

Prestatieafspraken 2023-2025

Gemeente Duiven, gemeente Westervoort, Woonzorg
Nederland



Overzicht bezit Woonzorg Nederland 2022

Bezit	Westervoort	%	Streefhuur Westervoort	%	Duiven	%	Streefhuur Duiven	%
Aantal huurwoningen (eenheden) naar huidige huurprijs (2022)								
• ≤ € 633,25	134	91 %	148	100 %	167	59 %	264	93 %
• > € 633,25 en ≤ € 752,33	14	9 %	0	0 %	87	31 %	21	7 %
• > € 752,33 en ≤ € 1000,--	0	0 %	0	0 %	31	11 %	0	0 %
• > € 1000,--	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
Totaal zelfstandige woningen	148	100%			285	100%		
Totaal (on)zelfstandige woningen	3							
Aantal verzorgings- of verpleeghuizen (plaatsen)	33	-			93	-		
Aantal garages / parkeerplaatsen (eenheden)	0	-			0	-		
Overig: maatschappelijk vastgoed, bedrijfsruimten, winkels gemeenschappelijke ruimten, logeerruimten (eenheden)	4	-			6	-		

1 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

- 1.1. Woonzorg Nederland en gemeente Duiven hebben afspraken gemaakt over de uitbreiding van de woningvoorraad van Woonzorg Nederland in het centrum van Duiven. In 2023 wordt gestart met de ontwikkeling van 35 woningen vanuit het concept 'wonen met een plus'. De 'plus' zijn de ontmoetingsruimte in een complex en de bewonersconsulent op het complex.

In de gemeente Westervoort is geen toevoeging beoogd, de huidige woningportefeuille van Woonzorg Nederland sluit voldoende aan bij de marktvraag en het marktsegment.

- 1.2. Om de schaarse woningen zo eerlijk mogelijk te verdelen, zijn de toewijzingsregels opgenomen in de Huisvestingsverordening gemeente Duiven 2020 en de Huisvestingsverordening Westervoort 2020. Deze worden iedere 4 jaar herijkt. Eind 2023 vindt besluitvorming plaats over de nieuwe huisvestingsverordeningen. De ingangsdatum is 1 januari 2024. Onderdeel van de huisvestingsverordening is het toepassen van (lokaal) maatwerk. De huidige verordening biedt ruimte om maximaal 20% van het totale vrijkomende woningaanbod in te zetten voor maatwerk.
- 1.3. In 2021 hebben de gemeenten Duiven en Westervoort de vraagkant in levensloopgeschikte woningen geanalyseerd en Vivare de aanbodkant. De Liemerse gemeenten hebben onderzoek gedaan naar de huisvestingsopgave wonen met zorg. Dit onderzoek "Huisvestingsopgave wonen met zorg De Liemers" (Companen, juni 2021) geeft zicht op de huidige en toekomstige vraag naar en het aanbod van levensloopgeschikte en van passende (sociale huur-)woningen en andere benodigde woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgvraag/hulpvraag in De Liemers. Het gaat om ouderen met een (toekomstige) zorgvraag, lichamelijk beperkten (LG), licht verstandelijk beperkten (LVB), GGZ (Wmo/Beschermd wonen, Wmo/maatschappelijke opvang; Zvw en Wlz) en kwetsbare jongeren. Er wordt gezamenlijk gekeken hoe hier concreet invulling aan kan worden gegeven.
- 1.4. Gemeenten moeten in 2024 een visie op wonen en zorg hebben. Woonzorg Nederland is een van de stakeholders bij de huisvestingsopgave wonen met zorg. In 2023 gaan gemeenten Duiven en Westervoort in overleg met Woonzorg Nederland en de andere woningcorporaties deze visies opstellen. De visies moeten eind 2023 worden vastgesteld en worden afgestemd op de besluiten die (sub)regionaal in de regio Arnhem-Nijmegen en de Liemers worden genomen, zoals

de nieuwe woondeal.¹ De inzet is om als Koploperregio in 2023 te komen tot een (regionale) woonzorgvisie.

