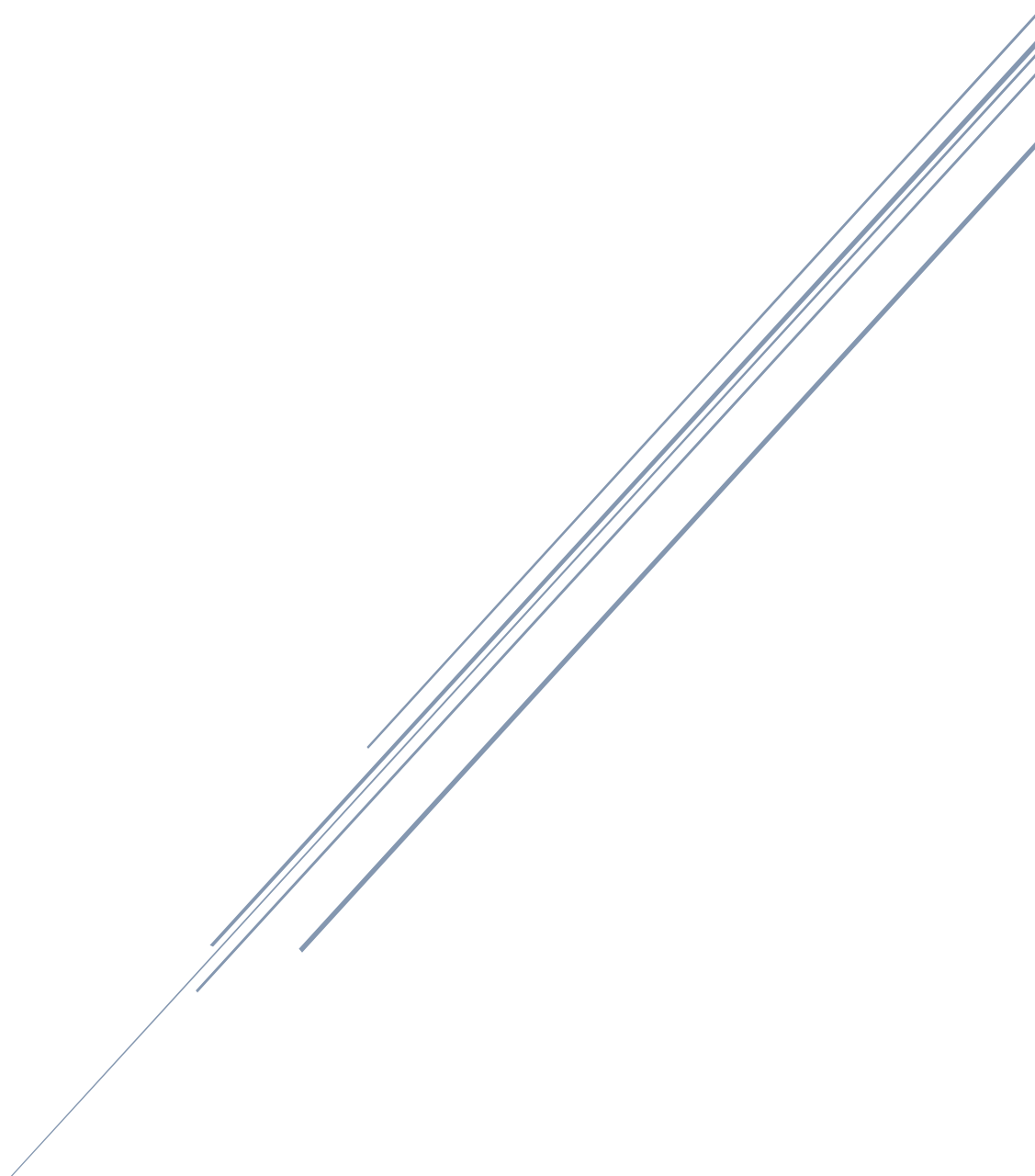


# PRESTATIEAFSPRAKEN

*Woonzorg Nederland & Gemeente Harlingen*



2022 - 2024

# Prestatieafspraken 2022 tot 2024

*Gemeente Harlingen & Woonzorg Nederland*

## Inleiding

Woonzorg Nederland is een landelijke woningcorporatie, specifiek voor senioren en mensen met een zorgvraag. De organisatie bezit 30.000 zelfstandige huurwoningen en 13.000 wooneenheden in gebouwen die aan zorginstellingen worden verhuurd. Deze woningen staan verspreid over ruim 180 gemeenten.

