

# Prestatieafspraken 2018

## Bijlage 2

Uitvoeringsagenda WoonzorgNederland

## Overzicht bezit Woonzorg Nederland 2017

Bezit	's Hertogenbosch	%	Landelijk	%
Aantal huurwoningen (eenheden)				
- Huurprijs < € 592,55	267	48%	21.003	71,5%
- Huurprijs > € 592,55 en < € 710,68	271	49%	7.119	24,2%
- Huurprijs > € 710,68	14	3%	1.264	4,3%
Totaal zelfstandige woningen	552	100%	29.386	100%
Aantal garages/parkeerplaatsen (eenheden)	314	-	2.866	-

### 1. Betaalbaarheid

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. Momenteel heeft 48% van onze huurwoningen in de gemeente 's-Hertogenbosch een huur beneden de eerste aftoppingsgrens.

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).

## **2. Beschikbaarheid**

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. 97% van de woningen van Woonzorg Nederland zijn sociale huurwoningen. Woonzorg Nederland wijst deze woningen passend toe. Woningen in de gemeente 's-Hertogenbosch worden via WoonService verhuurd.

## **3. 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 kunnen wij in sommige gevallen huisvesten indien hun zorgvraag past bij ons woningaanbod. Woonzorg levert een bijdrage in de doelstelling die de gemeente heeft ten aanzien van het huisvesten van statushouders.

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.

Woonzorg Nederland zet fors in op het scheiden van wonen en zorg, indien een complex zich daarvoor leent.

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 bewoner dat zelf wil. De huidige woningportefeuille in 's-Hertogenbosch is voor een significant deel circa 50% voor een bredere doelgroep, namelijk 23+. In het verleden is deze keuze gemaakt vanwege de toegankelijkheid van de woningen, de indeling van de woningen en/of de ligging van het complex.

In het kader van de ontwikkelingen ten aanzien van scheiden wonen en zorg stelt Woonzorg zichzelf als doel dit jaar te onderzoeken of deze ontwikkelingen consequenties hebben voor bezit in 's-Hertogenbosch.

#### **4. 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. Woonzorg Nederland bespreekt jaarlijks de plannen ten aanzien van groot onderhoud met de bewonerscommissies. 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.

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 verbeterings-investeringen. Dit is exclusief gemiddeld 25 miljoen euro per jaar aan verduurzaming/energiebesparing en 40 miljoen aan diverse projecten in renovatie, transformatie en (ver)nieuwbouw. 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. Alle energie die Woonzorg Nederland inkoopt voor complexen is groene energie. Aanbieders worden daarop geselecteerd.

#### **5. 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. Wat betreft brandveiligheid heeft Woonzorg Nederland in elke woning twee rookmelders geplaatst 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.

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

## **6. Bejegening, dienstverlening en zorg**

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. De bewonersconsulenten hebben onder andere contacten met de lokale organisaties via de wijknetwerkteams. Sinds 2017 hebben de bewonersconsulenten in het kader van de vroeg signalering op reguliere basis contact met de financiële consulenten van de gemeente.

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.

## **7. Samenwerking en overleg**

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.

Woonzorg Nederland heeft een klachtenprocedure en een onafhankelijke klachtencommissie. Klachten 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.

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.