- 1.5. Woonzorg Nederland streeft naar verhuur van hun zelfstandige sociale huurwoningen voor 100% onder de eerste aftoppingsgrens in de gemeente Westervoort en ten minste 80% in de gemeente Duiven.
- 1.6. Woonzorg Nederland kan de wettelijk vrije toewijzingsruimte (15%) benutten, zoals die in de herziene Woningwet is benoemd. Door middel van die vrije toewijzingsruimte kunnen, daar waar gewenst, ook midden- en hoge inkomens worden gehuisvest. Op die manier kunnen ook huishoudens in de leeftijdscategorie 55+ die net buiten de inkomensgrenzen voor passend toewijzen vallen en gebruik maken van nabije (zorg)voorzieningen in aanmerking komen voor een huurwoning van de woningcorporatie.²
- 1.7. Woonzorg Nederland staat positief tegenover het huisvesten van statushouders, mits in lijn met de doelgroep (55+) van Woonzorg Nederland.
- 1.8. Woonzorg Nederland kan jongeren met een lichamelijke of psychische beperking in sommige gevallen huisvesten als hun zorgvraag past bij haar woningaanbod.
- 1.9. Voor het Eilandplein in Duiven is het woonzorgconcept 'Blijfwijk' uitgewerkt en onderzocht door de gemeente Duiven, Vivare en de Liemerij. Een 'Blijfwijk' is een wijk met een sterke sociale structuur waar inwoners in alle levensfasen, en ongeacht hun zorgvraag, zo lang mogelijk binnen de eigen wijk kunnen blijven wonen. Woonzorg Nederland heeft hier ook bezit (De Waddenborgh) en wordt hier daarom als belangrijke partij bij betrokken. De wens is om naast gemeente Duiven, Vivare en de Liemerij meer belangrijke partners actief aan te haken en om dit te bekrachtigen in 2023 in een gezamenlijk convenant. Hierin wordt de basis voor deze samenwerking en het programma 'Blijfwijk' gelegd. Gemeente Duiven en Woonzorg Nederland gaan in 2023 in gesprek over het afsluiten van dit convenant met Woonzorg Nederland.
- 1.10. Woonzorg Nederland kijkt bij betaalbaarheid ook naar servicekosten en energielasten. Mede door de sterk stijgende energieprijzen kunnen huurders worden geconfronteerd met steeds hogere woonlasten. In het geval dat deze te hoog worden kan er sprake zijn van energiearmoede. Via investeringen in duurzaamheid wordt bijgedragen aan een reductie van de woonlasten. (zie ook afspraken in hoofdstuk 2 'Duurzaamheid en Kwaliteit') Ook de overheid biedt mogelijkheden om energielasten te beperken.³ Huishoudens met een inkomen tot 120% van de bijstandsnormen kunnen gebruikmaken van de energietoeslag.

¹ In de regio Arnhem-Nijmegen is de Woondeal 2.0 (opvolger van de huidige woondeal) in voorbereiding. Besluitvorming hierover door alle colleges en gemeenteraden in de regio is gepland vanaf eind 2022.

² Toelichting over het benutten van 15% vrije toewijzingsruimte: <https://aedes.nl/huurbeleid-en-betaalbaarheid/toewijzingsregels-veranderen-1-januari-2022>

³ Dit is de actuele informatie ten tijde van het maken van deze prestatieafspraken. Deze maatregelen kunnen in 2023 mogelijk wijzigen.

Daarnaast komen zij in aanmerking voor het bezoek van een energieklusser als zij dit zelf aanvragen. Deze energieklusser installeert gratis kleine energiebesparende maatregelen. Als gemeente kunnen we aanvullend ondersteuning van energiecoaches bieden voor alle bewoners.⁴ (Zie ook afspraak 2.5)

⁴ Meer informatie: <https://samen1nergie.nl/actueel/aanpak-energie-armoede/?highlight=energieklusser> en <https://samen1nergie.nl/actueel/gratis-energiecoach-maak-nu-een-afspraak/?highlight=energiecoach>

2. Duurzaamheid en Kwaliteit

Woonzorg Nederland en de gemeenten Duiven en Westervoort hebben aandacht voor de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Woonzorg Nederland zorgt ervoor dat al haar gebouwen goed onderhouden en duurzaam zijn, met een plus op veiligheid en toegankelijkheid vanwege de doelgroep die zij huisvest.

Duurzaamheid richt zich op reductie van CO₂-uitstoot en gaat hiermee over energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit. In 2019 is het Nationale klimaatakkoord gesloten. Eén van de onderdelen van het klimaatakkoord omvat de energie-/warmtetransitie van de gebouwde omgeving. Dit betekent een opgave om tot goede geïsoleerde woningen en gebouwen te komen, die we met duurzame warmte verwarmen en waarin we schone elektriciteit gebruiken of zelfs zelf opwekken. De regierol voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving ligt bij de gemeente. Corporaties hebben een belangrijke rol bij deze transitie.

- 2.1. De Transitievisie Warmte (TVW) geeft met een globaal tijdspad tussen nu en 2050 aan wanneer in welke wijk of buurt, aan de hand van wijkuitvoeringsplannen wordt gestart met het loskoppelen van aardgas. De gemeenteraden hebben de Transitievisies Warmte vastgesteld. De startwijken zijn de wijken de Vergert Oost en Centrum Oud Zuid in gemeente Duiven. Daarnaast is de Mosterdhof in Westervoort een transitiewijk. Voor zover bekend heeft Woonzorg Nederland geen woningbezit in de startwijken.
- 2.2. Het streven is dat alle gebouwen van Woonzorg Nederland in 2050 energieneutraal zijn. In 2023 hebben landelijk de zelfstandige woningen gemiddeld label B en zijn er geen woningen meer met een label lager dan C.
- 2.3. Woonzorg Nederland streeft ernaar dat bij verduurzaming de totale woonlasten niet omhoog gaan, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken.⁵
- 2.4. Samen kijken gemeenten en Woonzorg Nederland naar de meest duurzame en haalbare oplossingen bij nieuwbouw en bestaande bouw en wegen dit goed tegen elkaar af. Ook houden gemeenten en Woonzorg Nederland zich aan de afspraken met betrekking tot klimaatadaptatie en circulariteit uit de woondeal voor de regio Arnhem-Nijmegen. De aandacht ligt hier op het streven naar een circulaire leefomgeving, natuur-inclusief en klimaat-adaptief bouwen en het behoud van groene ruimte in de stad.
- 2.5. Van groot belang voor daadwerkelijke energiebesparing is het gedrag van de bewoners van Woonzorg Nederland. Ingezet wordt op een goede informatievoorziening aan bewoners over de besparingsmogelijkheden. Gemeenten Duiven en Westervoort informeren inwoners via Samen1nergie (www.samen1nergie.nl) en publiekscampagnes. Waar nodig wordt contact gezocht bij publiekscampagnes.