Woonzorg Nederland wil de seniorenhuisvesting in Nederland op een hoger plan brengen, samen met partners in wonen, zorg en dienstverlening.

## Prestatieafspraken

Voor de periode 2019 tot 2022 had Woonzorg Nederland met de gemeente Harlingen prestatieafspraken gemaakt. Afspraken waarmee beide partijen zich inspanden om seniorenhuisvesting op een hoger plan te brengen. Deze inzet is ook de komende periode nodig, aangezien het aantal ouderen in Nederland sterk stijgt. In 2035 is één van de vier inwoners van Nederland ouder dan 65 jaar. Het aantal 75-plussers verdubbelt tot 2035 en van de 65-plussers is één op de vijf dan ouder dan 85 jaar. In dit document staan de prestatieafspraken voor de periode 2022 tot 2024.

Helaas drukt Covid 19 een grote stempel op het werk en vooral op het leven van ouderen. Door vaccinatie ontstaat er gelukkig wel weer ruimte. De weerslag van het afgelopen jaar is echter goed zichtbaar. Sociale isolatie en eenzaamheid zijn meer zichtbaar dan voorheen.

## Ketensamenwerking

Ketensamenwerking is een belangrijke voorwaarde om de maatschappelijke doelen te kunnen verwezenlijken. Dit raakt de verantwoordelijkheden van de gemeente waar het gaat om het verstrekken van vergunningen, het gezamenlijk realiseren van zorgvriendelijke wijken met de juiste voorzieningen en diensten voor bewoners, en het goed houden van de leefbaarheid in de buurten/complexen. Daarom maakt Woonzorg Nederland graag afspraken over onder andere het realiseren van nieuwe woonformules en de thema's woonruimteverdeling, leefbaarheid en schuldhulpverlening.

## Gemeente Harlingen

<b>Huidige voorraad</b>		
Aantal huurwoningen naar huidige kale huurprijs:		
• < €633,25	30x	97%
• > €633,25 en < €752,33	1x	3%
• > €752,33	0x	0%
Totaal (on)zelfstandige woningen	31x	
Aantal verzorgings- of verpleeghuizen (plaatsen)	0x	
Aantal garages / parkeerplaatsen (eenheden)	12x	
Overig; maatschappelijk vastgoed, bedrijfsruimten, winkels (eenheden)	1x	

## Betaalbaarheid

	<b>Landelijk</b>	<b>Gemeente Harlingen</b>
<b>Huurklassen</b>	Woonzorg Nederland streeft ernaar dat van alle zelfstandige sociale huurwoningen 70% een streefhuur onder de 1e aftoppingsgrens heeft (€633,25 in 2021). Per gemeente kan dit percentage variëren afhankelijk van de vraag en het aanbod van andere aanbieders. De streefhuren van de sociale woningen zijn 'subsidiabel' zodat nieuwe huurders de mogelijkheid hebben om Huurtoeslag aan te vragen als ze daar qua inkomen en vermogen recht op hebben.	Woonzorg-Nederland heeft in de gemeente Harlingen 31 woningen, waarvan 100% sociaal. Van de sociale huurwoningen heeft 97% een huur beneden de eerste aftoppingsgrens. De gemeente laat momenteel een onderzoek naar de middeninkomens uitvoeren en probeert hiermee ook de inkomenssituatie in de gemeente in kaart te brengen.
<b>Huuraanpassing</b>	Woonzorg Nederland hanteert een voorspelbare en gematigde huuraanpassing. Voor huishoudens met een laag (minimum) inkomen is er een mogelijkheid tot huurbevriezing indien de huur boven de aftoppingsgrens zit, mits het huishouden geen vermogen heeft. Ook heeft Woonzorg Nederland maatwerk voor huishoudens in schrijnende situaties met daarbij een "huurtoeslagtoegang" voor lage inkomens. Door vroegsignalering en snel acteren bij huurachterstand wordt schuldenproblematiek beperkt. De exacte huuraanpassing is nog niet duidelijk. Huursombenadering is inflatie + mogelijk 1% extra in verband met extra investeringsruimte onder andere verduurzamingsmaatregelen.	Huurders die problemen hebben met de betaling, door bijvoorbeeld de coronacrisis, biedt Woonzorg Nederland zoveel mogelijk maatwerk. De gemeente zet net als Woonzorg-Nederland voor al haar inwoners maatwerk in, bijvoorbeeld gefaseerd betalen of uitstel van betaling bij betalingsproblemen. Woonzorg Nederland neemt ook als partij deel aan de vroegsignalering, onderdeel van de wet Schuldhulpverlening.
<b>Totale woonlasten</b>	De woningvoorraad is naar prijs een afspiegeling van de vraag waarbij betaalbaarheid en toegankelijkheid voor onze huurders wordt gewaarborgd. Er wordt gekeken naar de totale door ons beïnvloedbare woonlasten: huur, servicekosten en energielasten.	

