltoegankelijk.

Veiligheid is voor onze bewoners van meer dan gemiddeld belang. Onze panden voldoen vanzelfsprekend aan de wettelijke eisen. Gezien de bovengemiddelde kwetsbaarheid van onze bewoners investeren we extra in veiligheid op alle fronten, zoals brandveiligheid, sociale veiligheid en inbraakveiligheid.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt. Wij streven naar een duurzame vastgoedportefeuille. Duurzaamheid vatten we breder op dan CO₂-uitstoot en energieneutraliteit. We kijken ook naar een gezond binnenklimaat, gebruik van duurzame materialen, spaarzaam gebruik van water en maximale reductie van afval. De komende jaren werken we dit uit in een duurzaamheidsprogramma. We beginnen met het energiezuinig maken van onze gebouwen, gericht op een energie neutrale portefeuille in 2050. Ambitie is dat over vijf jaar onze zelfstandige woningvoorraad gemiddeld label B heeft.



WOONZORG
N E D E R L A N D

Bij nieuwbouw is energieneutraal het uitgangspunt. De bestaande woningvoorraad brengen we stapsgewijs naar het doel. We leggen de prioriteit in de aanpak bij de woningen die een lager label hebben, vooral bij de grote hoeveelheid woningen gebouwd in de jaren '70, '80 en '90. Bij het doen van investeringen sluiten we qua prioritering zo goed mogelijk aan bij planmatig onderhoud en houden we rekening met complexen waar de woonlasten hoog zijn. Een deel van onze woningen heeft een slecht label in combinatie met een relatief oud bouwjaar. Voor deze complexen gaan we in de komende jaren de strategie bepalen.

Energiebesparende maatregelen mogen niet leiden tot hogere woonlasten voor de zittende huurders. Ingrepen vinden daarom plaats met geen of beperkte huurverhoging voor zittende huurders.

De komende tijd werken we onze duurzaamheidsambities verder uit en vertalen we dit naar een lokale aanpak.

Leefbaarheid

Wonen met een plus bestaat uit drie cruciale aspecten die de leefbaarheid in complexen en de vitaliteit van onze bewoners ondersteunen:

- Persoonlijke aandacht
- Ruimte voor ontmoeten
- Signaleren en netwerken ten behoeve van zorg en dienstverlening voor onze bewoners
- Zorg en voorzieningen in de directe omgeving

Onze bewoners waarderen de persoonlijke aandacht van de bewonersconsulent. Ze ervaren betrokkenheid en kunnen met alle vragen bij één persoon terecht. Er is iemand die een oogje in het zeil houdt, die signaleert en waar nodig het netwerk inschakelt voor advies, begeleiding of zorg.

Voor onze bewoners is de mogelijkheid tot ontmoeting een belangrijke factor. Het zorgt voor een gevoel van veiligheid (mensen kennen elkaar) en welbevinden en het draagt bij aan het voorkomen van eenzaamheid. In of nabij elk gebouw is er de gelegenheid elkaar (spontaan en georganiseerd) te ontmoeten. De organisatie van activiteiten laten we over aan bewoners, al dan niet ondersteund door vrijwilligers en lokale partners.



WOONZORG
N E D E R L A N D

Zelfstandig blijven wonen ook als de zorgvraag groeit, vergt een pakket aan dienstverlening en zorg. Onze rol in deze beperkt zich tot (1) klussen die direct met het wonen samenhangen en (2) signaleren en netwerken om te zorgen dat zorg en dienstverlening voor de bewoners voorhanden is. Uitgangspunt is wel het zelfstandig wonen, waarbij we willen ondersteunen door signalen door te geven en informatiepunt te zijn. Daarvoor willen we graag samenwerken met lokale partners en investeren in lokale coalities.

In veel van onze gebouwen is zorg aanwezig of in de directe nabijheid. Dat is in elk geval zo in de gebouwen die we verhuren aan zorgpartijen die daar zorg verlenen. In veel van onze panden zijn ook andere zorg- en dienstverleners aanwezig, kleine winkeltjes of andere voorzieningen. We gaan graag in gesprek met gemeenten en bewoners om initiatieven te huisvesten die aansluiten bij onze doelgroep.

4 Tot slot

Deze brief schetst onze nieuwe koers in vogelvlucht. Na de zomer is het nieuwe ondernemingsplan beschikbaar. We nemen dat mee in onze gesprekken over de prestatieafspraken en betrekken daarbij uiteraard ook het lokale woonbeleid en de ambities van aanwezige zorgpartners. Zoals gezegd willen we in elk geval in gesprek over kansen voor nieuwe woonconcepten.