⁵ Meer informatie: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/06/30/nationale-prestatieafspraken-woningcorporaties>

- 2.6. Woonzorg Nederland deelt jaarlijks een overzicht van de woningen en/of complexen waar in dat jaar de planmatige werkzaamheden voor onderhoud of verduurzaming uitgevoerd worden.
- 2.7. Woonzorg Nederland betreft 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.
- 2.8. Gezien de bovengemiddelde kwetsbaarheid van de bewoners investeert Woonzorg Nederland extra in veiligheid (brandveiligheid, legionella, asbest, sociale veiligheid en valpreventie, rolstoel, rollator- en scootmobiel toe- en doorgankelijkheid en stalling van scootmobielen). Bij gebouwen die geheel of gedeeltelijk aan zorgpartijen verhuurd worden, worden hierover afspraken met de betreffende zorgpartij gemaakt.
- 2.9. Vóór 1 juli 2023 komen Woonzorg Nederland en gemeenten tot afspraken over de verdeling van verantwoordelijkheden bij de veilige stalling van scootmobielen.

3. Leefbaarheid

- 3.1. De gemeenten en Woonzorg Nederland werken nauw samen in het kader van de Vroegsignalering. De verwachting is dat in 2023 meer huurders te maken krijgen met de stijgende energienota. In het kader van het Landelijk Convenant Vroegsignalering wordt er door een groot aantal signaalpartners (o.a. verhuurders, zorgverzekeraars en nutsbedrijven) gegevens aangeleverd bij de gemeente. Woonzorg Nederland is een van deze partners en levert maandelijks gegevens aan over huurders, waarbij er sprake is van een betalingsachterstand. Op basis van deze gegevens nemen de gemeenten het initiatief om de inwoners te benaderen. Deze werkwijze heeft als doel zo vroegtijdig mogelijk met de inwoners in gesprek te komen bij betalingsproblemen en hierbij dan hulp aan te bieden vanuit de gemeente. Dit past binnen de AVG en is afgedekt via het landelijke convenant.
- 3.2. Ouderen en andere kwetsbare doelgroepen wonen langer zelfstandig thuis. Mede daardoor komt verward gedrag vaker voor in de wijken. Woonzorg Nederland ziet ook een toename van overlastzaken, door met name psychische problemen, bij haar huurders. In en rondom de wooncomplexen van Woonzorg Nederland werken Woonzorg Nederland en gemeenten actief samen in een sluitende aanpak via signalering, preventie en ondersteuning van personen met verward gedrag. Het gaat dan om onder andere deelname aan MultiDisciplinair Overleg (MDO's) over huurders met verward gedrag, om financiering van opbouwwerk en buurtbemiddeling en om het bedenken van structurele oplossingen.
- 3.3. Woonzorg Nederland integreert de complexen en hun functies in de gemeenten Duiven en Westervoort en levert daarmee een bijdrage aan de leefbaarheid van het complex en de buurt. Wanneer een complex wordt omgebouwd tot zelfstandige woningen met een plus wordt nadrukkelijk gekeken naar de kans om het gebouw een meer op de buurt of wijkgerichte functie te geven. Dit doet Woonzorg Nederland samen met bestaande en nieuwe zorgpartners en partners in de wijk. In de Wilgenpas is dit al het geval.
- 3.4. Woonzorg Nederland werkt samen met (lokale) zorgpartners en neemt waar mogelijk deel aan zorgnetwerken. Samenwerking richt zich zowel op regionale afstemming als lokale problematiek. Wanneer nodig schakelen bewonersconsulenten met het Sociaal Loket van de gemeenten Duiven en Westervoort, (lokale) zorgpartners en –netwerken. Met de dienstverlening van bewonersconsulenten ondersteunt Woonzorg Nederland het zelfstandig wonen van bewoners.
- 3.5. Wanneer er een project in het kader van leefbaarheid zich voordoet, gaan gemeente en Woonzorg Nederland in overleg over een financiële bijdrage uit het leefbaarheidsbudget van Woonzorg Nederland.

Ondertekening d.d.

Dhr. C. van Boven
Bestuurder Woonzorg Nederland

Dhr. J.H.J. Sluiter
Wethouder gemeente Westervoort

Mevr. D.P.L.M. van Dam
Wethouder gemeente Duiven