## Beschikbaarheid

### Uitbreiding

	<b>Landelijk</b>	<b>Gemeente Harlingen</b>
<b>Uitbreiding</b>	Woonzorg Nederland ontwikkelt vernieuwende woonformules onder de noemer 'Samen zelfstandig wonen met een plus'. Door deze woonformules kunnen mensen samen zelfstandig wonen en voorzieningen delen. Dit wordt gedaan door middel van transformatie in het bestaand bezit en door uitbreiding in gebieden waar op de lange termijn de woningvraag van de doelgroep toeneemt. Dit bevordert ook de doorstroming op de woningmarkt.	De huidige woningportefeuille van Woonzorg-Nederland sluit voldoende aan bij de marktvrage en het marktsegment. De komende jaren zijn er geen plannen voor uitbreidingsinvesteringen.
<b>Verkoop, sloop</b>	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 6 woningen aan de Schritsen zijn verkocht aan een ontwikkelaar. Er zijn geen plannen voor sloop/nieuwbouw of verkoop in de gemeente de komende jaren.

### Woonruimteverdeling

	<b>Landelijk</b>	<b>Gemeente Harlingen</b>
<b>Toewijzen</b>	Woonruimteverdeling vindt plaats op basis van inkomen en huurprijs. De zichtbaarheid (welke woningen zijn beschikbaar) en transparantie (hoe wijzen we deze toe) is voor de (toekomstige) bewoners erg belangrijk. Ook is er aandacht voor het tegengaan van overlast door rekening te houden met de samenstelling van de gemeenschappen in gebouwen of met zorgvraag of zorgaanbod.	Woonzorg-Nederland maakt gebruik van het woonruimte verdeelsysteem Frieslandhuurt waar 80% van de Friese gemeenten bij aangesloten is.
<b>Specifieke doelgroepen</b>	Woonzorg Nederland staat positief tegenover het huisvesten van statushouders, mits in lijn met de doelgroep van Woonzorg Nederland.	Woonzorg-Nederland is bereid daar waar mogelijk statushouders van 55 jaar en ouder te plaatsen. Wanneer deze situatie zich voordoet zal de gemeente Woonzorg-Nederland benaderen.

## Intramuraal

	<b>Landelijk</b>	<b>Gemeente Harlingen</b>
<b>Wonen en zware zorg</b>	<p>Woonzorg Nederland heeft landelijk 12.815 intramurale eenheden verspreid over 182 complexen.</p> <p>Een aantal complexen worden gebouwd tot zelfstandige woningen met een plus. Er wordt daarbij nadrukkelijk gekeken naar de kans om het gebouw een meer op de buurt of wijk gerichte functie te geven. Dit gebeurt samen met bestaande en nieuwe zorgpartners en partners in de wijk.</p>	<p>In de gemeente heeft Woonzorg Nederland geen intramurale plaatsen.</p>