We overleggen ook graag over het soort afspraken. We hebben de voorkeur voor een meerjarenkader dat we jaarlijks voortschrijdend concretiseren. Daar waar nodig en mogelijk maken we graag prestatieafspraken met gemeente en zorgpartners samen.



WOONZORG
N E D E R L A N D

5 Overzicht bezit en voorgenomen werkzaamheden

Deze pagina geeft een overzicht van:

- Samenstelling van het bezit van Woonzorg Nederland per 28 mei 2017.
- De geplande werkzaamheden in uw gemeente in de periode 2018 – 2022.

De gebruikte tabellen worden daaronder toegelicht.

Gemeente Achtkarspelen

Overzicht huidig bezit

Bezit	Kale huur	Streefhuur*
Aantal huurwoningen (eenheden)		
- Huurprijs < € 592,55	85	85
- Huurprijs > € 592,55 en < € 710,68	16	16
- Huurprijs > € 710,68	20	20
Aantal verzorgings- of verpleeghuizen (plaatsen)	181	
Aantal garages / parkeerplaatsen (eenheden)	18	
Overig; maatschappelijk vastgoed, bedrijfsruimten, winkels (eenheden)	3	

* Bij mutatie wordt de streefhuur de nieuwe kale huur

Liberalisatie huurwoningen

Woonzorg Nederland heeft enkele woningen die nu een kale huur onder de liberalisatiegrens hebben maar een streefhuur boven de liberalisatiegrens. We hebben ook enkele woningen die nu boven de liberalisatiegrens verhuurd worden maar een streefhuur hebben onder de liberalisatiegrens. De huur wordt bij mutatie aangepast. Bovenstaande tabel laat zien dat per saldo de sociale huurvoorraad van Woonzorg Nederland in uw gemeente gelijk blijft. Dit is conform het scheidingsplan dat in 2016 aan u is voorgelegd.



WOONZORG
N E D E R L A N D

Overzicht veranderingen in de woningvoorraad

In onderstaande tabel met toelichting is aangegeven welke veranderingen in de woningvoorraad in uw gemeente we voor 2018 e.v. in de planning hebben. Het ondernemingsplan dat deze zomer wordt vastgesteld en waarvan de brief de richting aangeeft, is nog niet vertaald in concrete projecten. Dat betekent dat gaandeweg 2017 en 2018 het aantal veranderingen in de voorraad zal worden uitgebreid. Dit zal met name de periode 2018 e.v. betreffen.

Soort project	2018	2019-2022
Nieuwbouw (aantal woningen)	0	0
Sloop (aantal woningen)	0	0
Renovaties (aantal woningen)	0	0
Scheiden wonen en zorg:		
- Afname aantal intramurale plaatsen		10*
- Toename aantal zelfstandige woningen		0

* Transformatie aantal verzorgingshuisplaatsen Haersmahiem van 70 naar 60 verpleeghuisplaatsen.

Nieuwbouw en aankoop van woningen

De vraag naar geschikte woningen voor ouderen en zorgbehoevenden groeit landelijk gezien. Woonzorg Nederland wil bijdragen aan verruiming van het aanbod, ook waar het gaat om wooneenheden voor zware zorg. Dat kan via nieuwbouw of via overname van (zorg-)vastgoed van andere partijen.

Sloop en verkoop van woningen

In 2018 verwachten wij niet woningen te slopen of te verkopen. Overigens maken de complexen Herbranda en Herbranda State wel onderdeel uit van onze verkoopportefeuille.



WOONZORG
N E D E R L A N D

Kwaliteit en duurzaamheid woningen

Het aantal woningen dat we gaan renoveren staat in bovenstaande tabel. Bij renovaties wordt zowel ingezet op het verbeteren van de kwaliteit als van de duurzaamheid van woningen. In het ondernemingsplan zijn de ambities op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid aangescherpt. Zie daarvoor bijgaande brief. Verdere lokale uitwerking van de duurzaamheidsprincipes zal de komende tijd plaatsvinden.

Daarnaast investeert Woonzorg Nederland de komende jaren fors in groot onderhoud om de kwaliteit van het vastgoed op peil te houden.

Lokale activiteiten

Graag gaan we met uw gemeente in gesprek over:

- Hoe om te gaan met de groeiende kwetsbaarheid van bewoners.
- Samenwerking op het gebied van veiligheid en duurzaamheid om bewoners te informeren wat ze zelf daarin kunnen doen.