## Kwaliteit

	<b>Landelijk</b>	<b>Gemeente Harlingen</b>
<b>Duurzaamheid</b>	<p>Woonzorg Nederland heeft een verduurzamingsprogramma waarbij wij ons richten op de energieprestatie van onze woningen, kijken naar de verduurzaming van ons zorgvastgoed en naar circulariteit.</p> <p>Na verduurzaming vragen we een beperkte huuraanpassing en passen we ook de streefhuren aan. Hierbij streven we ernaar dat de totale woonlasten niet omhoog gaan. Voor zonnepanelen vragen we een gebruikersbijdrage in de servicekosten. (Dit uiteraard zonder zonnepanelen 'dubbel' te verrekenen).</p>	<p>In 2025 staan extra duurzaamheidsmaatregelen gepland voor St. Hubertus. Wat de maatregelen precies zullen zijn is nu nog niet bekend. Ook gezien de inmiddels opgedane ervaring en nieuwe technieken/maatregelen. Verder wordt op natuurlijke momenten overgeschakeld naar energiebesparende/-zuinige installaties zoals LED verlichting, warmte pompen enz. Dat is gebeurd met het vervangen van de Collectieve ketel bijvoorbeeld en het dak is geïsoleerd. In 2022 zal er bij de Skûle voor minimaal 2 jaar een energiecoach in dienst treden, die ook voor deze bewoners kan worden ingezet.</p>
<b>Veiligheid</b>	<p>Alle woningen en gebouwen voldoen tenminste aan de wettelijke eisen voor brandveiligheid, legionella en asbest. Daarnaast biedt Woonzorg Nederland, vanwege onze doelgroep, op een aantal gebieden wat extra's. Woonzorg-Nederland noemt dit veiligheid met een plus. Deze veiligheid met een plus gaat over brandveiligheid, valpreventie, sociale veiligheid en inbraakpreventie, liften, legionella en asbest. Daarnaast wordt er gezien de doelgroep extra aandacht gegeven aan toegankelijkheid.</p>	<p>Bij mutatie wordt de gasaansluiting voor koken verwijderd en wordt er een elektrische aansluiting geplaatst. Woonzorg Nederland voorziet de bewoners regelmatig van informatie betreffende brandveiligheid. Bij vervanging intercominstallaties worden deze standaard met beeldverbinding uitgevoerd. Bij vervanging verlichting wordt een hoger verlichtingsniveau aangebracht in het kader van valpreventie.</p>

	<b>Landelijk</b>	<b>Gemeente Harlingen</b>
<b>Zorgvastgoed</b>	Woonzorg Nederland ontwikkelt ook zorgvastgoed voor mensen die vanwege hun zorgbehoefte niet meer (samen) zelfstandig thuis kunnen wonen. Deze locaties kunnen ook een functie vervullen voor de zelfstandig wonende senioren in de nabijheid.	De gemeente besteedt aandacht aan het landelijke beleid "langer zelfstandig wonen". Woonzorg Nederland sluit aan bij het gemeentelijke beleid, in overleg zal een bijdrage geleverd worden aan de bekendheid en de bewustwording van "langer zelfstandig wonen".
<b>Bedrijfsruimten</b>	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.	Er is 1 bedrijfsruimte aan de Zuiderhaven die wordt verhuurd aan de Bruine Vloot.

## Wonen met een plus

	<b>Landelijk</b>	<b>Gemeente Harlingen</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<p>Woonzorg Nederland investeert in de leefbaarheid van haar complexen en de directe omgeving daarvan. Hierbij gaat het om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid (incl. bewonersactiviteiten).</li> <li>b. De aanleg en het onderhoud van kleinschalige infrastructuur zoals een binnentuin.</li> <li>c. Woonmaatschappelijk werk (inclusief uitvoering van de voordeur programma's).</li> </ul>	<p>De gemeente geeft opdracht (in samenwerking met zorg- en ketenpartners) om een analyse te maken van de behoeften van bewoners en de omgeving aan welzijn en activiteiten. Hierin worden de al aanwezige en ontbrekende voorzieningen meegenomen. Naar aanleiding van deze analyse vindt er samenwerking plaats met lokale zorg- en ketenpartners voor invulling van de welzijns- en zorgbehoefte. Wanneer er met betrekking tot bewoners zorgen of signalen zijn, zal de bewonersconsulent het gebiedsteam dan wel een keten of zorgpartner inschakelen.</p>
<b>Bewonersconsulenten</b>	<p>Voor de leefbaarheid zijn de bewonersconsulenten cruciaal. Zij zetten zich in voor een schone, hele en veilige leefomgeving. Zij kennen de huurders en gaan het gesprek aan met huurders, bijvoorbeeld ter bevordering van netwerken en activiteiten door huurders zelf. De bewonersconsulenten signaleren (zorg) vragen en verwijzen door.</p>	<p>Als de bewonersconsulent zich zorgen maakt over een bewoner zal zij het gebiedsteam inschakelen.</p>
<b>Goud geregeld</b>	<p>Er wordt gekeken naar zorgorganisaties waar (toekomstige) behoefte is aan meer zorg van huurders om invulling te geven aan de formule Goud Geregeld (24-uurszorg aanwezig).</p>	<p>Dit speelt in St. Hubertus niet, omdat er vooral zelfstandige mensen wonen waarbij de zorgvraag en 24 uur-aanwezigheidszorg niet een vraag is.</p>
<b>Ontmoeting</b>	<p>Op het gebied van ontmoeten wordt de Woonzorg Thuisapp ingezet om de drempel te verlagen voor onderling contact, ontmoeting en activiteiten. Daarnaast hebben de meeste van onze gebouwen ontmoetingsruimten. Bedrijfsruimten worden zoveel mogelijk ingezet voor zorg(gerelateerde) faciliteiten en wijkgerichte functies.</p>	<p>Er is een grote ontmoetingsruimte in het complex waar een aantal activiteiten plaatsvinden. Naar aanleiding van de zorg- en behoefteanalyse wordt gekeken welke mogelijke activiteiten er toegevoegd kunnen worden aan het huidige programma. Deze activiteiten zijn bedoeld om bij te dragen aan verbinding, voorkomen van eenzaamheid en het versterken van sociale netwerken.</p>



## Bewonersbetrokkenheid

	<b>Landelijk</b>	<b>Gemeente Harlingen</b>
<b>Bewonersbetrokkenheid</b>	<p>Het Landelijk Huurders Platform (LHP) is voor Woonzorg Nederland de vaste gesprekspartner bij opstellen en wijzigen van landelijk beleid.</p> <p>Complex gerelateerde zaken, zoals onderhoud en renovatie, worden besproken met bewonerscommissies.</p> <p>Woonzorg Nederland verwelkomt bewonersinitiatieven die zich bijvoorbeeld richten op gemeenschapsvorming en samenredzaamheid, leefbaarheid en veiligheid.</p>	<p>Er is geen bewonerscommissie meer actief in Hubertus. Afhankelijk van de behoefte worden door Woonzorg Nederland alle bewoners uitgenodigd voor een bijeenkomst waarin allerhande zaken aan de orde komen.</p>

## Voortgang en samenwerking prestatieafspraken

	<b>Landelijk</b>	<b>Gemeente Harlingen</b>
<b>Overleg</b>	<p>Voor het realiseren van de prestatieafspraken is goede samenwerking tussen gemeenten, bewonerscommissies en Woonzorg Nederland cruciaal. Woonzorg Nederland maakt daarom graag afspraken over het bijhouden, bespreken en indien nodig bijsturen van (de voortgang op) de prestatieafspraken.</p>	<p>Partijen evalueren ieder jaar in het tweede kwartaal de prestatieafspraken.</p>
<b>Looptijd</b>	<p>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).</p>	<p>Gezien de voorgenomen landelijke beleidsontwikkelingen op het gebied van de omgevingsvisie, de WMO-inkoopbegeleiding en de evaluatie van de woonvisie in uiterlijk 2024 is er gekozen voor een tweejarige overeenkomst.</p>

Aldus ondertekend te Harlingen d.d.

Voor de afspraken in deze gemeente



Bestuurder: Cees van Boven

Wethouder: Erik de Groot